



23.04.2014

Kaj/16

§ 128

Projektplan för ombyggnad av Pihlajamäen ala-asteen kouluskolhus

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 6.2.2013 för ombyggnad av Pihlajamäen ala-asteen kouluskolhus, enligt vilken projektet får omfatta högst 5 001 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgå till högst 10 780 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Pihlajamäen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 6.2.2012 liitteineen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

För Pihlajamäen ala-asteen kouluskolhus vid Lucina Hagmans gränd 3 har det planerats en omfattande installationsteknisk och funktionell ombyggnad i syfte att förbättra förhållandena med avseende på inomhusluften och uppvärmningen, likaså energieffektiviteten. I anslutning till projektet förbättras undervisningslokalerna, de administrativa lokalerna, bespisningslokalerna och gångförbindelserna och tillgängligheten i huset. För projektet har i 2014 års budget reserverats 10,78 mn euro i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt med 2015–2016 som tid för byggarbetena.

En projektplan för ombyggnaden, daterad 6.2.2013, har utarbetats i samarbete mellan utbildningsverket, lokalcentralen och HSB-Byggherre. Under arbetet på projektplanen har planerna presenterats för sakkunniga vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket.



23.04.2014

Kaj/16

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Pihlajamäen ala-asteen koulus skolhus

Pihlajamäen ala-asteen koulus skolhus stod färdigt år 1965 efter ritningar av arkitekt Lauri Silvennoinen. Huset är i detaljplanen från år 2006 skyddat med beteckningen sr-2 och dessutom har en del av skolgårdsområdena och skärmtaken skydds-beteckningar.

Utrustningen i skolans ämnesundervisningslokaler har tidigare förbättrats i form av särskilda projekt och bl.a. en före detta hälsostation har ändrats till undervisningslokaler. Husets fasader har reparerats och dräneringen förbättrats.

Fastigheten är i behov av brådskande ombyggnad. Största delen av de vvs-tekniska anordningarna och en del av elinstallationerna är ursprungliga. Ventilationen i huset är bristfällig, vilket har lett till det i lokalerna har upplevts problem såväl med koldioxidhalten i luften som med mikrober. Ventilationen har förbättrats tillfälligt med maskiner i enskilda lokaler med tanke på en trygg verksamhet i huset i väntan på ombyggnaden. Andra avsevärda brister är ett otätt bottenbjälklag, brister i lufttäteten i ytterväggens innerskal och lokala mikroskador på ytterväggarna. Fönstren och en glastegelvägg är i dåligt skick. Yttertaket behöver helt och hållet förnyas.

Det finns brister i gångförbindelserna och tillgängligheten inom huset, och en del av lokalerna används ineffektivt. De administrativa lokalerna är otillräckliga. Skolans kök är trångt och har föråldrad utrustning. Inredningen i undervisningslokalerna är i behov av iståndsättning, och utrustningen i ämnesundervisningslokalerna kräver grundlig förbättring.

Projektplan för ombyggnad

En projektplan för ombyggnaden, daterad 6.2.2013, har utarbetats i samarbete mellan utbildningsverket, lokalcentralen och HSB-Byggherre. Enligt projektplanen får huset ett nytt ventilationssystem som tillvaratar värme. Vatten- och avloppssystemen, uppvärmningsnätet och el- och belysningsystemen byts helt och hållet ut. I projektet ingår förnyande av yttertaket och fönstren och reparation av de skadade ytterväggskonstruktionerna.

Inredningen i lokalerna för allmän undervisning och ämnesundervisning moderniseras. Lokalerna görs funktionellare i enlighet med de nuvarande pedagogiska målen och skolans inriktningar. Det är önskvärt att skolan ska kunna erbjuda goda förutsättningar för



23.04.2014

Kaj/16

undervisning i färdighets- och konstämnen. Enligt befolkningsprognosen ökar antalet elever i området. Lokalanvändningen effektiveras så att den motsvarar minimiantalet elever i skolan. Gångförbindelserna och tillgängligheten förbättras med en hiss och med en ramp i ämnesundervisningslängan. De administrativa lokalerna byggs om och bespisningslokalerna upprustas så att de motsvarar den standard som krävs i dag.

Under arbetet på projektplanen har planerna presenterats för sakkunniga vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket. Deras krav och rekommendationer har beaktats vid planeringen.

Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden har 16.4.2013 tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande. Nämnden poängterar i utlåtandet att alla brister och fel som påverkar säkerheten och sundheten bör repareras på bästa möjliga sätt. Vid den fortsatta planeringen och under byggarbetena bör det ses till att alla brister som påverkar inomhusluften blir åtgärdade. Speciellt bör det fästas avseende vid att byggarbetena utförs omsorgsfullt och att övervakningen fungerar under byggtiden.

Utlåtande från utbildningsverkets arbetarskyddskommitté

Utbildningsverkets arbetarskyddskommitté har granskat planerna och gett utlåtande om dem. I utlåtandet påpekas vikten av att reparera ytterväggarna på våningen i markplanet för att eventuellt skadade delar inte ska förbli obeaktade vid ombyggnaden av huset.

Då husets skick undersöktes visade det sig att delar av ytterväggarna har mikroskador. I projektet ingår en kostnadsreservering för öppnande av alla väggdelar i riskområdet från inre sidan, för ny värmeisolering och för nya ytkonstruktioner.

Projektets omfattning och kostnader

Projektet omfattar sammanlagt 5 001 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till 10 780 000 euro (2 156 euro/m² bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2012.

I kostnads kalkylen ingår ett anslag på 80 000 euro för konstanskaffning.

Hyreseffekt



23.04.2014

Kaj/16

Den nuvarande hyran för skolan uppgår till 10,06 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Årshyran uppgår till sammanlagt 502 872 euro. Hyresavgiften baserar sig på 4 167 m² lägenhetsyta.

Lokalcentralen har gjort en hyreskalkyl utifrån kostnaderna för projektet med en avskrivningstid på 30 år och en förväntad avkastning på 3 %. Den framtida hyran för skolan blir 19,76 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyrans andel är 16,84 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 2,92 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Årshyran uppgår till sammanlagt 1 022 940 euro. Hyresavgiften baserar sig på 4 315 m² lägenhetsyta.

Kostnaderna för temporära lokaler ingår inte i den framtida hyran. Utbildningsverket betalar medan projektet pågår en lika stor hyra för de temporära lokalerna som nu. Kostnaderna för de temporära lokalerna betalas efter ombyggnaden i form av en årlig tilläggshyra på 78 000 euro i tio år.

Temporära lokaler

Enligt planerna ska projektet genomföras i etapper så att en del av skolverksamheten flyttas till paviljonger som ställs på skolgården. Kostnaderna för de temporära lokalerna uppgår till sammanlagt 738 000 euro, och de är inte upptagna i projektplanen.

Finansiering, genomförande och tidsplan för projektet

För projektet har i 2014 års budget reserverats 10,78 mn euro i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2014–2023. Projektet är avsett att planeras så att byggarbetena inleds i juni 2015 och lokalerna färdigställs före utgången av år 2016. Lokalcentralen är ansvarig för genomförandet och underhållet av objektet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Pihlajamäen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 6.2.2012 liitteineen

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



23.04.2014

Kaj/16

Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 385

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen 6.2.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa huhtikuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 13.06.2013 § 302

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Kiinteistökartta H6 T3, Lucina Hagmanin kuja 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Pihlajamäen ala-asteen koulun perusparannuksen 6.2.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa huhtikuun 2012 kustannustasossa.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.04.2014

Kaj/16

Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 16.04.2013 § 47

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa Pihlajamäen ala-asteen 6.2.2013 päivätystä perusparannuksen hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Pihlajamäen ala-asteen perusparannushanke on tekninen ja toiminnallinen perusparannushanke, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilmaolosuhteita sekä energiataloutta. Hankkeen yhteydessä parannetaan koulun ruokahuollon tilat, parannetaan opetustiloja vastaamaan nykyajan opetusmenetelmiä sekä parannetaan rakennuksen esteettömyyttä.

Pihlajamäen ala-asteen rakennus on valmistunut vuonna 1965 arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnitelmien mukaan. Kiinteistö on elinkaarensa puolesta kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Suurin osa LVIA-tekniikasta on alkuperäistä. Julkisivuja on korjattu vuonna 2009, mutta ikkunat ovat alkuperäiset.

Rakenne- ja kosteusteknisten kuntotutkimusten perusteella rakennuksen nykyinen koneellinen poistoilmanvaihto aiheuttaa rakennukseen niin suuren alipaineen, että seinärakenteissa olevat epäpuhtaudet voivat ilmavuotoreittien kautta kulkeutua sisäilmaan, heikentää sisäilman laatua ja aiheuttaa oireilua tilojen käyttäjissä. Puutteellisen ilmanvaihdon korjaamiseksi on jouduttu tekemään väliaikaisratkaisuja.

Muita merkittäviä havaittuja puutteita ovat ulkoseinien liikuntasaumojen puutteet, alapohjan epätiivisyys, putkikanaaleissa oleva pöly, lika ja orgaaninen aines, ulkoseinän sisäkuoren ilmatiiviyspuutteet, ikkunoiden ja liikuntasalin lasitiiliseinän huono kunto ja vesikatteen paikoin huono kunto. Alempien ikkunauhojen ja sokkelin välisillä seinäosuuksilla todettiin villatilassa mikrobivaurioita, jotka ovat todennäköisesti aiheutuneet ikkunarakenteen ja ulkoseinän läpi kulkeutuneesta sadevedestä.



23.04.2014

Kaj/16

Rakennus on vuoden 2006 asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 ja lisäksi osalla sen piha-alueista ja ulkokatoksilla on suojelumerkinnyt. Opetuslautakunta pitää tärkeänä suojelunäkökohtien huomioon ottamista arvorakennusten peruseräparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat puutteet ja virheet tulee korjatuksi parhaalla mahdollisella tavalla. Jatko-suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että kaikki sisäilmaan vaikuttavat puutteet korjataan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennustyön huolelliseen toteutukseen ja rakennusaikaiseen valvontaan.

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja antanut lausunnon. Lausunnossa esitetyt asiat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa jatkosuunnittelun pohjaksi edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Marketta Savelainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
marketta.savelainen(a)hel.fi