



18.06.2014

Kaj/12

§ 250

Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 10.2.2014

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Osoitteessa Teinintie 12 sijaitsevan Oulunkylän ala-asteen rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1959 ja toinen osa vuonna 1967. Toista osaa on laajennettu vuonna 2000. Hankkeessa korjataan vanhin rakennusosa kauttaaltaan. Uudemmassa osassa tehdään toiminnallisia muutoksia. Rakennus laajenee ullakolle tehtävällä uudella iv-konehuoneella sekä porrashuoneella ja hissillä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Oulunkylän ala-aste on musiikkipainotteinen ala-asteen koulu, joka toimii kolmessa toimipisteessä. Perusparannettavalla pääkoululla opiskelee noin 480 oppilasta. Henkilökuntaa koulussa on noin 40.



18.06.2014

Kaj/12

Oppilas- ja henkilöstömäärä säilyy entisellään koulun perusparannuksen jälkeen.

Vanhimman osan yksikerroksisessa siivessä on viime vuosina uusittu ikkunoita ja osa vesikattoa sekä tehty julkisivujen ja alapohjan tiivistyskorjauksia.

Vuonna 2004 vahvistetussa asemakaavassa osa koulun viereisestä puistosta on osoitettu koulun piha-alueeksi.

Hankkeen tarpeellisuus

Koulun piha on nykyiselle oppilasmäärälle pieni, ja piha-aluetta käytetään huoltoajoon. Koulussa toimii kaksi keittiötä ja ne ovat mitoitukseltaan liian pieniä. Koulun ruokala, liikunta-juhlasali ja aineopetusluokat, erityisesti teknisen työn tilat, ovat oppilasmäärälle liian pieniä. Rakennuksen 4-kerroksisen osan poistumistiejärjestelyt eivät täytä nykyisiä vaatimuksia, eikä koulu ole esteetön. Oppilaiden WC-tilat ovat pääosin alkuperäisiä ryhmäkäymälöitä.

Koulurakennuksessa tehtyjen kuntotutkimusten sekä sisäilma- ja haitta-aineraporttien perusteella kaikissa vaipan rakenteissa ja osassa täydentäviä rakenteita on ongelmia, jotka vaativat niiden korjaamista joko kokonaan tai osittain. Rakennuksen talotekniikka on pääosin alkuperäistä ja elinkaarensa päässä. Rakennus on rakenteiltaan sekä sisä- ja ulkopinnoiltaan pääosin alkuperäisessä kunnossa ja perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen kiintokalusteet ja varusteet on pääosin uusittava.

Hankkeen laajuus ja toimenpiteet korjauksessa

Perusparannettavan alueen bruttoala on 5546 brm², huoneistoala 4408 htm² ja hyötyala 3240 hym² sekä laajennuksen 265 brm², 118 htm² ja 4 hym². Yhteensä koko hankkeen bruttoala on 5811 brm², huoneistoala 4526 htm² ja hyötyala 3244 hym².

Rakennuksen vanhimmat osat perusparannetaan kokonaisuudessaan ja vuoden 1967/2000 osaan tehdään joitakin toiminnallisia muutoksia.

Uuden siiven keittiö muutetaan opetustiloiksi ja vanhimpaan osaan rakennetaan koko koulua palvelevat uudet ruokahuollon tilat. Teknisen käsityön tilat laajennetaan vanhan keittiön alueelle.

Rakennukseen tehdään uusi porrashuone ja hissi kohtaan, joka mahdollistaa laajentamisen. Moniin tasoihin jaettava rakennusta yksinkertaistetaan ja kaikki tilat tehdään esteettömiksi.



Kuntokartoituksissa esille tulleet ongelmat rakenteissa ja rakennusosissa korjataan ja rakennuksen alkuperäiset, säilyneet rakennusosat uusitaan tai perusparannetaan.

Rakennuksen LVIA-järjestelmät uusitaan pääosin. Lämmönjakohuoneen sijainti muuttuu rakennuksessa ja sinne rakennetaan uusi kaukolämmön liittymä. Koko rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä muutetaan koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmäksi, joka varustetaan lämmön talteenottolaittein. Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan korkean osan ullakolle ja samalla vesikatto uusitaan.

Rakennuksen sähköasennukset ovat pääosin alkuperäisiä. Asennuksia on korjattu normaalin kulumisen ja tilamuutosten vaatiessa. Asennukset ovat suurelta osin elinkaarensa lopussa eivätkä täytä nykypäivän standardeja ja vaatimuksia. Nykyiset vahvavirta- ja heikkovirta-asennukset uusitaan lähes kokonaisuudessaan.

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten suunnittelualakohtaisten matalaenergiaohjeiden mukaisesti. Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan, yli 50 vuoden ikäisen rakennuksen rajoitukset huomioiden.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksessa laaditun kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10 500 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 807 euroa/brm². Kustannukset ovat lokakuun 2013 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset oppilaspaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 22 199 euroa arvonlisäverottomana.

Opetusvirasto on varannut irtaimistohankintoihin 540 000 euroa sekä muuttoon, väliaikaisruokailuihin ja siivouksiin yhteensä 140 000 euroa.

Vuokravaikutus

Oulunkylän ala-asteen rakennus on opetusvirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Pääomavuokra	n. 17,26 euroa/htm ² /kk
Ylläpitovuokra	3,37 euroa/htm ² /kk (v. 2013 tasossa)
Käyttäjäpalvelukorvaukset	0,33 euroa/htm ² /kk
Yhteensä	20,96 euroa/htm ² /kk.



18.06.2014

Kaj/12

Laskennallisesti kohteessa on 4 526 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Siten kuukausivuokra on noin 94 865 euroa ja vuosivuokra noin 1 138 380 euroa.

Oulunkylän ala-asteen nykyinen vuokra on 689 100 euroa vuodessa ja 57 425 euroa kuukaudessa. Muutos aiheuttaa 37 440 euron lisäyksen kuukausivuokraan 3 %:n tuottovaateella ja 30 vuoden takaisinmaksuajalla.

Arvioitu väistötilakustannus

Veräjälakson sivukoulun pihalle sijoitetaan tarvittavat väistötilat vuokrattavina viipalerakennuksina. Tarve on noin 700 m² 17 kuukauden ajaksi.

Väistötiloista peritään hankkeen ajan lisävuokraa 1 448 euroa/kk ja 17 375 euroa/v.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on merkitty vuoden 2014 talousarviossa vuosien 2014 - 2023 talonrakennuksen rakentamishjelmassa 10,0 milj. euron suuruisena vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Kiinteistöviraston vuoden 2015 talousarvioehdotukseen sisältyvässä talonrakennuksen investointiohjelmassa hanke on merkitty tarkentuneen 10,5 milj. euron kustannusarvion mukaiseksi rakentamisen ajoituksessa vuosille 2016–2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 10.2.2014

Tiedoksi: Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto



18.06.2014

Kaj/12

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.06.2014 § 639

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.03.2014 § 51

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Oulunkylän ala-asteen koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 10.2.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra jää opetustoimen maksettavaksi.

Käsittely

18.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.06.2014

Kaj/12

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 80

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679 497, Teinintie 12

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän alasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.
- esittää, että kiinteistölautakunta oikeutetaan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi