



14.03.2012

Kaj/7

## § 65

### Projektplan för ombyggnad av Meilahden ala-asteen koulus skolhus

HEL 2011-008278 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplan för ombyggnad av Meilahden ala-asteen koulus skolhus, daterad 12.8.2010, med tilläggsblad daterade 17.11.2011, utgående från att projektet omfattar högst 6 020 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 12 370 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2011.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 12.08.2010
- 2 Kustannusarvio, päivitetty 17.11.2011
- 3 Lisälehti hanksuunnitelmaan 17.11.2011

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplan för ombyggnad av Meilahden ala-asteen koulus skolhus, daterad 12.8.2010, med tilläggsblad daterade 17.11.2011, utgående från att projektet omfattar högst 6 020 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 12 370 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2011.

#### Sammandrag

I skolhuset på Almvägen 6 fungerar Meilahden ala-asteen koulu samt en tandklinik, som även fungerar som undervisningstandklinik. Skolan är byggd på 1950-talet och fastigheten har aldrig byggts om i sin helhet. Under åren 2009–2010 byggdes en klubblokal och genomfördes en ombyggnad av köket. Skolhuset betraktas som arkitektoniskt värdefullt.

Fastighetsnämnden föreslog hösten 2010 att projektplanen för ombyggnad av Meilahden ala-asteen koulus skolhus som omfattar högst 6 020 m<sup>2</sup> bruttoyta godkänns med ett maximipris på 8,6 miljoner euro i kostnadsnivån för maj 2010.



Uppdaterade till kostnadsnivån för september 2011 uppgår kostnaderna till 9,17 miljoner euro.

Efter att projektplanen blev färdig upplevdes en exceptionellt snörik vinter, under vilken byggnadens yttertak har läckt och orsakat vattenskadorna i skolans översta våning.

Yttertaget måste förnyas helt och hållet och samtidigt måste värmeisoleringen ökas. I de kompletterande undersökningarna har det konstaterats att även fönstren och fasaderna kräver mera omfattande reparationer än vad som nämns i den ursprungliga projektplanen. För dessa reparationer har det utarbetats ett tilläggsblad, daterat 17.11.2011, som kompletterar projektplanen.

Kostnaderna för tilläggsreparationerna är 3,2 miljoner euro i kostnadsnivån för september 2011.

De sammanlagda kostnaderna för projektet blir sålunda 12,37 miljoner euro, alla kostnader exklusive mervärdesskatt, dvs. 2 055 euro per kvadratmeter bruttoyta i kostnadsnivån för september 2011 (BI = 132,8 och anbudsprisindex = 155,2).

Utgångspunkten för projektplanen är bristerna i inneluften samt byggnadens hustekniska och konstruktiva förbättringsbehov.

Skolan har ringa funktionella ändringsbehov. Antalet behandlingsrum på tandklinikerna bör ökas.

Hela byggnaden förses med maskinell till- och frånluftventilation och dess vatten- och avloppsrörs-, el-, ADB- och dräneringssystem förnyas. Tegelkonstruktionerna i fasaden tätas och förnyas, yttertaget förnyas, fönstren rustas upp och förnyas delvis. Gården byggs om. Byggnadens säkerhet och energieffektivitet förbättras och det byggs en hiss i fastigheten.

Enligt planerna genomförs projektet i faser före utgången av år 2013.

## Föredraganden

Skolhuset

Skolhuset som inhyser Meilahden ala-asteen koulu på Almvägen 6 blev färdigt år 1953. Det ritades av arkitekterna Osmo Sipari och Viljo Revell. Skolhuset har bevarats väl i sitt ursprungliga skick och används fortfarande för sitt ursprungliga ändamål. Skolan värderas i Helsingfors stads stadsplaneringskontors publikation "Opintiellä. Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980" till den högsta klassen 1+.



14.03.2012

Kaj/7

I skolhuset fungerar Meilahden ala-asteen koulu samt en tandklinik, som även fungerar som undervisningstandklinik. Skolan är byggd på 1950-talet och fastigheten har aldrig byggts om i sin helhet. Under åren 2009–2010 byggdes en klubblokal och genomfördes en ombyggnad av köket.

#### Projektets nödvändighet och angelägenhet

Utgångspunkten för ombyggnadsprojektet är bristerna i ineluften i Meilahden ala-asteen koulu samt byggnadens hustekniska och konstruktiva ombyggnadsbehov. I undervisnings- och arbetslokalerna är frånluftsventilationen huvudsakligen ursprunglig. Förhållandena i en del av dessa lokaler uppfyller inte de hälsokrav som ställs för verksamheten med avseende på ineluft. Utöver detta har byggnadens el-, vattenlednings-, avlopps- och uppvärmningssystem samt fönster och yttertak konstaterats vara i dåligt skick.

Ytorna på gården är slitna, belysningen är svag och en del av utrustningen på gården bör förnyas. I sitt nuvarande skick lämpar sig byggnaden inte för personer med rörelsehinder.

Det har förekommit läckor i yttertaket under vintern 2011, varför man har varit tvungen att stänga en del fuktskadade lokaler på andra våningen. I byggnadens yttre skal och innanför detta samt i fönstren förekommer betydande tätningsproblem.

Undersökningar angående byggnadens skick har vidtagits för att uppskatta reparationsbehovet och angelägenheten.

Ombyggnaden bör även omfatta vissa funktionella preciseringar för att förbättra förvaltningslokalerna, toaletterna och tillgängligheten samt möjligheterna att kombinera olika undervisningslokaler.

Eftersom studentmängden på tandkliniken har ökat behövs flera behandlingsrum.

#### Projektets innehåll

Enligt den kompletterade projektplanen utrustas hela skolhuset med maskinell till- och frånluftsventilation och dess vatten-, avlopps-, el-, ADB- och dräneringssystem förnyas. Tegelkonstruktionerna i fasaden tätas och förnyas, fönstren tätas, rustas upp eller förnyas helt och utrustas med element av värmeglas. De gamla värmeisoleringarna i konstruktionerna kring fönstren tas bort och ersätts med nya. Lutningarna och ytstrukturerna på gården saneras och förnyas. Likaså förnyas belysningen och en del av lekredskapen på gården. Byggnadens säkerhet och energieffektivitet förbättras och det byggs en hiss i fastigheten.



14.03.2012

Kaj/7

I samband med de tekniska ombyggnaderna förbättras även lokalernas funktionalitet. Funktionaliteten förbättras i lärarnas och förvaltningens arbetslokaler, elevvårdslokalerna och i toalettlokalerna. I entréhallen byggs ett arbetsställe för skolvärden. Biblioteket får en egen lokal i anslutning till ADB-klassrummet.

Genom att omorganisera tandklinikens samt skol- och utbildningstandvårdens nuvarande lokaler fås två nya och behövliga tandbehandlingsrum.

Bruttoytan som byggs om är 6 020 m<sup>2</sup>, lägenhetsytan 4 623 m<sup>2</sup> och den effektiva ytan 2 812 m<sup>2</sup>.

Då projektet har slutförts har skolan 4 801 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och tandklinikens 226 m<sup>2</sup> lägenhetsyta av lokalerna i byggnaden till sitt förfogande.

Den 2009 färdigställda klubblokalen och det 2010 färdigställda köket med tillhörande grovkök omfattas inte av projektet. Båda lokalerna har egen ventilation.

#### Energibesparingsperspektivet

Projektet strävar att iaktta lågenergilösningar och energieffektiva lösningar med beaktande av begränsningarna i den existerande byggnaden. Hustekniska mätningar, justeringar och styrningar genomförs med hjälp av lösningar som sparar energi. Yttre skalets täthet förbättras genom tätning av luftläckor och upprustning eller förnyande av fönster.

Att med rimliga kostnader märkbart förbättra värmeisoleringen i de murade tegelfasaderna och det översta bjälklaget är inte möjligt på grund av byggnadens historiska värden och skyddsvärden.

#### Kostnader och verkningar på driftsekonomin

Enligt HSB-Byggherres kostnadskalkyl för projektet uppgår byggnadskostnaderna till 12 370 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 2 055 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta. Per kvadratmeter lägenhetsyta är kostnaden 2 676 euro, exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna är angivna i kostnadsnivån för september 2011.

#### Verkningar på hyran

De nuvarande hyran 1.7.2010 per användare:

	m <sup>2</sup> lägenhetsyta	€/månad sammanlagt
tandklinikens	169	1 966,05



14.03.2012

Kaj/7

---

skolan	4 932	57 375,97
sammanlagt	5 101	59 342,02

Kommande kapital- (k) och underhållshyror (u), exklusive tillfälliga lokaler:

	m <sup>2</sup> lägen- hetsyta	k/m <sup>2</sup> lägen- hetsyta	u/m <sup>2</sup> lägen- hetsyta	sammanlagt /månad/ användare
tandkliniken	226	13,09	3,27	3 697,36
skolan	4 875	13,09	3,27	79 755,00
sammanlagt				83 452,36

Kapitalhyran har bestämts enligt en avskrivningstid på 30 år, ett restvärde på 30 % och ett avkastningskrav på 3 %.

Grunden för underhållshyran är skolans underhållshyra med tillägg för elanvändningen.

Verkningarna på hyran har beräknats i projektplanens ursprungliga kostnadskalkyl i kostnadsnivån för maj 2010.

Kostnaderna för de tekniska förbättringarna som nämns i tilläggsbladet har ingen verkan på hyran.

Projektplanen finns som bilaga 1, den ursprungliga projektplanens uppdaterade kostnadskalkyl som bilaga 2 och det tilläggsblad med tilläggskorrigeringar som kompletterar projektplanen som bilaga 3.

#### Beräknade kostnader för tillfälliga lokaler

Hyran som under projektet tas ut för de tillfälliga lokalerna och den del av skolan som används är densamma som innan ombyggnaden. Den beräknade kostanden för hyrorna för de tillfälliga lokalerna exklusive mervärdesskatt är 35 000 euro i månaden enligt de periodiseringar och planeringslösningar som skisserats i projektplanen, dvs. med tillfälliga lokaler för ca tio klassrum.

#### Projektets finansiering

Projektet hör till lokalcentralens bygnadsprogram för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2016, enligt vilket det ska genomföras åren 2012–2013.



14.03.2012

Kaj/7

Finansieringsbehovet som tilläggsbladet förutsätter beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Projektet planeras bli genomfört i faser enligt följande:

- 1 fasen 6/2012–2/2013
- 2 fasen 3/2013–12/2013

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för projektets genomförande och underhållet av fastigheten och beställer byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre.

#### Ställningstaganden

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att det före år 2012 har satsats uppskattningsvis 0,4 mn euro på projektet. I enlighet med den ursprungliga projektplanen har det för projektet reserverats 1,92 mn euro i 2012 års budget och 6,28 mn euro i 2013 års budget.

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker projektplanen förutsatt att lokalcentralen sparar in kostnaderna som överskrider den ursprungliga projektplanen, 3,77 mn euro, från övriga byggnadsprojekt som programmerats för år 2013.

Helsingfors stadsmuseum, utbildningsnämnden och hälsovårdsnämnden tillstyrker projektplanen.

Förslaget är i enlighet med fastighetsnämndens förslag.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 12.08.2010
- 2 Kustannusarvio, päivitetty 17.11.2011
- 3 Lisälehti hanksuunnitelmaan 17.11.2011

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Opetuslautakunta  
Terveyslautakunta



14.03.2012

Kaj/7

Rakennusvirasto

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 05.03.2012 § 233

HEL 2011-008278 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman 17.11.2011 päivättyine lisälehtineen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6020 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Rahoitusjohtaja 3.2.2012**

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Meilahden ala-asteen koulurakennus (Jalavatie 6) on valmistunut vuonna 1953. Opetusviraston kouluverkkoesityksessä koulurakennus säilyy nykyisessä eli alkuperäisessä opetuskäytössä. Rakennusta ei ole perusparannettu kokonaisuudessaan aiemmin.

Hankesuunnitelman lähtökohtana ovat sisäilman laatu sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset parannustarpeet. Koululla on vähäisiä toiminnallisia muutostarpeita. Hammashoitolan hoitohuoneita on tarpeen lisätä. Koko rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla ja rakennuksen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, vesikatto uusitaan, ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan. Piha perusparannetaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.



Kiinteistölautakunta päätti 19.10.2010, 665 § esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 020 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa kustannustasossa toukokuu/2010. Hankesuunnitelman kustannusarvio on päivitetty syyskuun 2011 kustannustasoon, jolloin arvonlisäverottomat kustannukset ovat 9 170 000 euroa (RI= 132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011).

Ennen hankesuunnitelman hyväksymistä vesikatto on vuotanut poikkeuksellisen lumisen talven aikana. Vuodosta on aiheutunut vesivahinkoja koulun ylimmässä kerroksessa. Vesikatto on uusittava kokonaan ja samalla lisättävä lämmöneristettä. Lisätutkimuksissa on todettu myös ikkunoiden ja julkisivujen vaativan alkuperäistä hankesuunnitelmaa kattavammat korjaukset. Lisäkorjauksista on laadittu hankesuunnitelmaa täydentävä 17.11.2011 päivätty esitys, jonka arvonlisäverottomat kustannukset ovat 3 200 000 euroa (RI= 132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011). Yhteensä hankkeen arvonlisäverottomiksi kustannuksiksi tulee 12 370 000 euroa eli 2 055 euroa/brm<sup>2</sup> (RI= 132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011).

Ennen vuotta 2012 hankkeeseen oli käytetty arviolta 0,4 milj. euroa. Vuoden 2012 talousarviossa on hankkeelle varattu alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisesti 1,92 milj. euroa ja vuoden 2013 talous-suunnitelmassa 6,28 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä edellyttäen, että tilakeskus säästää alkuperäisen hankesuunnitelman ylittävät kustannukset 3,77 milj. euroa muista vuodelle 2013 ohjelmoiduista rakennushankkeista.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 655

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Meilahden ala-asteen perusparannuksen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen 2.12.2011 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 385 000 euroa.





14.03.2012

Kaj/7

---

01.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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