



23.04.2014

Kaj/16

§ 128

Pihlajamäen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2013-001919 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

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 Pihlajamäen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 6.2.2012 liitteineen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pihlajamäen ala-asteen kouluun, osoitteessa Lucina Hagmanin kuja 3, on suunniteltu laaja talotekninen ja toiminnallinen perusparannus, jonka tavoitteena on parantaa sisäilma- ja lämpöolosuhteita sekä energiataloutta. Hankkeen yhteydessä parannetaan opetustiloja, hallinnon tiloja, ruokahuollon tiloja sekä rakennuksen kulkuyhteyksiä ja esteettömyyttä. Hanke on merkitty 10,78 milj. euron suuruisena vuoden 2014 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan siten, että rakentaminen ajoittuisi vuosille 2015–2016.

Perusparannuksesta on laadittu 6.2.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.



23.04.2014

Kaj/16

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

Pihlajamäen ala-asteen koulurakennus

Pihlajamäen ala-asteen koulu on valmistunut vuonna 1965 arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelemana. Rakennus on vuoden 2006 asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 ja lisäksi osalla sen pihalueista ja ulkokatoksilla on suojelumerkinnyt.

Koulussa on parannettu aiemmin aineopetustilojen varustusta erillisinä hankkeina ja mm. muutettu entinen terveysasema opetustiloiksi. Rakennuksen julkisivut on korjattu sekä tehty parannuksia salaojitukseen.

Kiinteistö on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Pääosa lvi-tekniikasta ja osa sähköasennuksista on alkuperäisiä. Rakennuksessa on puutteellinen ilmanvaihto, jonka seurauksena tiloissa on koettu sekä ilman hiilidioksidipitoisuudesta että mikrobeista johtuvia ongelmia. Ilmanvaihtoa on parannettu väliaikaisesti tilakohtaisilla koneilla, jotta toiminta rakennuksessa on turvallista perusparannusta odotettaessa. Muita merkittäviä puutteita ovat alapohjan epätiivetyys, ulkoseinän sisäkuoren ilmatiiveyspuutteet sekä ulkoseinissä olevat paikalliset mikrobivauriot. Ikkunat ja lasitiiliseinät ovat huonokuntoiset. Vesikate kokonaisuudessaan on uusimisen tarpeessa.

Rakennuksen sisäisissä kulkuyhteyksissä ja esteettömyydessä on puutteita ja osa tiloista on tehottomassa käytössä. Hallinnon tilat ovat riittämättömät. Koulun keittiö on ahdas ja laitteistoltaan vanhentunut. Opetustilojen kalusteet ovat kunnostuksen tarpeessa ja aineopetustilojen varustus vaatii perusparannusta.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksesta on laadittu 6.2.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus varustetaan uudella ilmanvaihtojärjestelmällä, johon liitetään lämmön talteenotto. Vesi- ja viemärijärjestelmät, lämmitysverkosto sekä sähkö- ja valaistusjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Hankkeeseen sisältyy vesikaton ja ikkunoiden uusiminen sekä vaurioituneiden ulkoseinärakenteiden korjaaminen.

Yleisopetustilojen ja aineopetustilojen kalustus ajanmukaistetaan. Tilojen toimivuutta parannetaan nykyisten pedagogisten tavoitteiden ja koulun painotusten mukaisesti. Koulussa halutaan tarjota hyvät



23.04.2014

Kaj/16

edellytykset taito- ja taideaineiden opetukselle. Alueen oppilasmäärä on väestöennusteen mukaan nouseva. Tilankäyttöä tehostetaan koulun vähimmäisoppilasmäärän mukaiseksi. Kulkuyhteyksiä ja esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi ja varustamalla aineopetustilasiipi luiskalla. Hallinnon tilat perusparannetaan ja ruokahuollon tilat rakennetaan vastaamaan nykyistä vaatimustasoa.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta on kokouksessaan 16.4.2013 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossa tähdennetään sitä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat puutteet ja virheet tulee korjata parhaalla mahdollisella tavalla. Jatkosuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että kaikki sisäilmaan vaikuttavat puutteet korjataan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennustyön huolelliseen toteutukseen ja rakennusaikaiseen valvontaan.

Opetusviraston työsuojelutoimikunnan lausunto

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja antanut niistä lausunnon. Lausunnossa tähdennetään maantasokerroksessa olevien ulkoseinien korjaamisen tärkeyttä, jotta rakennuksen peruskorjauksessa ei jää huomioimatta mahdollisesti vaurioituneita osia.

Kuntotutkimuksissa on selvinnyt, että ulkoseinissä on mikrobivaurioituneita osia. Hankkeeseen on sisällytetty kustannusvaraus kaikkien riskialueella olevien seinäosien avaamiselle sisäpuolelta, lämmöneristeiden uusimiselle ja uuden pintarakenteen rakentamiselle.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 5 001 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 10 780 000 euroa (2 156 euroa/brm²) huhtikuun 2012 kustannustasossa.

Kustannusarvioon sisältyy 80 000 euron määräraha taidehankintaa varten.

Vuokravaikutus

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.04.2014

Kaj/16

Koulun nykyinen vuokra on 10,06 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 502 872 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 167 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 19,76 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 16,84 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 2,92 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 1 022 940 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 315 htm².

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisen suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana, joka on 78 000 euroa vuodessa 10 vuoden ajan.

Väistötilat

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheistettuna siten, että osa koulun toiminnasta siirretään pihalle pystytettäviin siirrettäviin paviljonkirakennuksiin. Väistötilojen kustannukset ovat yhteensä 738 000 euroa, joka ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin.

Hankkeen rahoitus, toteutus ja aikataulu

Hanke on merkitty 10,78 milj. euron suuruisena vuoden 2014 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2014–2023. Hanke on tarkoitettu suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2015 ja tilat valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on tilakeskuksella.

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 Pihlajamäen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 6.2.2012 liitteineen

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

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



23.04.2014

Kaj/16

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
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319

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



23.04.2014

Kaj/16

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.

Rakennus on vuoden 2006 asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2 ja lisäksi osalla sen piha-alueista ja ulkokatoksilla on suojelumerkinnät. Opetuslautakunta pitää tärkeänä suojelunäkökohtien huomioon ottamista arvorakennusten perusparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyysvaikutteisiin vaikuttavat



23.04.2014

Kaj/16

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