



§ 37

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Konalan a-a_hankesuunnitelma liitteineen_31.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Konalan ala-asteen koulurakennukseen osoitteessa Riihipellonkuja 2 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus. Sen tavoitteena on parantaa koulurakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita,



tilojen toimivuutta, tilankäytön tehokkuutta, energiatehokkuutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

Perusparannuksesta on tehty 31.5.2017 päivätty hankesuunnitelma kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana liikuntavirasto ja nuorisoasiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun palvelutilaverkko-yksikön tarve- ja hankesuunnittelu-tiimissä.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarvetta Konalan alueella sekä eri kiinteistöratkaisuja koulupalvelujen turvaamiseksi on selvitetty yhteistyössä kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajien kesken. Kun verrataan Konalan ala-asteen toteuttamista nykyisen rakennuksen lähes uudisrakentamisen tasoisena perusparannushankkeena sekä toteuttamista tilaelementein vuokrahankkeena, vertailussa ratkaisevaa investointi- ja käyttötalouden näkökulmasta on tarkastelujakson pituus.

Vertailussa on oletettu, että molemmissa vaihtoehtoissa tilatehokkuudet, toiminnan kustannukset, ylläpito- ja käyttäjäpalvelukustannukset sekä pihan investointikustannukset ovat saman suuruisia, eikä niitä siksi ole otettu vertailussa huomioon. Perusparannushankkeessa rakennuksen energiatehokkuustavoitteet ovat normaalitasoa tiukemmat, koska hanke sisältyy VTT:n koordinoimaan NeZer-hankkeeseen, jossa tavoitteena on luoda lähes nollaenergiarakentamisen kriteerit korjausrakentamiselle.

Pidemmälle aikavälille jyvitettyinä tilaelementtien pääomavuokra voi muodostua noin 10 - 20 % keskimääräisen vastaavan uudisrakennuksen tilakustannusta (ilman ylläpitoa) alemmaksi. Kuitenkin noin 20 vuoden ajalle pääomitettuna vuokrasumma kaupunginhallituksen ohjeistamalla nykyarvomenetelmällä laskettuna ei enää juurikaan eroa investointikustannuksesta. Sen sijaan lyhyemmän, noin 10 - 15 vuoden aikavälin ratkaisuna tilaelementti on edullisimmillaan. Kun vuokra-aika lähestyy viittä vuotta, johtuen leasingrahoituksen rakenteesta neliövuokra voi jopa kaksinkertaistua. Vertailu on myös herkkä korkotason vaihteluille.



05.10.2017

Kun tarve on pitkäaikainen, pysyvä rakennus on kokonaistaloudellisen ratkaisu. Tällöin suunnittelussa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, että rakennuksen yhteyteen tulisi voida sijoittaa tarvittaessa siirrettäviä tilaelementtejä. Tällainen tilapäinen lisätilarive vo syntyä esimerkiksi uudisalueella alkuvaiheen pullonkaula-ilmioistä. Väestöennusteen mukaan 7 - 12 -vuotiaiden lasten määrä Konalassa kasvaa noin sadalla vuoteen 2023 mennessä, minkä jälkeen se kääntyy laskuun. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan väestönkasvu mahtuu koulutiloihin koko tarkastelujakson ajan, kun huippuaikana tontilla on käytössä myös kahden opetustilan tilapäinen viipalekoulurakennus.

Lisäksi tulee ottaa huomioon, että markkinoiden keskimääräinen tuotto-odotus on matalan korkotason vuoksi tällä hetkellä noin 0,5 - 1 % kaupungin sisäistä tilakustannusta alempi. Tämä näkyy erityisesti uudisrakennusvaihtoehtoja vertailtaessa. Kuitenkin, koska Konalan ala-asteen perusparannuksen neliöhinta on noin 20 % alempi kuin vastaavassa uudishankkeessa ja koska koulurakennuksen tarve on pysyvä, Konalan ala-asteen perusparannus on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun mukaan kokonais- ja elinkaaritiloudellisesti edullisin vaihtoehto pitkällä tähtäimellä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Konalan a-a_hankesuunnitelma liitteineen_31.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.06.2017
§ 5