



## § 15

### Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikatkon uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-040-0110-0005, Pysyvä rakennustunnus 22445, Moisiontie 3, 00730 Helsinki

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin Medialukion 4.1.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 268 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 310 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351  
toni.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 4.1.2018

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin Medialukiossa korjataan rakennuksen vaippa (julkisivut, vesikatto ja ikkunat) kokonaisuudessaan kiinteistön vanhoissa osissa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1964, 1967 ja 1981. Vuonna 2004 valmistuneessa uudessa osassa tätä korjausta ei tarvitse tehdä. Samalla tehdään ilmanvaihdon muutostyöt, jolla saadaan sisäilman laatu ja energian säästö nykyvaatimusten tasolle. Ilmanvaihdon riittävyttä lisätään myös suunnitellun oppilasmäärän lisäyksen takia (noin sata oppilasta). Työt tehdään viidessä eri vaiheessa ja sääsuojattuna.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden rakennuttaminen -palvelussa.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnonle kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Helsingin Medialukiossa on kuntotutkimuksissa todettu olevan ulkoseinä- ja katon eristeissä mikrobikasvustoa. Vesikatto on joillain osilla vuotanut. Rakennuksessa on oireiltu pitkään ja oireilut esiintyvät rakennuksen vanhoilla osilla, joissa on puutteellinen ilmanvaihto. Ilmanvaihtoa on yritetty vuosien varrella parantaa.

Tässä hankkeessa puretaan vaurioituneet tiilijulkisivut eristeineen, ikkunoinen ja sokkelihalkaisuineen. Vesikatto puretaan ja eristeet vaihdetaan. Julkisivun ja vesikaton uusinnalla parannetaan rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta ja parannetaan rakenteiden energiatehokkuutta.

Ilmanvaihdolle tehdään muutostyöt, joilla saadaan ilmamäärät nykyvaatimusten mukaisiksi. Uusia ilmanvaihtokonehuoneita rakennetaan kaksi kappaletta ja ilmanvaihdolle tehdään tarvittavat kanavoitint ja päätelaite muutokset ilmanjaon parantamiseksi. Uudet ilmanvaihtokoneet kolme kappaletta ovat varustettu lämmöntalteenotolla.

Hanke on välttämätön toteuttaa sisäilmaolosuhteiden parantamisen-, ja energiasäästötavoitteiden takia.

Rakennustyöt muuttavat julkisivua ja muutostöille vaaditaan rakennuslupa.



## Viranomaisten ennakkolausunnot

Rakennusvalvonnan ennakkolausunnoissa julkisivumuutoksen julkisivun tiilimuurauksen vaihtuminen tiilipintaiseksi verhoukslevyksi ja puukunoiden vaihto puu / alumiini-ikkunaisiksi voidaan rakennusvalvontaviranomaisen mukaan toteuttaa.

Ilmanvaihdonmuutostöiden vaatimat uudet konehuoneet (2 kpl) ovat rakennusvalvontaviranomaisen mukaan liian massiiviset ja Paroc elementit (peltipinta) eivät konehuoneiden julkisivupintana käy.

Suunnitteluryhmän kesken eri vaihtoehtoja ilmanvaihdon muutostöille on tutkittu ja nyt esitetty kahden uuden konehuoneen vaihtoehto on paras ja kustannustehokkain.

## Rahoitus

Kaupunginhallitus päätti merkitä 15.12.2017 tiedoksi talousarvion 2017 ja taloussuunnitelman rakentamishjelmassa vuosina 2017 - 2026.

Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan ilmanvaihdon muutoshankkeelle on varattu 7,3 miljoonan euroa ja rakentamisen ajoitus 2018 - 2020. Hankkeen rahoitustarve 8,31 miljoonaa euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa vuosille 2017 - 2026 tarkistettaessa.

## Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 8 310 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi lokakuu/2017.

## Vuokravaikutus

Vuokranmääräytymisperusteena pinta-ala 7 460 htm<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan asiakaspäällikön mukaan vuokra tulee olemaan 18,57 euroa/htm<sup>2</sup>/kuukaudessa. Vuokrakustannukset ovat 116 152,20 euroa/kk ja 1 393 826,40 euroa/vuodessa.

Pääomavuokra noin 15,57 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (korko 3 %)

Ylläpitovuokra 3,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (vuoden 2017 tasossa)

Yhteensä 18,57 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (takaisinmaksuaika 20 vuotta).



Kaupunkiympäristön toimialan Rakennetun omaisuuden hallinta / Rakennuttaminen esittää hankkeen vuokravaikutuksen Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

#### Väistötilakustannus

Väistötilat on tehty kesällä 2017 ja ne ovat olleet käytössä elokuusta saakka. Koulurakennuksen yksi osa on ollut siitä asti poissa käytöstä.

Korjaustyöt alkavat poissa käytöstä olevasta osasta.

Väistötilan perustuksien rakennustyöt sekä vesi, viemäri ja sähköliittymä töiden kustannukset ja väistötilojen suunnittelukustannukset ovat yhteensä 281 000 euroa alv. 0 %.

Väistötilan vuokrakustannukset ovat 37 kuukauden ajalle 303 400 euroa.

Väistötilan yhteenlasketut kustannukset ovat 584 400 euroa alv. 0 %.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 4-5/2018, ja työ valmistuu 5-6/2020.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351  
toni.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 4.1.2018

#### Oheismateriaali

1 Kustannusarvio (HKA) 16.12.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi



25.01.2018

Asia/8

---

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rakennuttaminen -palvelu