



08.03.2018

Asia/5

§ 25

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihlajiston ala-aste, perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2017 päivätyn Pihlajiston ala-asteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 17 457 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaaindeksi on 179,2.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Pihlajiston ala-asteen kouluun on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan talotekniset järjestelmät, korjataan rakennuksen ulkovaippa ja uusitaan ikkunat. Piha-alueet perusparannetaan kattavasti sekä toteutetaan lähiliikuntapaikka. Hankkeen tavoitteena on myös sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet.

Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty kattavaa peruskorjausta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalveluiden ja pelustuslaitoksen edustajia. Pihasuunnittelun yhteydessä on järjestetty koulun oppilaille osallistamistilaisuus.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Pihlajiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa vahvasti vuoteen 2025 asti, erityisesti Viikinmäen osalta. Oppilaita on (laskenta 20.9.2017) molemmissa rakennuksissa yhteensä 421, oppilaspaikkoja 668. Viikinmäen sivukoulu on tällä hetkellä jo täysi, joten Pihlajiston ala-asteen koulun päärakennukseen ohjautuu jatkossa suurempi määrä alueellisesta kasvusta. Vaikka päärakennuksessa on vielä väljää, väestöennusteen mukaan koulu on tehokkaassa käytössä jo 2020-luvun alkupuolella. Tilat mahdollistavat myös esikoulun toiminnan sijoittamisen kouluun jatkossa. Koulun laskennallinen oppilaspaikkamäärä on 470 oppilaspaikkaa. Oppilaita Pihlajiston ala-asteen rakennuksessa on nyt noin 230. Henkilökuntaa on noin 45. Viikinmäen sivukoulu ei kuulu perusparannushankkeeseen.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen. Koulun pohjaratkaisu tukee jo nykyisellään muunneltavien ja joustavien tilaratkaisujen toteuttamista. Tavoitteena on varustaa koulujen tilat palvelemaan mahdollisimman hyvin uuden opetussuunnitelman vaatimuksia ja digitalisaation toteuttamista koulutiloissa. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla uusi hissi. Pihalle on suunniteltu mahdollisuus esteettömään leikkiin.



Tekninen korjaustarve

Pihlajiston ala-asteen koulun rakennus on valmistunut vuonna 1978. Siinä ei ole tehty laajaa perusparannusta vaan ainoastaan osakorjauksia. Hanke on kattava talo- ja rakennetekninen perusparannus. Teknisenä tavoitteena on rakennuksen energiatehokkuuden ja sisäilmaolosuhteiden parantaminen.

Suunnitelma

Toiminnalliset ja tilalliset ratkaisut ovat tavanomaisia mutta uuden oppimisympäristön vaatimuksia huomioivia. Hankkeessa on tehty akustiset suunnitteluohjeet ohjaamaan avoimien oppimisympäristöjen suunnittelua kohteessa. Käden taidon tilakokonaisuus on suunniteltu niin, että vuonna 2005 tehty teknisen työn tilojen perusparannus säilyy nykyisellään ja muut käden taidon tilat on ryhmitetty teknisen työn tilojen läheisyyteen.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntatilojen hallinnointi on huomioitu hankkeessa.

Koulun keittiö varustetaan kuumennuskeittiöksi ja manuaalinen asiantalautus muutetaan automaattiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa korjataan kattavasti: ulkoseinät ja vesikatto puretaan lämmöneristyskerros mukaan lukien ja rakennetaan uudelleen. Kaikki alkuperäiset ikkunat uusitaan. Hankkeessa rakennuksen talotekniikka ja energiankulutus päivitetään tämän hetkisten vaatimusten mukaiseksi.

Vuokra-arvio

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 128 690 euroa/kk ja noin 1 544 315 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 109 860 euroa/kk ja ylläpitovuokran osuus on 18 830 euroa/kk. Pääomavuokra on 19,25 euroa/htm²/kk ja ylläpitokustannus 3,30 euroa/htm²/kk, yhteensä 22,55 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 707 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 9,11 euroa/htm²/kk, yhteensä 51 478 euroa/kk ja 617 736 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 6,04 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,07 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 650 htm².



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Väistötilat

Väistötilojen arvioitu tilakustannus on 21 kuukauden vuokra-ajalla käyttötaloustalouksena 1 800 000 euroa ja investointikustannuksina 700 000 euroa.

Väistötilojen tarpeen arvio perustuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilojen tilaohjelmaan noin 1 700 hym², jotka on hankkeen tässä vaiheessa esitetty toteutettavaksi Viikinmäen korttelitalon viereiselle kenttäalueelle kaksikerroksisena ratkaisuna, toteutettuna siirtokelpoisista tilaelementeistä. Jatkosuunnittelun aikana selvitetään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja väistötiloiksi.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeeseen vuosiksi 2018 - 2027. Hanke on merkitty 14,0 miljoonan euron suuruiseksi vuosina 2019 - 2020 rakennettavana hankkeena. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve, 17,5 miljoonaa euroa, ja aikataulu otetaan huomioon rakentamishanketta tarkistettaessa.

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 6/2019 ja työ valmistuu 12/2020. Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Pihlajiston-aa-perusparannus-hankesuunnitelma
- 2 Pihlajiston-aa-perusparannus-Hankesuunnitelman_liitteet

Muutoksenhaku



08.03.2018

Asia/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Rya