



§ 4

Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Kenttäkuja 12, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-013296 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä Pukinmäenkaaren peruskoulua ja kirjastoa, koskevan 18.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman ”Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Sisäilmakorjaukset, Kenttäkuja 12, 00720 Helsinki” siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 744 brm² ja hankkeen kokonaiskustannusten enimmäishinta on 1 700 000 euroa joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkaamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

C

oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön allekirjoittamaan hankkeeseen liittyvät tilaukset.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pukinmäenkaaren peruskoulun ja kirjaston sisäilmakorjausten hankesuunnitelma
- 2 Suunnittelutyöryhmä
- 3 Kustannusarvio urakkavaihe
- 4 IV-kuntotutkimusraportti
- 5 Laajennusosan tutkimusselostus

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Toimitilat

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kyseessä on koulu- ja kirjastorakennus, joka on valmistunut 1980 luvun alkupuolella. Rakennus palvelee opetuskäytössä Pukinmäenkaaren peruskouluna sekä kirjasto käytössä alueen kirjastona.

Rakennuksessa on uusi ja vanha osa, tutkimukset koskevat rakennuksen uutta ja vanhaa osaa. Vanha osa koostuu A-, B-, C-, ja D-osasta. A-osa sekä D-osan liikuntasali ovat kaksi kerroksisia, muuten rakennus on yksikerroksinen. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonisia, pääosin elementtejä ja osin on myös paikallavalu rakenteita. Rakennuksen alapohjat ovat pääosin ryömintätillaisia. Väestönsuojan alapohja on maanvastainen. Rakennuksessa on tasakatto kermikatteella ja varustettuna sisäpuolisella vedenpoistolla. Rakennus on pääosin punatiili-verhoiltu. Uusi puoli liittyy rakennuksen A-osaan länsisivulta yhdyskäytävällä.

Pukinmäen peruskoulun vanhaan osaan ja kirjastoon tehtiin rakennustekniset ja sisäilmaolosuhteiden tutkimukset rakennuksen kunnon selvittämiseksi. Julkisivututkimuksissa todettiin tiilijulkisivujen olevan paikoin huonokuntoiset, kosteusteknisen toimivuuden olevan puutteellinen ja ikkunarakenteiden olevan puutteellisia. Sokkelintuuletuksen todettiin olevan puutteellinen, jolloin kosteus ei pääse kuivumaan rakenteesta. Tehtyjen selvityksien ja lisäselvityksien mukaan tutkija arvioi sisäilmaongelmien johtuvan ulkoseinien runsaasta mikrobipitoisuudesta.

Korjaukset voidaan toteuttaa ilman väistötiloja.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Tilakustannukset

Tilakustannus kaupunkiympäristön toimialalle



Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kattohinta on 1 700 000 euroa (alv. 0 %) ja 175 euroa/bm². Kustannusindeksin tunnusluvut: Kausi 12/2019, RI 104,3 ja THI 189,3.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 18,70 euroa/m²/kk koostuen 14,69 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 4,01 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 159 483 euroa/kk ja 1 913 795 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiinteistön huoneistoala 8 528,5 htm². Vuokraperusteena on 3 %:n tuottovaatimus. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Aikataulu ja toteutus

Toteutus- ja ylläpitovastuu on Kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuttamisesta vastaa Kaupunkiympäristön Ylläpito -palvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu vuodenvaihteessa 2018 - 2019. Hankkeen valmistuminen ja tilojen käyttöönotto ovat tavoitteena joulukuun loppuun mennessä 2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pukinmäenkaaren peruskoulun ja kirjaston sisäilmakorjausten hankesuunnitelma
- 2 Suunnittelutyöryhmä
- 3 Kustannusarvio urakkavaihe
- 4 IV-kuntotutkimusraportti
- 5 Laajennusosan tutkimusselostus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Toimitilat

Otteen liitteet
Esitysteksti