



14.02.2017

POL/1

1

Lausunto Arabian peruskoulun vanhan osan julkisivun peruskorjauksen hankesuunnitelmasta

HEL 2016-013884 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Opetuslautakunta antaa kiinteistölautakunnalle Arabian peruskoulun vanhan osan julkisivun peruskorjauksen 16.1.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Hanke ei sisällä toiminnallisia muutoksia. Hankkeen vuokra-arvioon sisältyy myös kesinä 2015 ja 2016 tehtyjen sisäpuolisten korjausten vuokra-arvio. Väistötiloista aiheutuvat investointi- ja käyttökustannukset sisältyvät laskelman perusteena olevaan summaan.

Opetuslautakunta kiinnittää huomiota rakentamisen suunnittelun ja laadunvalvonnan tärkeyteen ja sen vaikutukseen terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä opetusviraston vuokrakustannuksiin. Nyt tehtävät korjaukset nostavat koulun tilavuokraa merkittävästi.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa 16.1.2017 päivätystä Arabian peruskoulun vanhan osan julkisivun peruskorjauksen hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelman sisältö ja hankkeen laajuus

Hankesuunnitelma koskee 2003 peruskouluksi muutettua Arabianrannan koulurakennusta, joka perusparannettiin entiseen miesalkoholistien hoitolaitosrakennukseen ja laajennettiin liikuntatiloilla. Vuonna 2009 valmistuneen toisen laajennuksen jälkeen samassa rakennuksessa ovat toimineet myös Arabian päiväkotit, leikkipuisto ja nuorisotalo. Rakennukseen ei kohdistu erityisiä suojeluvaatimuksia eikä se ole ollut mukana Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston ”Opintiellä”- julkaisun selvityksessä. Arabian peruskoulussa opiskelee 725 koululaista luokkasteilla 1-9.

Kohteesta on teetetty kuntotutkimuksia lähinnä vuoden 2015 aikana. Tehty suunnitelma perustuu näihin tutkimuksiin. Kohteeseen on tehty sisäpuolisia tiivistyskorjauksia vuoden 2015 aikana ja kesällä 2016. Hanke ei sisällä toiminnallisia muutoksia.

Hankkeessa korjataan rakennuksen vanhan osan ulkoseinät räystääineen. Julkisivun tiiliverhous rappauksineen ja lämmöneristeineen pure-



14.02.2017

taan. Rakennetaan uusi julkisivuverhouk lämmöneristeineen. Liittyvät rakenteet korjataan tarvittavilta osin.

Korjaukset tehdään koulutyön aikana alustavasti vaiheistettuna kolmeen vaiheeseen. Osa korjattavan rakennuksen opetustiloista joudutaan tyhjentämään opetuksesta melun, pölyn, piha-alueen saavutettavuuden ja koulutyön turvallisuuden takia. Väistötiloiksi on arvioitu yhdeksän luokkaa kahteen siirtokelpoiseen rakennukseen, jotka sijoitetaan Rajasampaan urheilupuiston alueelle.

Koko koulurakennuksen bruttoala on 10 074 brm². Muutoksen laajuus on 4210 brm² rakennuksen vanhalla osalla.

Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa Arabian peruskoulun julkisivun peruskorjaushankkeelle on varattu 3,0 miljoonaa euroa ja vuosille 2016 - 2017.

Hankkeen toteutus aloitetaan maaliskuussa 2017 ja korjaukset valmistuvat heinäkuussa 2018.

Kustannukset ja vuokraikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman arvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 11/2016 ovat verottomana noin 2 550 000 euroa (605 euroa/brm²) ja verollisena noin 3 162 000 euroa. Väistötilojen investoinnin kustannusarvio on 140 000 euroa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan nykyinen vuokra vanhalle osalle on 837 844 euroa vuodessa, 69 820 euroa/kk ja 13,68 euroa/htm²/kk (vuokranmaksun perusteena on 5102 m²). Perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on rakennuksen vanhalle osalle 1 138 740 euroa vuodessa, 94 895 euroa kuukaudessa, 18,60 euroa/htm² kuukaudessa.

Tähän vuokra-arvioon on sisällytetty kesinä 2015 ja 2016 tehtyjen sisäpuolisten tiivistyskorjausten vuokra-arvio sekä väistötilojen aiheuttama lisävuokra. Tiivistyskorjauksista on tehty erillinen 24.5.2016 päivätty hankesuunnitelma, jonka kustannusarvio oli tilakeskuksen mukaan verottomana noin 700 000 euroa.

Perusparannuksen aiheuttama vuokrankorotus on noin 300 896 euroa vuodessa eli noin 25 075 euroa kuukaudessa.

Opetusvirastolle ei aiheudu hankkeesta ylimääräisiä ruokailukustannuksia. Viipalerakennusten siivoukustannus on noin 1800 euroa kuukaudessa, eli 15 kuukauden ajalta 27 000 euroa.

Terveysvaikutusten arviointi



14.02.2017

POL/1

Hankkeella on terveysvaikutuksia. Hankesuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä parannetaan sisäilman laatua.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Arabian peruskoulun julkisivusaneeraus-hankesuunnitelma_16.1.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano