

ALA-MALMIN PERUSKOULU

LATOKARTANONTIE 16

**PÄÄRAKENNUKSEN JA LIIKUNTASALISIIVEN
PERUSPARANNUS**

HANKESUUNNITELMAN TARKISTUS 21.5.2007



**HELSINGIN KAUPUNKI
OPETUSVIRASTO
KIINTEISTÖVIRASTO**

SISÄLLYSLUETTELO

1	YHTEENVETO	2
2	HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT	4
	2.1 Hankkeen taustaa	4
	2.2 Päätökset ja esitykset	4
	2.3 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	5
	2.4 Hankesuunnittelutyöryhmä	5
3	TOIMINNAN KUVAUS	
	3.1 Kiinteistön käyttäjät	5
	3.2 Toiminnalliset muutostarpeet	6
4	TEKNINEN LAATUTASO	6
	4.1 Yleistä	6
	4.2 Ulkokuori ja salaojat	6
	4.3 Rakennuksen yleiskunto ja sisäpinnat	7
	4.4 Putkistot, viemärit ja saniteettikalusteet	7
	4.5 Lämmitysjärjestelmä	7
	4.6 Ilmanvaihto	8
	4.7 Valaistus, sähkö- ja viestintäjärjestelmät	8
5	LAAJUUS JA TILAMUUTOKSET	9
	5.1 Tilankäytön muutokset	9
	5.2 Hankkeen laajuus	9
6	KUSTANNUKSET, AIKATAULU JA RAHOITUS	9
	6.1 Kustannusten muodostuminen	9
	6.2 Hankkeen aikataulu	9
	6.3 Rahoitus	10
7	KÄYTTÖTALOUS	
	7.1 Vuokratkustannukset	10
	7.2 Irtokalusteet	10
8	VARATILAT	10
9	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	10

LIITTEET	
	1. Sijaintikartta 1 : 20 000
	2. Asemapiirros 1:1 000
	3. Hankealue- ja vaiheistuspiirustukset
	4. Rakennustapaselostus
	5. LVI-rakennustapaselostus
	6. Selostus sähköteknisistä järjestelmistä hankesuunnitelmaa varten
	7. Hankeaikataulu
	8. Kustannusarvio

1 YHTEENVETO

Hankkeen perustiedot

Ala-Malmin peruskoulu, Latokartanontie 16, 00700 Helsinki
Malmi, kaupunginosa 38, kortteli 38066, tontti 1.

Koulun käytössä olevien tilojen hyötypinta-ala on 4 304 m², huoneistoala 5 855 m² ja bruttoala on 6 877 m².

Koulussa on oppilaita 313, kapasiteettiluvun ilmoittama koulun laajuus on 509 oppilasta. Valmisteilla olevan kouluverkkoselvityksen mukaan rakennus tulee säilymään koulukäytössä.

Aiemmat päätökset ja esitykset

Ala-Malmin peruskoulun tilojen perusparannuksesta on laadittu aiemmin 31.1.2001 päivätty hankesuunnitelma, joka hyväksyttiin opetuslautakunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 5.3.2001. Hankkeesta on toteutettu 1. vaihe, teknisen työn opetustilojen perusparannus, vuosina 2001-2002.

Ala-Malmin peruskoulun aine- ja yleisopetustiloja sisältävien paviljonkirakennusten perusparannuksesta on laadittu erillinen hankesuunnitelma, joka on hyväksytty opetuslautakunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 23.1.2006. Toteutussuunnittelun aikana tätä hankesuunnitelmaa on täydennetty laajemmilla taloteknisillä parannuksilla. Hankkeelle anottiin enimmäishinnan korotusta, joka on hyväksytty kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 6.11.2006.

Hankkeen tarpeellisuus

Koulu on valmistunut vuonna 1965 kansalaiskouluksi. Rakennuksessa on useita parannustarpeita. Tilojen ilmanvaihto on riittämätön, sähköasennukset, valaistus, lämpö-, vesi- ja viemäriverkosto ovat pääosin alkuperäisiä ja käyttöikänsä päässä. Useiden aineopetustilojen kalustus ja varustus eivät vastaa opetuksen vaatimuksia.

Luokkapaviljonkirakennusten osalta näitä puutteita korjataan vuoden 2007 aikana toteutettavassa hankkeessa.

Tämä hankesuunnitelma käsittää jäljelle jäävien peruskorjaamattomien tilojen, koulun päärakennuksen 1. kerroksen ja liikuntasaliin, toiminnallisen ja taloteknisen parannuksen. Tilojen parannus on sisältynyt jo 31.1.2001 päivättyyn hankesuunnitelmaan vaiheina 2-4. Nyt käsiteltävässä hankesuunnitelmassa on tilojen talotekniset parannukset suunniteltu samalle tasolle, kuin parhaillaan toteutettavassa paviljonkien perusparannuksessa. Tavoitteena on, että tämän hankkeen toteutuksen jälkeen rakennuksen talotekniset asennukset on uusittu ja opetustilat ajanmukaistettu.

Tämä hankesuunnitelma korvaa vaiheiden 2-4 osalta aiemman, 31.1.2001 päivätyn, kaupunginhallituksen 5.3.2001 hyväksymän hankesuunnitelman.

Laajuus ja aikataulu

Perusparannettava alue on 1 304 brm², 1 168 hym².

Hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi kesäkuussa 2008 ja kaikki tilat on tavoitteena saada valmiiksi maaliskuussa 2009.

Rakennuskustannukset

Kaupunginhallituksen 5.3.2001 hyväksymän hankesuunnitelman enimmäishinta korjattuna kustannustasoon 9/2006 (RI=131,9; THI= 144,8) on **2 674 000 euroa** (alv 0%), 3 262 000 euroa (alv 22%).

Nyt tarkistetun hankkeen kustannusarvio (vuosina 2001-02 toteutetut osuudet mukaan lukien) on yhteensä **3 186 000 euroa** (alv 0%), 3 884 000 euroa (alv 22%) kustannustasossa 9/2006.

Taloteknisten parannusten laajentaminen nostaa 5.3.2001 hyväksyttyä enimmäishintaa **512 000 eurolla** (alv 0%), 622 000 eurolla (alv 22%).

Vuosina 2001-02 toteutetun ensimmäisen vaiheen kustannukset olivat **1 118 000 euroa** (alv 0%), 1 364 000 euroa (alv 22%).

Vuosina 2008-09 toteutettavaksi suunniteltujen vaiheiden kustannusarvio on arvonlisäverottomana **2 068 000 euroa** (1 586 €/brm²), arvonlisäverollisena 2 520 000 euroa (1 932 €/brm²) kustannustasossa 9/2006.

Rahoitus

Hankkeen suunnittelun ja toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon opetustoimen hankkeille varatun perusparannusmäärärahan käyttösuunnitelmassa vuosina 2007-2009.

Hankkeelle on haettu valtion rahoitusosuutta.

Varatilat

Koulu käyttää varatiloina läheisen Hietakummun ala-asteen koulun pihalla olevaa kaksiluokkaista viipalekoulua. Lisäksi rakennustyön ajan ovat käytettävissä kadun toisella puolella olevan puukoulun tilat sekä omassa kiinteistössä vapautuneet terveydenhoidon tilat.

Vuokrakustannukset

Vuonna 2002 valmistunut teknisen työn opetustilan parannus, toteutusvaiheessa oleva paviljonkirakennusten parannushanke sekä vuosina 2008-09 toteutettavaksi suunniteltu hanke vaikuttavat rakennuksen vuokraan korottavasti. Vuokran korotustarpeen arvio on yhteensä 325 800 euroa vuodessa. Vuokra tarkistetaan ajan tasalle, kun kaikki ohjelman mukaiset perusparannukset on toteutettu.

Irtokalusteet

Hankkeen toteutuksen yhteydessä on varattava irtokalustehankintoihin 30 000 euroa. Irtokalusteiden hankinta kuuluu käyttäjähallintokunnalle.

2 HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen taustaa

Ala-Malmin peruskoulu toimii Malmilla, osoitteessa Latokartanontie 16, 00700 Helsinki. Vuonna 1965 kansalaiskouluksi valmistuneen koulurakennuksen on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Koulun käytössä olevien tilojen hyötypinta-ala on 4 304 m², huoneistoala 5 855 m² ja bruttoala on 6 877 m².

Kiinteistö koostuu aineopetustiloja ja hallinnon tilat sisältävästä päärakennuksesta, siihen liittyvistä kolmesta luokkapaviljongista sekä liikuntasalisiivestä. Kiinteistöön kuuluu lisäksi erillinen rakennus, jossa nykyisin ovat ruokahuollon tilat sekä käytöstä vapautuneet terveydenhoidon ja hammashoidon tilat.

Koulu on saanut lisätilaa vuonna 1985, kun kiinteistöön kuuluvan terveysasema- ja kirjastorakennuksen alakertaan on rakennettu opetustilaa ja liikuntatilaa. Vuonna 1995 Malmin sivukirjaston tilat perusparannettiin keittiöksi ja ruokalaksi ja tämän jälkeen päärakennuksessa olleet entiset ruokahuollon tilat muutettiin auditorioksi ja kirjastoksi. Tällöin saatiin myös musiikin opetukselle oma tila. Kuvaamataidon opetustila on perusparannettu vuonna 1989. Hallinnon tiloja laajennettiin vuonna 2000.

Teknisen työn opetustilat, jotka palvelevat sekä Ala-Malmin peruskoulua että Hietakummun ala-astetta, perusparannettiin vuosina 2001-02. Tämä hanke muodosti 1. vaiheen laajemmasta perusparannushankkeesta, jolle oli laadittu 31.1.2001 päivätty hankesuunnitelma.

2.2 Päätökset ja esitykset

Ala-Malmin peruskoulun tilojen perusparannuksen 31.1.2001 päivätty hankesuunnitelma sisältää teknisen työn opetustilojen, liikuntasalin ja kotitalouden opetustilojen perusparannuksen sekä useiden yleisopetustilojen valaistuksen ja sähköasennusten uusimisen. Hankesuunnitelma hyväksyttiin opetuslautakunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 5.3.2001. Hankkeesta on toteutettu 1.vaihe, teknisen työn opetustilojen perusparannus (1 112 brm²). Hankesuunnitelman mukaisten vaiheiden 2-4 toteutusta jouduttiin seuraavina vuosina lykkäämään investointiohjelman tulneiden kiireellisempinä pidettyjen hankkeiden vuoksi.

Rakennuksessa olleiden puutteiden korjaamisesta tehtiin valtuustoaloite 16.2.2005, josta opetuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle lausunnon 13.6.2005 (Opev 2005-159). Lausunnossa todetaan, että Ala-Malmin peruskoulun tilat on tavoitteena perusparantaa siten, että kotitalousluokka, juhlasali, liikuntavälinevarasto ja päärakennuksen valaistus perusparannetaan jo hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan. Luokkapaviljonkien ilmanvaihdon, valaistuksen ja ikkunoiden perusparannuksesta laaditaan erillinen hankesuunnitelma. Hankkeet oli tavoitteena toteuttaa vuosina 2006 ja 2007.

Yleisopetustiloja ja aineopetusluokkia sisältävien paviljonkirakennusten perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty opetuslautakunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 23.1.2006. Toteutussuunnittelun ai-

kana tätä hankesuunnitelmaa täydennettiin kiinteistöviraston aloitteesta laajemmilla taloteknisillä parannuksilla ja hankkeelle annettiin enimmäishinnan korotusta. Muutettu hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölaus-
takunnan esityksestä kaupunginhallituksessa 6.11.2006. Suunnitelman mukaiset työt ovat toteutusvaiheessa ja valmistuvat vuoden 2007 loppuun mennessä (2 748 brm²).

2.3 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Ala-Malmin peruskoulun tiloissa on useita puutteita. Tilojen ilmanvaihto on riittämätön, sähköasennukset ja valaistus sekä lämpö-, vesi- ja viemäriverkosto ovat pääosin alkuperäisiä ja käyttöikänsä päässä. Eräiden ai-
neopetustilojen kalustus ja varustus ei vastaa opetuksen vaatimuksia.

Luokkapaviljonkirakennusten osalta näitä puutteita korjataan vuoden 2007 aikana toteutettavassa hankkeessa.

Tämä hankesuunnitelman tarkistus käsittää jäljelle jäävien peruskorjaamattomien tilojen, koulun päärakennuksen 1. kerroksen ja liikuntasaliin, toiminnallisen ja taloteknisen parannuksen. Tilojen parannus on sisältynyt 31.1.2001 päivättyyn hankesuunnitelmaan vaiheina 2-4. Nyt käsiteltävässä hankesuunnitelman tarkistuksessa on tilojen talotekniset parannukset suunniteltu samalle tasolle, kuin parhaillaan toteutettavassa paviljonkien perusparannuksessa. Tavoitteena on, että tämän hankkeen toteutuksen jälkeen rakennuksen talotekniset asennukset on uusittu ja opetustilat ajanmukaistettu.

2.4 Hankesuunnittelutyöryhmä

Hanke on suunniteltu opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyönä. Opetusvirastoa on edustanut projektiarkkitehti Mauno Kemppi. Tilakeskusta ovat edustaneet projektiarkkitehti Anneli Nurmi, sähköinsinööri Kari Niittymäki ja lvi-insinööri Arto Uimonen. Hankesuunnitelman sisältö on tarkistettu yhteistyössä rakennusviraston lvi-rakennuttaja-insinööri Aulis Toivosen kanssa. Käyttäjien edustajana hankkeen suunnitteluun on osallistunut Ala-Malmin peruskoulun rehtori Tuula Ekdahl.

Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Leena Yli-Lonttinen Ky / Mikko Heikkilä, lvi-suunnittelusta Insinööritoimisto Kari Varpelaide Oy / Eero Nieminen, sähkösuunnittelusta Sähköinsinööritoimisto Delta Oy / Janne Paasto ja rakennesuunnittelusta Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy / Hannu Myllymäki.

Hankesuunnitelman on laatinut projektiarkkitehti Anneli Nurmi tilakeskuksen hankepalveluista.

3 TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Kiinteistön käyttäjät

Ala-Malmin peruskoulussa on oppilaita tällä hetkellä yhteensä 313, joista 5.-6. luokka-asteilla 111 oppilasta ja 7.-9. luokka-asteilla 202 oppilasta. Koulussa toimii 5 erityisopetusryhmää. Erityisopetusryhmissä on yhteensä 50 oppilasta.

Vakinaisia opettajia on 33, kouluavustajia 5 ja muuta henkilökuntaa 10.

Alueen 1.-4. luokkien oppilaat käyvät lähellä olevaa Hietakummun ala-asteen koulua. Näiden oppilaiden teknisen työn opetus tapahtuu Ala-Malmin peruskoulun teknisen työn tiloissa.

Kapasiteettiluvun ilmoittama Ala-Malmin peruskoulun laajuus on 509 oppilasta. Valmisteilla olevan kouluverkkoselvityksen mukaan sekä Ala-Malmin peruskoulun että Hietakummun ala-asteen rakennukset tulevat säilymään koulukäytössä.

3.2 Toiminnalliset muutostarpeet

Nykytila	Koulun tilaohjelma vastaa melko hyvin toiminnan tarpeita aiemmin toteutettujen kuvaamataituluokan, musiikkiluokan, teknisen työn opetustilojen, hallinnon tilojen sekä parhaillaan tehtävien fysiikka-kemian opetustilojen parannusten ansiosta.
	Kotitalouden opetustilojen kalustus ja laitteet ovat kuitenkin edelleen alkuperäisiä. Tilat ovat järjestelyiltään toimivat, mutta teknisesti puutteelliset. Ne kaipaavat valaistuksen ja ilmanvaihdon parannusta, jossa yhteydessä on syytä uusita myös kalustusta ja varustusta. Lisäksi liikunta- / juhlasalin näyttämötekniinen varustus on puutteellinen.
Toimenpiteet	Kotitalouden opetustilojen perusparannus on suunniteltu toteutettavaksi hankkeen osana. Tilat uudistetaan nykyisessä paikassaan pienin pohjaratkaisumuutoksin. Liikunta- / juhlasali ja siihen liittyvät näyttämö-, pukua ja pesutilat perusparannetaan varustukseltaan ja pinnoiltaan.

4 TEKINEN LAATUTASO

4.1 Yleistä

Nyt käsiteltävässä hankesuunnitelmassa on tilojen talotekniset parannukset suunniteltu samalle tasolle, kuin parhaillaan toteutettavassa luokkapaviljonkien perusparannuksessa. Hankesuunnitelmaan on lisätty lämpöjohtoverkoston ja patterien uusiminen, vesi- ja viemäriverkoston uusiminen sekä pohjaviemärien uusiminen urakka-alueella. Suunnitelmaan on myös lisätty koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen niihin opetustiloihin, joissa sitä ei vielä ole.

4.2 Ulkokuori ja salaojat

Nykytila	Rinteeseen rakennettu päärakennus on kaksikerroksinen, pohjakerroksen teknisen työn tilat avautuvat vain alarinteen puolelle. Ruokalarakennuksen pohjakerros on myös osittain maanalainen, pohjakerroksessa on opetustiloja ja liikuntatilaa. Luokkapaviljongit ovat kaksikerroksisia. Niissä on kokonaan maanalainen kellarikerros, jossa on varastotilaa ja teknistä tilaa sekä oppilaskunnan tilat.
	Perustusten kuivatus- ja sadevedet on johdettu koulurakennuksen länsipuolella virtaavaan Länginpuroon. Päärakennuksen alla on alustatila, jonka tuuletusta on parannettu ja tila on puhdistettu orgaanisesta rakennusjätteestä muutamia vuosia sitten.

Julkisivuissa on käytetty puhtaaksimuuratua kalkkihiekkatiiltä, pesubetonipintaisia elementtejä ja puhtaaksivalettua betonia. Julkisivujen tiili-suudet ovat melko hyvässä kunnossa. Puhtaaksivaletuilla betoniosilla on halkeilua ja raudat ovat paikoin paljastuneet. Julkisivuja on korjattu kunnossapitotyönä. Vesikatteenä on bitumikermillä katettu tasakatto, jossa on aiemmin esiintynyt vuotoja. Paviljonkirakennusten vesikatto on korjattu ja räystäspellit uusittu. Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunat on pääosin uusittu. Päärakennuksen käytävän ja paviljonkien porrashuoneiden ikkunat ovat alkuperäiset.

Toimenpiteet

Ilmanvaihdon rakentamisen yhteydessä tehdään julkisivuihin ja vesikattoon joitakin muutoksia. Yläpohjan läpi viedään kanavia ja katolle asennetaan huippuimureita. Katon pintarakenteita joudutaan näiden vuoksi paikoitellen purkamaan ja paikkaamaan.

Hankkeen yhteydessä uusitaan päärakennuksen pitkän käytävän ikkunat.

4.3 Rakennuksen yleiskunto ja sisäpinnat

Nykytila

Rakennus on betonirunkoinen. Rakenne perustuu pääosin pilari-palkkijärjestelmään, johon liittyy kantavia, jäykistäviä betoniseiniä. Sisäseinät ovat maalattua, puhtaaksimuuratua kalkkihiekkatiiltä tai maalattua betonia. Käytävien lattioissa on mosaiikkibetonilaatoitus. Luokkien lattiat on päällystetty muovimatolla. Käytävien alakatot ovat listakiinnityksellä ripustettuja, rei'itettyjä puukuitulevyjä. Luokkien katoissa on käytetty betonipuukuitulevyä. Ovet ovat maalattuja laakaovia. Tilat ovat yleisesti siistit ja hyväkuntoiset.

Toimenpiteet

Perusparannettavissa kotitalouden opetustiloissa tehdään huonetiloihin pieniä muutoksia, lattiapinnoitteet uusitaan kunkin tilan tarpeiden mukaisesti ja rakennetaan uusia alakattoja. Liikuntasalisiiven perusparannuksen yhteydessä tehdään tilamuutoksia puku- ja pesutiloihin uuden iv-konehuoneen rakentamisen vuoksi. Puku- ja pesutilojen pinnat uusitaan.

Ilmanvaihdon ja muun talotekniikan parantamiseen liittyy alakattojen purkua ja uusien rakentamista koko urakka-alueella. Seiniä paikkamaalataan työn vaatimassa laajuudessa.

4.4 Putkistot, viemärit ja saniteettikalusteet

Nykytila

Vesi- ja viemärijohdot ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1965. Vesi- ja viemärikalusteita on uusittu 1980-luvulla. Käyttövesi lämmitetään kaukolämmöllä, lämmönsiirrin on uusittu 1990-luvulla.

Toimenpiteet

Vanhat vesijohto- ja viemäriverkostot uusitaan päärakennuksessa ja liikuntasalisiivessä. Lisäksi urakkaan kuuluu pohjaviemäriin uusinta päärakennuksen alustatilassa.

4.5 Lämmitysjärjestelmä

Nykytila

Rakennuksen lämmitys perustuu pumppukiertoiseen vesikeskuslämmitykseen. Lämpöjohdot, sulku- ja linjasäätöventtiilit sekä lämpöpatterit ovat pääosin alkuperäisiä. Rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon ja lämmönsiirtimet sekä osa lämmönjakokeskuksen putkistovarusteista on uusittu 1990-luvun alussa. Lämpöjohtoverkoston runkojohdot kulkevat

putkitunnelissa ja alaslaskettujen kattojen sisällä sekä pystylinjat seinän päällä näkyvissä.

Toimenpiteet

Perusparannettavilla alueilla lämpöjohdot ja patterit uusitaan ja niihin asennetaan termostaattiventtiilit. Uusille ilmanvaihdon tuloilmakojeille asennetaan uudet pumppuryhmät.

4.6 Ilmanvaihto

Nykytila

Rakennus on alun perin varustettu koneellisella poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Aiemmin perusparantamattomissa tiloissa korvausilma otetaan suoraan ulkoa raitisilmaventtiileistä, jotka on sijoitettu ulkoseinään lämpöpatterien taakse. Kotitalouden opetustiloissa ei ole kohdepoistoa liesien yläpuolella, tiloissa on vain yleispoisto, ja ilmanvaihto on riittämätön. Liikuntasalissa on vanha koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, mutta ilmamäärät ovat pieniä. Aikaisemmin perusparannetut tilat on korjausten yhteydessä jo varustettu asianmukaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla.

Toimenpiteet

Tämän hankkeen yhteydessä koneellinen ilmanvaihto rakennetaan päärakennuksen ensimmäisen kerroksen niihin tiloihin, joissa sitä ei ennestään ole, kotitalousluokka mukaan lukien. Konehuone sijoitetaan rakennuksen alakellariin.

Liikuntasalisiiven pohjakerrokseen rakennetaan uusi ilmanvaihtokonehuone, johon sijoitettava kone hoitaa koko siiven ilmanvaihdon asuntoja lukuun ottamatta.

4.7 Valaistus, sähkö- ja viestintäjärjestelmät

Nykytila

Koulun sähköasennukset ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1965. Pääkeskus on uusittu vuonna 2001 tämän hankkeen 1.vaiheen toteutuksen yhteydessä. Liikuntasalin ja eräiden luokkahuoneiden valaisimia on uusittu 1980-luvun alussa. Ruokahuollon tiloissa, kirjastossa, auditoriossa ja kuvaamataidon opetustilassa sekä teknisen työn opetustiloissa on sähköasennukset uusittu perusparannusten yhteydessä. Useissa tiloissa on edelleen hehkulamppuvalaisimia, valaistustasot ovat heikkoja ja ratkaisut energiataloudellisesti huonoja. Rakennuksen puhelin-, antenni-, äänentoisto- sekä merkki- ja turvavalaisusjärjestelmät ovat alkuperäisiä. Salin näyttämövarustus ja myös ilmanvaihto on puutteellinen. Kotitalouden opetustilan kalustus ja laitteet ovat pääosin alkuperäisiä, valaistus ja ilmanvaihto ovat puutteellisia.

Toimenpiteet

Perusparannettavissa tiloissa uusitaan sähköasennukset ja valaistus kokonaisuudessaan. Valaistuksen uusimisen yhteydessä lisätään myös pisitorasioita. Koulun äänentoistojärjestelmä parannetaan, uusitaan antennijärjestelmä sekä merkki- ja turvavalaisus. ATK-järjestelmää laajennetaan toiminnan edellyttämässä laajuudessa uusittaviin tiloihin.

5 LAAJUUS JA TILAMUUTOKSET

5.1 Tilankäytön muutokset

Perusparannushankkeessa ei tehdä tilankäytön muutoksia, hanke painottuu talotekniseen parannukseen. Kotitalouden opetustila perusparannetaan nykyisellä paikallaan, vain pieniä väliseinämuutoksia tehden. Liikuntasalisiiven puku- ja pesutiloissa tehdään väliseinämuutoksia johtuen uuden konehuoneen rakentamisesta.

5.2 Hankkeen laajuus

Urakka-alue käsittää päärakennuksen ensimmäisen kerroksen sekä liikuntasalisiiven. Hankkeen laajuus on 1 304 brm², 1 168 hym².

Päärakennuksessa uusitaan perusparannuksen yhteydessä lämpö-, vesi- ja viemärijohdot. Lisäksi päärakennukseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä ja uusitaan sähköasennukset ensimmäisen kerroksen tiloihin lukuun ottamatta aiemmin rakennettuja auditoriota ja kirjastoa. Lisäksi urakkaan kuuluu pohjaviemärin uusinta päärakennuksen alustatilassa.

Liikuntasalisiivessä uusitaan lämpö- vesi ja viemärijohdot, rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä ja uusitaan sähköasennukset lukuun ottamatta asuntoja.

6 KUSTANNUKSET, AIKATAULU JA RAHOITUS

6.1 Kustannusten muodostuminen

Kaupunginhallituksen 5.3.2001 hyväksymän hankesuunnitelman enimmäishinta korjattuna kustannustasoon 9/2006 (RI=131,9; THI= 144,8) on yhteensä **2 674 000 euroa** (alv 0%), 3 262 000 euroa (alv 22%).

Nyt tarkistetun hankkeen kustannusarvio (vuosina 2001-02 toteutetut osuudet mukaan lukien) on yhteensä **3 186 000 euroa** (alv 0%), 3 884 000 euroa (alv 22%) kustannustasossa 9/2006.

Taloteknisten parannusten laajentaminen nostaa 5.3.2001 hyväksyttyä koko hankkeen enimmäishintaa **512 000 eurolla** (alv 0%), 622 000 eurola (alv 22%).

Vuosina 2001-02 toteutetun ensimmäisen vaiheen kustannukset olivat **1 118 000 euroa** (alv 0%), 1 364 000 euroa (alv 22%).

Vuosina 2008-09 toteutettavaksi suunniteltujen vaiheiden kustannusarvio on arvonlisäverottomana **2 068 000 euroa** (1 586 €/brm²), arvonlisäverollisena 2 520 000 euroa (1 932 €/brm²) kustannustasossa 9/2006.

6.2 Hankkeen aikataulu

Hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi kesäkuussa 2008 ja kaikki tilat on tavoitteena saada valmiiksi maaliskuussa 2009. Työn toteutus vaiheistetaan niin, että aluksi rakennetaan päärakennuksen tilat

valmiiksi lokakuun 2008 loppuun mennessä, sen jälkeen parannetaan liikuntasalisiiven tilat.

6.3 Rahoitus

Perusparannushanke toteutetaan opetustoimen hankkeille varattavien vuosittaisten perusparannusmäärärahojen puitteissa. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu hankesuunnitelman kustannusarvion mukainen määrärahavaraus vuosille 2007-2009.

Hankkeelle on haettu valtion rahoitusosuutta.

7 KÄYTTÖTALOUS

7.1 Vuokrakustannukset

Kiinteistössä on kolme rakennusta. Vuosina 2002-09 tehdyt ja tehtävät korjaustoimenpiteet kohdistuvat päärakennukseen ja liikuntasalisiipeen ja nostavat niiden vuokraa. Korjaukset eivät vaikuta kiinteistössä olevan erillisen ruokalisiiven vuokraan.

Vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan kustannusperusteisesti kaikkien korjausvaiheiden valmistuttua vuonna 2009. Päärakennuksen ja liikuntasalisiiven nykyinen vuokra on 543 200 euroa vuodessa. Näiden tilojen kokonaisvuokraksi tulee perusparannusten jälkeen 869 000 euroa vuodessa kustannustasossa 2007. Vuosivuokra nousee 325 800 eurolla.

7.2 Irtokalusteet

Hankkeen toteutuksen yhteydessä on varattava irtokalustehankintoihin 30 000 euroa. Irtokalusteiden hankinta kuuluu käyttäjähallintokunnalle.

8 VARATILAT

Koulu käyttää hankkeen toteutuksen aikana varatiloina läheisen Hietakummun ala-asteen koulun pihalla olevaa kaksiluokkaista viipalekoulua. Lisäksi rakennustyön ajan ovat käytettävissä kadun toisella puolella olevan puukoulun tilat sekä omassa kiinteistössä vapautuneet terveydenhoidon tilat. Liikuntatiloja pyritään osittain korvaamaan tekemällä yhteistyötä Hietakummun ala-asteen kanssa.

9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

On suunniteltu, että hankkeen rakennuttaa HKR-Rakennuttaja, jolta kiinteistöviraston tilakeskus tilaa toteutuksen.

Tilojen ylläpitovastuu on kiinteistövirastolla.