



05.03.2012

Kaj/1

§ 233

V Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman 17.11.2011 päivättyine lisälehtineen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6020 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.08.2010
- 2 Kustannusarvio, päivitetty 17.11.2011
- 3 Lisälehti hankesuunnitelmaan 17.11.2011

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman 17.11.2011 päivättyine lisälehtineen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6020 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 370 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Koulurakennuksessa osoitteessa Jalavatie 6 toimii Meilahden ala-aste sekä hammashoitola, joka toimii myös opetushammashoitolana. Koulu on rakennettu 1950-luvulla eikä kiinteistöä ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Vuosina 2009 - 2010 on rakennettu



kerhotilat sekä perusparannettu keittiö. Koulurakennusta pidetään arkkitehtonisesti arvokkaana.

Kiinteistölautakunta esitti syksyllä 2010 Meilahden ala-asteen enimmäislaajuudeltaan 6 020 brm²:n perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä 8,6 miljoonan euron enimmäishintaan toukokuun 2010 kustannustasossa.

Päivitettyinä syyskuun 2011 kustannustasoon kustannukset ovat 9,17 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen koetun poikkeuksellisen lumisen talven aikana rakennuksen vesikatto on vuotanut ja aiheuttanut vesivahinkoja koulun ylimmässä kerroksessa.

Vesikatto on uusittava kokonaan ja samalla lisättävä lämmöneristettä. Lisätutkimuksissa on todettu myös ikkunoiden ja julkisivujen vaativan alkuperäistä hankesuunnitelmaa kattavammat korjaukset. Näistä lisäkorjauksista on laadittu hankesuunnitelmaa täydentävä 17.11.2011 päivätty lisälehti.

Lisäkorjausten kustannukset ovat 3,2 miljoonaa euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

Yhteensä hankkeen kustannuksiksi tulee näin 12,37 miljoonaa euroa, kaikki kustannukset arvonalisäverottomina, eli 2 055 euroa bruttoneliömetriltä, syyskuun 2011 kustannustasossa (RI= 132,8 ja THI=155,2).

Hankesuunnitelman lähtökohtana ovat sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset parannustarpeet.

Koululla on vähäisiä toiminnallisia muutostarpeita. Hammashoitolan hoituhuoneita on tarpeen lisätä.

Koko rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, vesikatto uusitaan, ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan. Piha perusparannetaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain vuoden 2013 loppuun mennessä.

Esittelijä

Koulurakennus



Meilahden ala-asteen koulurakennus osoitteessa Jalavatie 6 on valmistunut vuonna 1953. Sen suunnittelivat arkkitehdit Osmo Sipari ja Viljo Revell. Koulurakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja toimii edelleen alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Koulu on Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston ”Opintiellä. Helsingiläisiä koulurakennuksia 1880 - 1980” - julkaisussa arvotettu korkeimpaan luokkaan 1+.

Koulurakennuksessa toimii Meilahden ala-aste sekä hammashoitola, joka toimii myös opetushammashoitolana. Koulu on rakennettu 1950-luvulla eikä kiinteistöä ole peruskorjattu kokonaisuudessaan kertaakaan. Vuosina 2009 - 2010 on rakennettu kerhotilat sekä perusparannettu keittiö.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Perusparannushankkeen lähtökohtana ovat Meilahden ala-asteen sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet. Opetus- ja työtiloissa on pääosin alkuperäinen poistoilmanvaihto. Olosuhteet osassa näitä tiloja eivät sisäilman suhteen täytä toiminnalle asetettavia terveellisyys tavoitteita. Lisäksi rakennuksen sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmät sekä ikkunat ja vesikatko on todettu huonokuntoisiksi.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus heikko ja osa pihan varusteista tulisi uusia. Rakennus ei nykyisellään sovi liikuntaesteiselle.

Vesikatossa on talvella 2011 ollut vuotoja, joiden vuoksi osa toisen kerroksen tiloista on jouduttu sulkemaan kosteusvaurioituneina. Rakennuksen ulkovaipassa ja ulkovaipan sisäkuoressa sekä ikkunoissa on merkittäviä tiiveysongelmia.

Korjaustarpeen ja kiireellisuuden arvioimista varten rakennuksesta on tehty kuntotutkimuksia.

Perusparannuksessa on tarpeen tehdä myös joitain toiminnallisia tarkennuksia opetustilojen yhdistettävyyden, hallinnon tilojen, wc-tilojen ja esteettömyyden parantamiseksi.

Hammashoitolan opiskelijamäärän lisääntymisen takia hoitohuoneita tarvitaan lisää.

Hankkeen sisältö

Täydennetyt hankesuunnitelman mukaan koko koulurakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla, sen vesi- ja viemäri-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, ikkunat tiivistetään, kunnostetaan tai uusitaan kokonaan ja varustetaan lämpölaselementillä. Ikkunoita



ympäröivien rakenteiden vanhoja lämmöneristeitä poistetaan ja vaihdetaan uusiin. Pihan kallistuksia ja pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Samoin pihan valaistus ja osa leikkivälineistä uusitaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Teknisten perusparannusten yhteydessä parannetaan myös tilojen toiminnallisuutta. Opettajien ja hallinnon työtilojen, oppilashuollon sekä wc-tilojen toimivuutta parannetaan. Kouluisännälle rakennetaan työpiste sisääntuloaulaan. Kirjasto saa oman tilan atk-luokan yhteyteen.

Hammashoitolan sekä koulu- ja opiskeluterveydenhuollon nykyisten tilojen uudelleenjärjestelyillä saadaan kaksi tarvittavaa hammashoito-huonetta lisää.

Perusparannettava bruttoala on 6 020 brm², huoneistoala 4 623 htm² ja hyötyala 2 812 hym².

Hankkeen valmistuttua koululla on rakennuksen tiloista käytössään 4 801 htm² ja hammashoitolalla 226 htm².

Hankkeen ulkopuolelle jäävät 2009 valmistuneet kerhotilat ja 2010 valmistunut keittiö aputiloiineen. Molemmissa tiloissa on oma ilmanvaihto.

Energiansäästönäkökulma

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevan rakennuksen rajoitukset huomioiden. Talotekniikan mitoitukset, säädöt ja ohjaukset toteutetaan energiaa säästävin ratkaisuin. Ulkovaipan tiiveyttä lisätään ilmapuotojen tiivistämisellä sekä ikkunoiden kunnostamisella tai uusimisella.

Muurattujen tiilijulkisivujen ja yläpohjan lämmöneristävyuden merkittävä parantaminen kohtuullisin kustannuksin ei kohteessa ole mahdollista rakennuksen historiallisista ja suojelullisista arvoista johtuen.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukseksi muodostuu 12 370 000 euroa arvonnisäverottomana eli 2 055 euroa/brm². Huoneistoneliometriä kohti kustannus on arvonnisäverottomana 2 676 euroa/htm². Kustannukset ovat syyskuun 2011 hintatasossa.

Vuokravaikutus



05.03.2012

Kaj/1

Nykyinen vuokra 1.7.2010 käyttäjittäin:

	htm ²	€/kk yht.
hammashoitola	169	1 966,05
koulu	4 932	57 375,97
yhteensä	5 101	59 342,02

Tulevat pääoma- (po) ja ylläpitovuokrat (yp) käyttäjittäin ilman väistöiloja:

	htm ²	po/htm ²	yp/htm ²	yht./kk/ käyttäjä
hammashoitola	226	13,09	3,27	3 697,36
koulu	4 875	13,09	3,27	79 755,00
yhteensä				83 452,36

Pääomavuokra on laskettu 30 vuoden poistoajan, 30 %:n jäännösarvon ja 3 %:n tuottovaateen mukaan.

Ylläpitovuokran perusteena on koulun ylläpitovuokra lisättynä käyttösähköllä.

Vuokravaikutus on laskettu hankesuunnitelman alkuperäiseen kustannusarvioon toukokuun 2010 kustannustasossa.

Lisälehden teknisten parannusten kustannuksilla ei ole vuokravaikutusta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1, alkuperäisen hankesuunnitelman päivitetty kustannusarvio liitteenä 2 ja lisäkorjauksista laadittu hankesuunnitelmaa täydentävä lisälehti liitteenä 3.

Arvioitu väistöilakustannus

Väistöiloista ja käytössä olevasta koulusta peritään hankkeen ajan samansuuruisia vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty. Arvio väistöilavuokrien kuukausikustannuksesta on arvonlisäverottomana 35000 €/kk toteutettuna hankesuunnitelmassa kaavaillulla vaiheistuksella ja suunnitteluratkaisulla eli noin kymmenen luokkahuoneen väistöiloilla.

Hankkeen rahoitus



05.03.2012

Kaj/1

Hanke kuuluu tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2012 - 2016 toteutettavaksi vuosina 2012 - 2013.

Lisälehden edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain seuraavasti:

1. vaihe 6/2012 - 2/2013
2. vaihe 3/2013 - 12/2013

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Kannanotot

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että ennen vuotta 2012 hankkeeseen on käytetty arviolta 0,4 milj. euroa. Vuoden 2012 talousarviossa on hankkeelle varattu alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisesti 1,92 milj. euroa ja vuoden 2013 taloussuunnitelmassa 6,28 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä edellyttäen, että tilakeskus säästää alkuperäisen hankesuunnitelman ylittävät kustannukset 3,77 milj. euroa muista vuodelle 2013 ohjelmoiduista rakennushankkeista.

Helsingin kaupunginmuseo, opetuslautakunta ja terveyslautakunta ovat osaltaan puoltaneet hankesuunnitelmaa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.08.2010
- 2 Kustannusarvio, päivitetty 17.11.2011
- 3 Lisälehti hankesuunnitelmaan 17.11.2011



05.03.2012

Kaj/1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta
Terveyslautakunta
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Rahoitusjohtaja 3.2.2012

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Meilahden ala-asteen koulurakennus (Jalavatie 6) on valmistunut vuonna 1953. Opetusviraston kouluverkkoesityksessä koulurakennus säilyy nykyisessä eli alkuperäisessä opetuskäytössä. Rakennusta ei ole perusparannettu kokonaisuudessaan aiemmin.

Hankesuunnitelman lähtökohtana ovat sisäilman laatu ja rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset parannustarpeet. Koululla on vähäisiä toiminnallisia muutostarpeita. Hammashoitolan hoitohuoneita on tarpeen lisätä. Koko rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla ja rakennuksen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteita tiivistetään ja uusitaan, vesikatto uusitaan, ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan. Piha perusparannetaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi.

Kiinteistölautakunta päätti 19.10.2010, 665 § esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2010 päivätyn Meilahden ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 020 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa kustannustasossa toukokuu/2010. Hankesuunnitelman kustannusarvio on päivitetty syyskuun 2011 kustannustasoon, jolloin arvonlisäverottomat kustannukset ovat 9 170 000 euroa (RI= 132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011).

Ennen hankesuunnitelman hyväksymistä vesikatto on vuotanut poikkeuksellisen lumisen talven aikana. Vuodosta on aiheutunut vesivahinkoja koulun ylimmässä kerroksessa. Vesikatto on uusittava kokonaan ja samalla lisättävä lämmöneristettä. Lisätutkimuksissa on todettu myös ikkunoiden ja julkisivujen vaativan alkuperäistä hankesuunnitelmaa kattavammat korjaukset. Lisäkorjauksista on laadittu hankesuunnitelmaa täydentävä 17.11.2011 päivätty esitys,



jonka arvonlisäverottomat kustannukset ovat 3 200 000 euroa (RI=132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011). Yhteensä hankkeen arvonlisäverottomiksi kustannuksiksi tulee 12 370 000 euroa eli 2 055 euroa/brm2 (RI= 132,8 ja THI=155,2 ajankohta 9/2011).

Ennen vuotta 2012 hankkeeseen oli käytetty arviolta 0,4 milj. euroa. Vuoden 2012 talousarviossa on hankkeelle varattu alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisesti 1,92 milj. euroa ja vuoden 2013 talous-suunnitelmassa 6,28 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä edellyttäen, että tilakeskus säästää alkuperäisen hankesuunnitelman ylittävät kustannukset 3,77 milj. euroa muista vuodelle 2013 ohjelmoiduista rakennushankkeista.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 655

HEL 2011-008278 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 P2, Jalavatie 6

Päätös

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön tilaamaan Meilahden ala-asteen perusrakennuksen rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta tarjouksen 2.12.2011 mukaisesti arvonlisäverottomaan enimmäishintaan 1 385 000 euroa.

01.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi