



18.03.2013

Kaj/2

§ 293

V Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 554 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 630 000 euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että sen toiseksi viimeinen, sanoin "Talous- ja suunnittelukeskus pitää kuitenkin" alkava kappale poistetaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuosaaren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 2.5.2012 (tark.305.2012) ja sen liitteet 1-6

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 554 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 630 000 euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.

Tiivistelmä



Osoitteessa Punakiventie 4 toimii Vuosaaren ala-asteen koulu, joka on valmistunut vuonna 1971. Perusteellista koko rakennuksen perusparannusta ei ole tehty.

Rakennuksessa on todettu teknisiä korjaustarpeita, jotka edellyttävät peruskorjauksen mahdollisimman pikaista toteuttamista, ja myös toiminnallisia muutostarpeita, jotka ovat peruskorjauksen yhteydessä tehtävissä.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Rakennuksen mittauksen jälkeen tarkennetut nykytilanteen pinta-alat ovat: hyötyala 3 599 h², huoneistoala sisältäen tekniset tilat 5 518 h² ja kokonaislaajuus 6 299,5 br² sekä lisäksi putkitunneli 279 m².

Korjaussuunnitelmassa huoneistoalaa ovat kasvattaneet tuulikaappien rakentaminen ja uuden hissien sisäänkäyntitaso. Bruttoala on kasvanut IV-konehuoneiden suurentuessa.

Suunnitelman hyötyala on 3 598,5 h², huoneistoala teknisine tiloineen 5 544 h², vuokranmaksuala 5 086 h² ja hankkeen kokonaislaajuus 6 554 br² sekä lisäksi putkitunneli 290,5 br² ja jätehuone 29 br².

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet. Tehtyjen tutkimusten perusteella ikkunat ja ovet vaativat uusimista, tuulikaapit puuttuvat ja osasta sisäänkäyntejä puuttuvat katokset. LVIS-tekniikka on suurelta osin alkuperäistä ja kaipaa päivittämistä. Yläpohjan lämmöneristys on heikko ja alapohjan alla on tuulettamatonta tilaa, jossa on maakellarin haju. Rakennuksen paloturvallisuutta tulee parantaa. Rakennus ei ole nykyisellään esteetön. Piha on pinnoiltaan ja varustukseltaan vaatimaton ja tarvitsee perusparannuksen.

Hammashoitola on muutettu opetustiloiksi vuonna 2006 ja ruokahuollon tilat sekä kirjasto-mediateekki on perusparannettu vuonna 2006. Oppilas-WC -tilat on kosteusvaurion vuoksi uusittu vuonna 2010.

Nämä tilat jäävät pääosin perusparannuksen ulkopuolelle.



Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko rakennus varustetaan nykyaikaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö- ja atk-järjestelmät uusitaan.

Vesikatto uusitaan kokonaisuudessaan ja eristepaksuutta kasvatetaan.

Alapohjan alusta puhdistetaan, tuuletus järjestetään ja lämmöneristystä lisätään. Ulkopuoliset salaojat ja osa sisäpuolisista uusitaan.

Ikkunat vaihdetaan puu-alumiini-ikkunoiksi ja ulko-ovet uusitaan.

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan jakamalla se paloalueisiin ja osastoimalla porrashuoneita.

Kiinteistöön rakennetaan hissi.

Sisäänkäynteihin rakennetaan tuulikaapit ja katokset.

Opettajien työtiloja lisätään ja WC-tiloja parannetaan. Teknisen työn purunpisto uusitaan. Musiikkipainotteisuus huomioiden neljä luokkahuonetta muutetaan musiikin opetukseen soveltuviksi.

Pihan pintarakenteita, aitoja ja portteja korjataan ja uusitaan sekä leikkivälineitä lisätään. Uusi jätesuoja rakennetaan.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 13,63 milj. euroa, alv. 0 %.

Neliökustannukset ovat 2 080 euroa/brm² (6554 brm²).

Kustannukset ovat maaliskuun 2012 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Vuosaaren ala-asteen rakennus on opetusvirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 16,96 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 2,99 euroa/htm²/kk (vuoden 2012 tasossa)

yhteensä 19,95 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 5 086 m².



18.03.2013

Kaj/2

Kuukausivuokra on 101 466 euroa ja vuosivuokra 1 217 592 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Vuosaaren peruskoulun perusparannus toteutetaan ennen tätä hanketta, ja sille hankittavia väistötiloja on tarkoitus käyttää myös Vuosaaren ala-asteen väliaikaistiloina.

Opetusvirasto maksaa rakennushankkeen ajan nykyistä vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylimenevä vuokra on perusparannuksen jälkeen 3 573 euroa/kk 10 vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2013 - 2017 talonrakennuksen investointiohjelmaan vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan kesäkuussa 2014 ja työn valmistuvan kesäkuussa 2016.

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

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa lausunnossaan ehdotuksen mukaista hanketta. Keskus toteaa, että opetusviraston tulee sisällyttää vuotuisten vuokratilakustannusten nousu myöhemmin annettavaan talousarvioraamiin. Vuotuiset vuokratilakustannukset tulevat nousemaan 615 938 eurosta (10,25 euroa/htm²) 1 217 592 euroon (19,95 euroa/htm²).

Myös opetuslautakunta puoltaa ehdotuksen mukaista hanketta, mutta esittää, että koulurakennuksen teknisen perusparannuksen ajalta aiheutuvista väistötiloihin liittyvistä kustannuksista eli sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

Talous- ja suunnittelukeskus pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena noudattaa sovittua käytäntöä, jonka mukaan opetusvirasto vastaa väistötilojen tuomasta lisävuokrasta sekä muuttokustannuksista.

Esittelijä toteaa, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



18.03.2013

Kaj/2

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuosaaren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 2.5.2012
(tark.305.2012) ja sen liitteet 1-6

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 4.12.2012

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vuosaaren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että rakennuskustannukset ovat enintään 13,63 milj. euroa eli 2 080 euroa/brm² (alv=0 %) maaliskuun 2012 hintatasossa (RI=105,7 ja THI=155,8). Peruskorjauksen laajuus on 6 554 brm². Hanke sisältyy vuoden 2013 talousarvion investointiohjelmaan vuosiksi 2013–2017. Opetusviraston tulee sisällyttää vuotuisten vuokratilustusten nousu myöhemmin annettavaan talousarvioraamiin. Vuotuiset vuokratilustukset tulevat nousemaan 615 938 eurosta (10,25 euroa/htm²) 1 217 592 euroon (19,95 euroa/htm²).

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että koulurakennus on valmistunut vuonna 1971. Rakennukseen on esitetty nyt tehtäväksi ensimmäinen perusteellinen peruskorjaus. Taloteknisistä järjestelmistä uusitaan vesi- ja viemäriverkosto sekä sähkötekniiset järjestelmät. Muita merkittävimpiä parannustoimenpiteitä on koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen ja hissien rakentaminen sekä ikkunoiden ja yläpohjan uusiminen.

Rakentaminen on ajoitettu vuosille 2014–2016, jonka aikana opetus järjestetään lähellä olevissa kuivaviipalerakennuksissa.

Talous- ja suunnittelukeskus pitää tarkoituksenmukaisena noudattaa sovittua käytäntöä, jonka mukaan opetusvirasto vastaa väistötilojen tuomasta lisävuokrasta sekä muuttokustannuksista.

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712



18.03.2013

Kaj/2

anu.turunen(a)hel.fi
Otto Virenius, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869
otto.virenius(a)hel.fi

Opetuslautakunta 19.06.2012 § 122

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon Vuosaaren ala-asteen peruskorjauksen 2.5.2012 päivätystä ja 30.5.2012 tarkistetusta hankesuunnitelmasta.

Lisäksi lautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen teknisen perusparannuksen ajalta aiheutuvista väistötiloihin liittyvistä kustannuksista eli sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Marketta Savelainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
marketta.savelainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 347

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Kiinteistökartta L2 R2, Punakiventie 4

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 554 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 630 000 euroa maaliskuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.



18.03.2013

Kaj/2

Käsittely

14.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Markku Metsäranta: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohtaa Hankkeen toteutus ja aikataulu muutetaan siten, että rakentaminen alkaa 6/2014 ja työ valmistuu 6/2016.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

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