



29.08.2012

Kaj/8

§ 225

Projektplan för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus, daterad 2.5.2011, enligt vilken projektet omfattar högst 7 267 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 12 520 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2010.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen för ombyggnad av Vesalan yläasteen koulus skolhus, daterad 2.5.2011, enligt vilken projektet omfattar högst 7 267 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 12 520 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2010.

Föredraganden

Projektet behövt och brådslande

Utgångspunkt för projektet har varit behoven av en teknisk ombyggnad och inomhusluftens kvalitet. Undervisnings- och arbetslokalerna har huvudsakligen ursprunglig frånluftventilation och lokalerna känns dragiga. Dessutom har husets el-, vattenlednings-, avlopps- och dräneringssystem visat sig vara i dåligt skick. Detsamma gäller för en del av nedre bjälklagets markplatta, takstolarna, yttertaket, fönstren och en del av dörrarna. Husets yttre skal och inre delen av detta har ett omfattande täthetsproblem.

Ytorna på gårdsplanen är slitna, belysningen svag och utrustningen anspråkslös.

Huset är inte tillgängligt för funktionshindrade.



Projektets innehåll

Enligt projektplanen förses hela skolhuset med maskinell till- och frånluftsventilation, och dess vatten- och avloppslednings-, el-, ADB- och dräneringssystem byts ut. Köket förnyas. Fasadens tegelkonstruktioner förtätas och byts ut, och treglasfönster installeras.

Lutningarna och ytkonstruktionerna på gårdsplanen repareras och förnyas. Gårdsplanen får ny belysning och delvis nya lekredskap, och kameraövervakningen ökas. Husets säkerhet och energihushållning förbättras och en hiss installeras i fastigheten.

De separata klassrumslängorna i andra våningen förbinds med en korridor med tanke på brandsäkerheten och tillgängligheten och lokalerna för teknisk slöjd, som är belägna i en separat byggnad, ansluts till huvudbyggnaden med en inomhusförbindelse.

Inom ramen för projektet görs lärarnas, förvaltningens och elevvårdens lokaler mer funktionella, utrustningen i ämnesundervisningslokalerna förbättras och de gemensamma toaletterna ersätts med enskilda toaletter.

Energibesparing

Det är meningen att projektet ska följa lågenergilösningar och energieffektiva lösningar med beaktande av de begränsningar som det befintliga huset ställer. Energihushållningen i byggnaden förbättras genom att yttre skalet förtätas, fönstren byts ut och övre bjälklaget värmeisolerar. VVS-, el- och automationssystemen planeras och installeras som ett lågenergiprojekt.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad av HSB-Byggherre uppgår byggkostnaderna för projektet till 12 520 000 euro exkl. moms, dvs. till 1 723 euro/m² bruttoyta. Kostnaderna är angivna i prisnivån för november 2010.

Hyreseffekt

Den nuvarande hyran för Vesalan yläasteen koulu uppgår till 11,72 euro/m² effektiv yta i månaden, vilket motsvarar ca 63 400 euro i månaden och 761 000 euro om året.

Den framtida hyran beräknas bli 19,00 euro/m² effektiv yta i månaden, vilket motsvarar ca 105 000 euro i månaden och 1,26 miljoner euro om året (kapitalhyra 16,13 euro och underhåll 2,87 euro). Förändringen innebär ett tillägg på ca 41 500 euro i månadshyran med ett avkastningskrav på 3 % och en återbetalningstid på 30 år.



Beräknade kostnader för tillfälliga lokaler

Kostnaderna för tillfälliga lokaler blir ca 1 300 000 euro (exkl. moms). Under byggprojektet tar lokalcentralen ut en lika stor hyra av utbildningsverket som verket nu betalar för de lokaler som ska byggas om, dvs. 63 400 euro i månaden. De kostnader som överskrider hyresnivån uppgår till ca 730 000 euro, och de kommer när projektet slutförts att tas ut som en månatlig tilläggshyra på 7 000 euro i tio års tid.

Genomförande av projektet och tidsschema

Projektet ingår i investeringsprogrammet för husbyggnad åren 2011–2015 och är där förlagt till åren 2013–2014.

Byggarbetena inleds i juni 2013 och slutförs i december 2014.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för fastighetsunderhållet och beställer byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre.

Projektplanen utgör bilaga 1 och texten på fastighetsnämndens föredragningslista bilaga 2.

Utlåtanden

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker behovsutredningen och projektplanen för Vesalan yläasteen koulu i enlighet med förslaget och konstaterar att det i budgeten för år 2012 och ekonomiplanen för åren 2013–2014 har reserverats 12,52 miljoner euro för projektet för åren 2013–2014.

Finansieringen av ombyggnaden är inte beaktad i det gällande gamla hyresavtalet för Vesalan yläasteen koulu mellan utbildningsverket och lokalcentralen. Det nya hyresavtalet uppdateras enligt dagens praxis, så att det beaktar finansieringsbehoven för framtida reparationsprojekt. Tack vare de tekniska reparationerna blir det inga hyreshöjningar i fortsättningen. Utbildningsverket bör bereda sig på kostnaderna för ombyggnaden inom ramen för sina disponibla anslag.

Utbildningsnämnden tillstyrker projektplanen, men föreslår att den ena gymnastiksalen i skolhuset ska slopas. I anslutning till projektplaneringen för en ombyggnad av skolhuset för lågstadiet invid, bör Vesalan ala-asteen koulus och Vesalan yläasteen koulus lokaler och skolornas lokalbehov enligt nämnden granskas som en helhet.

Nämnden föreslår också att lokalcentralen ska stå för tilläggshyran för tillfälliga lokaler under den tekniska ombyggnaden av skolhusen.



29.08.2012

Kaj/8

Stadsstyrelsens ställningstagande

Stadsstyrelsen konstaterar med hänvisning till fastighetsnämndens framställning och ekonomi- och planeringscentralens utlåtande att kostnaderna för de tillfälliga lokalerna inte behöver betalas då byggarbetena pågår, utan först när projektet slutförts, månatligen i tio års tid. Det har inte ansetts vara motiverat att avstå från skolans lilla gymnastiksal, utan den används tillfälligt för andra ändamål medan projektet pågår. Skolans större sal tjänar också som festsal.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vesalan yläasteen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Vesalan yläasteen peruskorjaus, Klkn esitys

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 805

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 25.6.2012

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Vesalan yläasteen perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että perusparannuksen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on 12,5 milj. euroa. Hankkeelle on vuoden 2012 talousarviossa ja vuosien 2013-14 taloussuunnitelmassa varattu määrärahaa 12,52 milj. euroa vuosille 2013-14.

Vesalan yläaste säilyy kouluverkkoselvityksessä tehdyin päätöksin opetuskäytössä. Hankkeen lähtökohtia ovat sisäilman laatu- ja rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet, jotka liittyvät ennen kaikkea kiinteistön korkeaan ikään. Rakennus korjataan perusparannuksen yhteydessä esteettömäksi.

Opetusviraston tiloista maksama nykyinen vuokra on 11,72 €/htm²/kk eli 63 404,40 €/kk ja 760 852,80 €/v. Tuleva vuokra on 19,00 €/htm²/kk eli 104 823,00 €/kk ja 1 257 876,00 €/v (pääomavuokra 16,13 euroa ja ylläpito 2,87 euroa). Väistötilakustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %). Rakennushankkeen ajan on koulutiloista maksettava vuokra on 63 404,40 €/kk. Vuokratason ylittävä kustannus n. 730 000 euroa peritään hankkeen valmistuttua lisävuokrana kymmenen vuoden ajan, ollen 7 049 euroa/kk. Arvioidut muutto-, ylimääräiset ruokailu- ja siivouskustannukset ovat 120 000 euroa, irtokalusteet ja varusteet 500 000 euroa, sekä turvajärjestelmät 20 000 euroa.

Opetusviraston ja tilakeskuksen välisessä vanhassa ja voimassa olevassa Vesalan yläasteen vuokrasopimuksessa ei ole huomioitu peruskorjauksen rahoitusta. Uusi vuokrasopimus päivitetään nykykäytäntöjen mukaiseksi, joten se ottaa huomioon tulevaisuuden korjaushankkeiden rahoitustarpeet. Vuokrankorotuksia ei teknisten korjausten ansiosta jatkossa aiheudu. Opetusviraston tulee varautua peruskorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin käytössään olevien määrärahojen puitteissa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.10.2011 § 467

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.08.2012

Kaj/8

Kiinteistökartta K6 P3, Sakara 5

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2011 päivätyn Vesalan yläasteen perusrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 267 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 520 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Opetuslautakunta 30.08.2011 § 188

HEL 2011-002020 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti hyväksyä Vesalan yläasteen perusrakennuksen tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskuksen 2.5.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Laaditussa hankesuunnitelmassa turvallisuuden ja esteettömyyden parantamiseen liittyvät muutokset lisäävät rakennuksen pinta-alaa. Opetuslautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen toisesta liikuntasalista luovutaan ja viereisen ala-asteen perusrakennuksen hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan Vesalan ala-asteen ja yläasteen tiloja sekä koulujen tilatarpeita kokonaisuutena.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennusten teknisestä perusrakennuksesta aiheutuvista väistötilojen lisävuokrasta vastaa tilakeskus.

Käsittely

30.08.2011 Ehdotuksen mukaan



29.08.2012

Kaj/8

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi
, puhelin