



27.03.2013

Kaj/6

§ 101

Projektplan för renovering av Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 2.5.2012 för renovering av Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad. Projektet får omfatta högst 6 554 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 13 630 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen 2.5.2012 för renovering av Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad. Projektet får omfatta högst 6 554 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 13 630 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2012.

Sammandrag

Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad vid Rödstensvägen 4 är från 1971. Någon grundlig renovering som omfattat hela byggnaden har aldrig gjorts.

Byggnaden har visat sig vara i behov av tekniska reparationer som kräver en så snar renovering som möjligt. Där behövs också funktionella ändringar, och de kan göras i samband med renoveringen.

Projektplanen utgör bilaga 1. De tekniska beskrivningar som hör till projektplanen ingår i en separat bilaga, och denna är tillgänglig på fastighetskontorets lokalcentral.

Föredraganden

Allmänt om projektet

Postadress

PB 10
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



27.03.2013

Kaj/6

En mätning i byggnaden har visat att de exakta ytorna är följande i dagens läge: en effektiv yta på 3 599 m², en lägenhetsyta på 5 518 m² inklusive tekniska utrymmen, en total bruttoyta på 6 299,5 m² och en yta på 279 m² som utgörs av en rörtunnel.

Lägenhetsytan är större i reparationsplanen, vilket beror på att vindfång och ett entréplan för en ny hiss ska byggas. Bruttoytan är också större eftersom maskinrummen för ventilationen ska förstöras.

Planen omfattar en effektiv yta på 3 598,5 m², en lägenhetsyta på 5 544 m² inklusive tekniska utrymmen, en hyresyta på 5 086 m², en total bruttoyta på 6 554 m², en bruttoyta på 290,5 m² för en rörtunnel och en bruttoyta på 29 m² för ett soprum.

Hur nödvändigt och brådskande projektet är

Utgångspunkt för projektet är ett behov av grundliga tekniska förbättringar. Undersökningar har visat att fönstren och dörrarna måste bytas ut, vindfång saknas och en del av ingångarna är utan skärmtak. En stor del av de VVS- och eltekniska anläggningarna är ursprungliga och måste bytas ut. Översta bjälklaget har dålig värmeisoleringsförmåga, och under bottenbjälklaget finns ett oventilerat utrymme där det luktar som i en jordkällare. Brandsäkerheten måste förbättras. Byggnaden är inte tillgänglig i dagens läge. Skolgården är torftig vad ytan och utrustningen beträffar och måste sättas i stånd.

Det har tidigare funnits en tandklinik i byggnaden, men lokalerna ändrades år 2006 till undervisningslokaler. Köket och matsalen renoverades samma år, likaså biblioteket-mediateket. Elevtoaletterna byggdes år 2010 om på grund av en fuktskada.

De ovannämnda lokalerna omfattas i stort sett inte av den aktuella renoveringen.

Projektinnehåll

Hela byggnaden ska enligt projektplanen få modern maskinell till- och frånluftventilation och nya vatten- och avloppsrörs-, el- och datasystem.

Hela yttertaket byts ut, och isoleringen blir tjockare.

Underlaget till bottenbjälklaget rengörs, ventilation ordnas, och värmeisoleringen förbättras. Dräneringsdikena utanför byggnaden och en del av dikena under denna förnyas.

Fönstren ersätts med trä- och aluminiumfönster, och dörrarna byts ut.



27.03.2013

Kaj/6

Brandsäkerheten förbättras genom att byggnaden indelas i brandceller och trapphusen blir sektionerade.

En hiss installeras i byggnaden.

Ingångarna får vindfång och skärmtak.

Antalet arbetsrum för lärarna ökar, och toaletterna förbättras. Sågsån från teknisk slöjd börjas avlägsnas genom ett nytt system. Skolan är musikriktad, och fyra klassrum ändras därför så att de lämpar sig för musikundervisning.

Skolgårdskonstruktionerna, stängslen och portarna repareras och förnyas, och lekredskapen blir fler. Ett nytt sopskjul byggs.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad vid HSB-Byggherre uppgår byggkostnaderna till 13 630 000 euro exklusive moms.

Kostnaderna per kvadratmeter bruttoyta blir 2 080 euro (6 554 m² bruttoyta).

Kostnaderna baserar sig på kostnadsnivån för mars 2012.

Inverkan på hyran

Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad är ett hyresobjekt för utbildningsverket, och det är fastighetskontorets lokalcentral som sköter renoveringen. Lokalcentralen beräknar att hyran (exklusive moms) baserad på kostnaderna blir följande:

kapitalhyra 16,96 euro/m² lägenhetsyta/månad (ränta 3 %, amorteringstid 30 år, restvärde 30 %)

underhållshyra 2,99 euro/m² lägenhetsyta/månad (2012 års nivå)

sammanlagt 19,95 euro/m² lägenhetsyta/månad

Det blir kalkylmässigt en hyresyta på 5 086 m².

Månadshyran uppgår till 101 466 euro och årshyran till 1 217 592 euro.

Beräknade kostnader för temporära lokaler

Vuosaaren peruskoulus byggnad renoveras före Vuosaaren ala-asteen koulus byggnad, och avsikten är att de temporära lokalerna för Vuosaaren peruskoulu ska användas också av Vuosaaren ala-asteen koulu.



27.03.2013

Kaj/6

Utbildningsverket betalar medan projektet pågår samma hyra som nu. Det överskjutande hyresbelopp som föranleds av de temporära lokalerna tas ut efter renoveringen. Det är fråga om 3 573 euro/månad i 10 år.

Genomförande och tidsplan

Projektet ska enligt investeringsprogrammet för husbyggnad för åren 2013–2017 genomföras åren 2014–2015.

Det har planerats att byggandet ska inledas i juni 2014 och arbetet slutföras i juni 2016.

Fastighetskontorets lokalcentral genomför projektet, underhåller fastigheten och beställer byggherreuppgifterna hos HSB-Byggherre.

Utlåtanden

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker det föreslagna projektet. Den framhåller att utbildningsverket ska se till att stegringen i de årliga hyreskostnaderna blir beaktad i den framtida budgetramen. De årliga hyreskostnaderna kommer att stiga från 615 938 euro (10,25 euro/m² lägenhetsyta) till 1 217 592 euro (19,95 euro/m² lägenhetsyta).

Också utbildningsverket tillstyrker det föreslagna projektet men anser att fastighetskontorets lokalcentral och inte utbildningsverket bör stå för de kostnader som föranleds av de temporära lokalerna medan de grundliga tekniska förbättringarna pågår i skolbyggnaden, närmare bestämt för den andel av hyran för de temporära lokalerna som överstiger hyresnivån före renoveringen och dessutom för kostnaderna för flyttningen till och från de temporära lokalerna.

Stadsstyrelsen påpekar att beslutsförslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus



27.03.2013

Kaj/6

Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.03.2013 § 293

HEL 2012-006694 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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

18.03.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

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 vuokratustannusten nousu myöhemmin annettavaan talousarvioraamiin. Vuotuiset vuokratustannukset 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 sähkötekniset 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
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 päiväystä 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 vuokrasta 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



27.03.2013

Kaj/6

Kiinteistökartta L2 R2, Punakiventie 4

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 2.5.2012 päivätyn Vuosaaren alasteen 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.

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