



18.06.2014

Kaj/12

§ 250

Projektplan för ombyggnad av Oulunkylän ala-asteen koulus skolhus

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 10.2.2014 för ombyggnad av Oulunkylän ala-asteen koulus skolhus. Projektet får omfatta högst 5 811 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgå till högst 10 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för oktober 2013.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 10.2.2014

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Den första delen av Oulunkylän ala-asteen koulus skolhus vid adressen Djäknevägen 12 blev färdig år 1959 och den andra delen år 1967. Den andra delen har byggts ut år 2000. Projektets syfte är att bygga om den äldsta byggdelen i sin helhet. I den nyare delen genomförs funktionella ändringar. Skolhusets utbyggnad omfattar ett nytt ventilationsmaskinrum på vinden, ett trapphus och en hiss.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Projektet i allmänna drag

Oulunkylän ala-asteen koulu är en skola med musikprofil för årskurserna 1–6. Skolan har tre verksamhetsställen. Elevantalet för huvudbyggnaden som ska byggas om är cirka 480. Skolan har cirka 40 anställda. Antalet elever och anställda ändras inte efter ombyggnaden.



I den äldsta byggnadsdelens flygel i en våning har fönster och en del av yttertaket förnyats och tättningsreparationer genomförts i fasaderna och bottenbjälklaget under de senaste åren.

I en detaljplan fastställd år 2004 anvisas en del av parken vid skolan som skolans gårdsområde.

Hur nödvändigt projektet är

Skolgården är för liten med tanke på det nuvarande elevantalet, och skolgården används för servicetrafik. Skolan har två kök som är för små till sin dimensionering. Skolans matsal, kombinerade gymnastik- och festsal och klassrum för ämnesundervisning, särskilt lokalerna för teknisk slöjd, är för små för elevantalet i skolan. Arrangemangen kring nödutgångarna i byggnadsdelen i fyra våningar uppfyller inte dagens krav och skolan är inte tillgänglig. Elevernas toalettlokaler är främst ursprungliga gemensamma toaletter.

Enligt utredningarna om skolhusets skick och rapporterna över inneluften och skadliga ämnen finns det problem som kräver fullständig eller delvis reparation i alla skalkonstruktioner och i vissa kompletterande konstruktioner. Hustekniken i skolhuset är huvudsakligen ursprunglig och har kommit till slutet av sin livslängd. Ytorna i huset är både inom- och utomhus nästan i ursprungligt skick och måste byggas om. Största delen av den fasta inredningen och utrustningen i byggnaden ska förnyas.

Projektets omfattning, reparationsåtgärder

Bruttoytan för ombyggnaden uppgår till 5 546 m², lägenhetsytan till 4 408 m² och den effektiva ytan till 3 240 m². Utbyggnaden omfattar 265 m² bruttoyta, 118 m² lägenhetsyta och 4 m² effektiv yta. Bruttoytan för hela projektet uppgår till 5 811 m², lägenhetsytan till 4 526 m² och den effektiva ytan till 3 244 m².

Byggnadens äldsta delar byggs om i sin helhet och i byggnadsdelen från 1967/2000 genomförs vissa funktionella ändringar.

Köket i den nya flygeln ändras till undervisningslokaler och den äldsta delen får nya lokaler för matförsörjning för hela skolan. Lokalerna för teknisk slöjd byggs ut till det gamla köket.

Skolhuset får ett nytt trapphus och en hiss i ett sådant läge i skolhuset som går att byggas ut. Byggnaden som nu är indelad i flera nivåer görs enklare och alla lokaler blir tillgängliga.



Kartläggningarna av byggnadens skick har visat på problem i konstruktionerna och byggdelarna och de kommer att repareras. De ursprungliga bevarade byggnadsdelarna förnyas eller byggs om.

Största delen av husets VVSA-system förnyas.

Värmedistributionsrummet flyttas till ett nytt läge i byggnaden och där byggs en ny anslutning för fjärrvärme. Ventilationssystemet i hela huset ändras till ett maskinellt till- och frånluftssystem som förses med anordningar för värmeåtervinning. Ett nytt ventilationsmaskinrum byggs på vinden i den höga byggnadsdelen och yttertakets förnyas vid samma tillfälle.

Elinstallationerna i skolhuset är huvudsakligen ursprungliga. De har vid behov reparerats efter normal slitage och ändringar i lokalerna. Installationerna har kommit till slutet av sin livslängd och uppfyller inte dagens standarder eller krav. De nuvarande installationerna med starkström och svagström förnyas nästan fullständigt.

Projektet genomförs i enlighet med de planeringsbranschspecifika anvisningarna för lågenergilösningar i stadens servicebyggnader. Man strävar att genomföra lågenergilösningar och energieffektiva lösningar och samtidigt beakta begränsningarna hos den mer än 50 år gamla byggnaden.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt lokalcentralens kostnadsprognos uppgår byggkostnaderna för projektet till 10 500 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 1 807 euro/m² bruttoyta. Kostnaderna anges i prisnivån för oktober 2013.

Byggkostnaderna uppgår till 22 199 euro exklusive mervärdesskatt per elevplats.

Utbildningsverket har reserverat 540 000 euro för anskaffning av lös egendom och sammanlagt 140 000 euro för flyttning, tillfälliga arrangemang för skolbespisning och städning.

Hyreseffekt

För utbildningsverket är Oulunkylän ala-asteen koulu skolhus ett hyresobjekt som byggs om av fastighetskontorets lokalcentral. På basis av kostnaderna ovan har fastighetskontorets lokalcentral gjort upp följande hyreskalkyl. Mervärdesskatt har inte beaktats i kalkylen.

Kapitalhyra ca 17,26 euro/m² lägenhetsyta i månaden
Underhållshyra 3,37 euro/m² lägenhetsyta i månaden
(i 2013 års nivå)



| | |
|-----------------------------------|--|
| Ersättningar för användarservicen | 0,33 euro/m ² lägenhetsyta i månaden |
| Sammanlagt | 20,96 euro/m ² lägenhetsyta i månaden |

Objektets kalkylmässiga lägenhetsyta är 4 526 m² och hyran bestäms på basis av denna. Månadshyran uppgår då till cirka 94 865 euro och årshyran till cirka 1 138 380 euro.

Hyran för Oulunkylän ala-asteen koulus skolhus är i nuläget 689 100 euro om året, dvs. 57 425 euro i månaden. Efter ombyggnaden höjs månadshyran med 37 440 euro med ett avkastningskrav på 3 % och 30 års återbetalningstid.

Beräknade kostnader för tillfälliga lokaler

Till Oulunkylän ala-asteen koulus filialscolas gård i Grinddalen förläggs nödvändiga tillfälliga lokaler som är uthyrbara paviljonger. Lokalbehovet är cirka 700 m² i 17 månaders tid.

För de tillfälliga lokalerna tas det ut en tilläggshyra på 1 448 euro i månaden, dvs. 17 375 euro om året.

Hur projektet genomförs, tidtabell

Sammanlagt 10,0 miljoner euro har reserverats för projektet i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2014–2023, som är bilaga till budgeten för 2014. Projektet ska genomföras åren 2015–2016.

I investeringsprogrammet för husbyggnad som är bilaga till förslaget till fastighetskontorets budget för 2015 anges en justerad kostnadsprognos på 10,5 miljoner euro för projektet. Projektet genomförs åren 2016–2017.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och underhållet av fastigheten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Oulunkylän ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 10.2.2014



18.06.2014

Kaj/12

Tiedoksi: Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.06.2014 § 639

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.03.2014 § 51

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Oulunkylän ala-asteen koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 10.2.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra jää opetustoimen maksettavaksi.

Käsittely

18.03.2014 Ehdotuksen mukaan



18.06.2014

Kaj/12

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 80

HEL 2014-001764 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679 497, Teinintie 12

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 10.2.2014 päivätyn Oulunkylän alasteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5811 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa lokakuun 2013 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.
- esittää, että kiinteistölautakunta oikeutetaan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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