



4

Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Kenttäkuja 12, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-013296 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää

A

hyväksyä Pukinmäenkaaren peruskoulua ja kirjastoa, koskevan 18.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman ”Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Sisäilmakorjaukset, Kenttäkuja 12, 00720 Helsinki” siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 744 brm² ja hankkeen kokonaiskustannusten enimmäishinta on 1 700 000 euroa joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkaamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

C

oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön allekirjoittamaan hankkeeseen liittyvät tilaukset.

Esittelijän perustelut

Kyseessä on koulu- ja kirjastorakennus, joka on valmistunut 1980 luvun alkupuolella. Rakennus palvelee opetuskäytössä Pukinmäenkaaren peruskouluna sekä kirjasto käytössä alueen kirjastona.

Rakennuksessa on uusi ja vanha osa, tutkimukset koskevat rakennuksen uutta ja vanhaa osaa. Vanha osa koostuu A-, B-, C-, ja D-osasta. A-osa sekä D-osan liikuntasali ovat kaksi kerroksisia, muuten rakennus on yksikerroksinen. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonisia, pääosin elementtejä ja osin on myös paikallavalu rakenteita. Rakennuksen alapohjat ovat pääosin ryömintätilallisia. Väestönsuojan alapohja on maanvastainen. Rakennuksessa on tasakatto kermikatteella ja varustettuna sisäpuolisella vedenpoistolla. Rakennus on pääosin punatiili-verhoiltu. Uusi puoli liittyy rakennuksen A-osaan länsisivulta yhdyskäytävällä.



Pukinmäen peruskoulun vanhaan osaan ja kirjastoon tehtiin rakennus-
tekniset ja sisäilmaolosuhteiden tutkimukset rakennuksen kunnon sel-
vittämiseksi. Julkisivututkimuksissa todettiin tiilijulkisivujen olevan pai-
koin huonokuntoiset, kosteusteknisen toimivuuden olevan puutteellinen
ja ikkunarakenteiden olevan puutteellisia. Sokkelintuuletuksen todettiin
olevan puutteellinen, jolloin kosteus ei pääse kuivumaan rakenteesta.
Tehtyjen selvityksien ja lisäselvityksien mukaan tutkija arvioi sisäil-
maongelmien johtuvan ulkoseinien runsaasta mikrobipitoisuudesta.

Korjaukset voidaan toteuttaa ilman väistötiloja.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentami-
sohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista kor-
jausmäärärahoista.

Tilakustannukset

Tilakustannus kaupunkiympäristön toimialalle

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan
hankkeen kattohinta on 1 700 000 euroa (alv. 0 %) ja 175 euroa/brm².
Kustannusindeksin tunnusluvut: Kausi 12/2019, RI 104,3 ja THI 189,3.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella
(Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 18,70 euroa/m²/kk
koostuen 14,69 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 4,01 euron/m²/kk yl-
läpítovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 159 483 euroa/kk ja
1 913 795 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiin-
teistön huoneistoala 8 528,5 htm². Vuokraperusteena on 3 %:n tuotto-
vaatimus. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen
vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Aikataulu ja toteutus

Toteutus- ja ylläpitovastuu on Kaupunkiympäristön toimialalla. Raken-
nuttamisesta vastaa Kaupunkiympäristön Ylläpito -palvelu. Hankkeen
suunnittelu on aloitettu vuodenvaihteessa 2018 - 2019. Hankkeen val-
mistuminen ja tilojen käyttöönotto ovat tavoitteena joulukuun loppuun
mennessä 2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden



Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pukinmäenkaaren peruskoulun ja kirjaston sisäilmakorjausten hanke-suunnitelma
- 2 Suunnittelutyöryhmä
- 3 Kustannusarvio urakkavaihe
- 4 IV-kuntotutkimusraportti
- 5 Laajennusosan tutkimusselostus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Toimitilat

Otteen liitteet
Esitysteksti