



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Kiinteistökartta 111/680 491, Riihipellonkuja 2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Konalan ala-asteen koulurakennukseen osoitteessa Riihipellonkuja 2 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus. Sen tavoitteena on parantaa koulurakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, tilojen toimivuutta, tilankäytön tehokkuutta, energiatehokkuutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

Perusparannuksesta on tehty 31.5.2017 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana liikuntavirasto ja nuorisosiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.

Hankesuunnitelma on liitteenä neo 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä Rakenneukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta-palvelun Palvelutilaverkkoyksikön Tarve- ja hankesuunnittelutiimissä.

Esittelijän perustelut



Konalan ala-asteen koulurakennus

Konalan ala-asteen koulurakennus on arkkitehti Kaarlo Leppäsen suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1980. Rakennuksen julkisivut koostuvat tiili-laatta- tai betonipintaisista betonisandwich-elementeistä ja kevyistä ikkuna-nauharakenteista. Alapohjat ovat pääosin maanvastaisia betonilaattoja. Rakennusta ei ole suojeltu.

Teetettyjen kuntotutkimusten mukaan suurin osa rakenneosista sekä teknisistä järjestelmistä on teknisen käyttöikänsä päässä tai ainakin loppupuolella. Tutkimuksissa useimpien rakenneosien kunto todettiin huonoksi ja lähes kaikille tutkituille rakenneosille ilmeni tarve tehdä raskaita peruskorjauksia. Rakennuksen ilmanvaihto on todettu riittämättömäksi ja sisäilman laatua on pyritty parantamaan tilapäisratkaisuin.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Rakennuksen kantava runko säilytetään. Sandwich-elementtien ulko-kuoret puretaan ja uudet julkisivut tehdään tuulettuvalla tiililaattaelementti-ratkaisulla. Vesikattorakenteet puretaan kantavaan rakenteseen asti, eristystä lisätään ja räystäitä korotetaan. Maanvaraista alapohjaa avataan uusien pohjaviemäreiden vaatimassa laajuudessa. Alapohjaan tehdään tiivistyskorjaukset.

LVI-, rakennusautomaatio-, sähkö- ja turvajärjestelmät uusitaan. Esitys- ja av-tekniikalle asennetaan tarvittavat sähkökaapelointivaraukset. Uusiutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa ja ulkoilmavesilämpöpumppuja hyödynnetään. Rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta parannetaan vastaamaan nykymääräyksiä.

Rakennuksessa tehdään tilamuutoksia, joiden myötä tilat täyttävät paremmin uuden opetussuunnitelman toteuttamisen edellyttämät nykyaikaisen oppimisympäristön tarpeet. Tilojen toimivuutta, avaruutta ja valvottavuutta parannetaan uusien ovien ja sisäikkunoiden avulla. Tilojen käyttö tehostuu, kun aula- ja käytävätiloja sekä vss-suojatila muutetaan opetuskäyttöön. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan mm. toteuttamalla uusi kevythissi. Koulu piha uusitaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto

Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelu pyytää hankesuunnitelmasta lausunnon Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan opetuslautakuntaa vastaavalta toimielimeltä.

Hankkeen laajuus ja kustannukset



29.06.2017

Rakennuksen laajuus on 4189 brm², 3530 htm² ja 2778 hym². Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Lisäksi 1.kerroksen alapohjatilaan tehdään uusi IV-konehuone, jonka osuus bruttoalasta on 85 m².

Viitesuunnitelmista laaditun kustannusarvion mukaan perusparannuksen rakentamiskustannukset helmikuun 2017 kustannustasossa ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 300 000 euroa (2 698 e/brm²) eli arvonlisäverollisena 13 989 000 euroa.

Lisäksi varaudutaan siihen, että perusparannushankkeen valmistuttua tarvitaan koulun pihalle sijoitettava kahden opetustilan tilapäinen viipalekoulu noin kymmeneksi vuodeksi. Viipalekoulun kustannukset omana tai kymmeneksi vuodeksi vuokrattavana tilana ovat arvonlisäverottomana noin 750 000 euroa.

Väistötilat

Rakentamisen aikana tarvitaan yhteensä 1800 htm² laajuinen väistötila, joka voidaan sijoittaa Hilatien kentälle. Väistötilan kustannukset ovat yhteensä noin 1 160 000 euroa, alv. 0 %. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laskeman vuokra-arvion mukaan perusparannuksen jälkeen koulun vuokra on 24,86 euroa/htm²/kk, 87 760 euroa/kk ja 1 053 100 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 21,04 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,82 euroa/htm²/kk.

Vuokra-arvio on laskettu Tilahankkeiden käsittelyohjeiden 2015 Khs 14.12.2015 mukaan siten, että tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Neliövuokran perusteena on 3531 htm².

Koulun nykyinen vuokra on 11,94 euroa/htm²/kk, 39 011 euroa/kk ja 468 132 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 8,44 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,50 euroa/htm²/kk.

Rakentamisen aikana Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on otettu huomioon hankkeen valmistumisen jälkeen perittävässä vuokrassa.

Lisäksi hankkeen valmistumisen jälkeen mahdollisesti tarvittavasta kahden opetustilan tilapäisestä viipalekoulurakennuksesta aiheutuu vuokrakustannus, mikä ei sisälly edellä esitettyyn vuokra-arvioon.



29.06.2017

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2017 talousarvion investointiohjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 Konalan ala-asteen perusparannushankkeelle on esitetty yhteensä 9 milj. euroa siten, että rakentamisen ajoitus on vuosina 2019 - 2020.

Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon investointiohjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa tammikuussa 2019 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2020. Kaupunkiympäristön toimialan Rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Konalan a-a_hankesuunnitelma liitteineen_31.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelut

Tiedoksi

Kaupunginhallitus