LUKIOIDEN VÄISTÖTILAT 2014 - 2019
Mäkipellontie 19

OSITTAINEN PERUSKORJAUS

Hanke 80 85044

14.01.2014

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS

0 TIIVISTELMÄ

Mäkipellontie 19 on vuonna 2003 Helsingin kaupungille valtiolta tontti- ja kiinteistövaihdossa siirretty 2 –kerroksinen kivirakenteinen ja tiilikuorinen vuonna 1969 rakennettu n 10 000 kem2 koulurakennus, jota käytti aiemmin Helsingin II Normaalikoulu ennen Viikkiin siirtymistään.

Helsingin kaupungin käytössä rakennuksessa ovat toimineet Länsi-Helsingin lukio ennen yhdistymistään toiseen lukioon ja Haagan yläaste sekä oman kiinteistönsä peruskorjauksen aikana Haagan ala-aste, josta käytöstä rakennus tyhjeni vuodenvaihteessa 2013 / 2014.

Isohkoa ja teknisiltä järjestelmiltään tyydyttävänkuntoista rakennusta tullaan syyslukukauden 2014 alusta käyttämään kaupungin yläasteen koulujen ja lukioiden väistötilarakennuksena niiden omien peruskorjausten aikoina ainakin koko taloussuunnittelukauden 2014 – 2019 ja syksyllä 2014 koulunkäyntinsä siellä aloittavat Brändö Gymnasium, Högstadieskolan Svenska Normallyceum ja Gymnasiet Svenska Normallyceum, joiden jälkeen vuoden 2015 lopulla väistötilakäyttäjät vaihtuvat.

Koulurakennus on tyhjillään kevätlukukauden ja kesän 2014, jona aikana lisätään wc –tiloja sisääntulokerroksessa 4 wc –pisteellä nykyisiin märkätiloihin sekä henkilökunnan pesutilat rakennuksen asuntojen entisiin saunatiloihin. Aulojen ja käytävien kuluneet linoleum- lattiat uusitaan samoin täydennetään näiden tilojen valaistusta sekä alaaulan oppilaiden pukukaappien määrää. Auditorion rikkinäiset istuimet peruskorjataan ja yhteisiä tiloja maalataan yleisilmeen kohentamiseksi. Rakennuksen sisäpuoliset työt ajoitetaan 1/2014 – 7/2014. Sisäpuolisille muutostöille on rakennuslupa 29-3524-13-D.

Ulkopuolisina töinä uusitaan useasti paikattu noin 5000 m2 bitumikermikate ja korjataan vuodoista vaurioituneet alusrakenteet sekä peruskorjataan rakennuksen ikkunat ja ovet sekä ulkopuoliset teräsrakenteet. Ulkopuoliset työt ajoitetaan 3/2014 – 11/2014.

Korjaustyö on suunniteltu vuonna 2013 HMT –Arkkitehdit Oy'n, A- Insinöörit Oy:n, Optiplan Oy:n ja Projektus Team Oy:n avulla ja osittaisena peruskorjauksena on tavoitehinta saatu kilpailuttamalla hankkeen urakat. Lukioiden väistötilakäytön vaatima korjaustyö suoritetaan pääosin koulurakennuksen ollessa tyhjillään syksyyn 2014 mennessä ja sen kokonaiskustannus on arvonlisäverottomana enintään 1 708 000 euroa. (RI 11/2013 / 2000 indeksi on 136,5)

SISÄLLYSLUETTELO

0 Tiivistelmä
1 YHTEENVETO 4
1.1 Hankkeen perustiedot 4
1.2 Hankkeen tarpeellisuus 4
1.3 Laajuus ja aikataulu 4
1.4 Rakennuskustannukset 4
1.5 Vuokrakustannukset ja rahoitus .....
2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT 4
2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys 4
3 TOIMINNAN KUVAUS 5
4 TYÖN LAAJUUS 5
4.1 Yleistä Selostetaan suunnitellun työsuorituksen laajuus kohteessa. 5
5 LAATUTASO 5
5.1 Tekninen laatutaso 5
5.1.1 Rakennussuunnitteluratkaisut 5
5.1.2 Rakennetekniset ratkaisut 5
5.1.3 LVI-tekniset ratkaisut 5
5.1.4 Sähkötekniset ratkaisut 6
5.2 Turvajärjestelyt tarvittaessa 6
5.3 Rakennustyön järjestelyt 6
5.3.1 Vaiheistus 6
5.3.2 Työmaajärjestelyt 6
6 TYÖSUOJELU- ja TURVALAUSUNNOT (tarvittaessa) 6
7 TURVALLISUUSASIAKIRJA 6
8 AIKATAULU 6
9 KUSTANNUKSET 7
10 RAHOITUSSUUNNITELMA 7
11 KÄYTTÖTALOUS 7
11.1 Vuokra Kiinteistön teknisellä peruskorjauksella ei ole vuokravaikutusta. 7
12 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT 7
13 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA .....
14 TYÖRYHMÄ 7
15 KUSTANNUSLASKELMA 8

1 YHTEENVETO

1.1 Hankkeen perustiedot

Mäkipellontie 19 koulurakennus
091-029-29053-0003
Mäkipellontie 19 00320 Helsinki
koulurakennus sivurakennuksineen
Bruttolala 4730 brm²/ tilavuus 20950 m3
Rakennusvuosi 1969

1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennustyön lyhyt luonnehdinta.
- muutostyöt lukioiden väistötilakäytön oppilasmäärän takia
- kattopinnoitteen ja ikkunarakenteiden huonokuntoisuus
- koulurakennus tyhjillään 1/2014 – 8/2014

1.3 Laajuus ja aikataulu

Bitumikermikatteen uusinta räystästöineen 5250 m2
Oppilaiden wc –tilojen lisäys ja henkilökunnan pesutilamuutos
Aulojen ja käytävien lattiapinnoitteiden ja valaistuksen uusiminen
Työmaa-aikataulu 1/2014 – 11/2014, välitavoite 31.7.2014
Sisäpuoliset työt tehtävä ennen syyslukukauden 2014 alkamista

1.4 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio hintatasossa 11/2014 indeksi 2000
arvonlisäverottomana 1 708 000 €

RI = 135,6 (indeksi 2000 11/2013)

1.5 Rahoitus

Hanke 8020201 on vuosien 2014 opetustoimen peruskorjausten investointiohjelmassa ko. vuonna toteutettavana hankkeena.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Isoa entinen ja valtiolta vaihdossa saatu lukiorakennus on suunniteltu kaupungin yläasteen koulujen ja lukioiden väistötilakäyttöön syyslukukaudesta 2014 suunnittelukauden loppuun 2019 ja Haagan ala-asteen poistuttua rakennuksesta vuodenvaihteessa 2013 / 2014 on rakennus tyhjillään, jolloin väistötilakäytön jopa 900 oppilaan ja opetushenkilökunnan tarvitsemat wc- ja pesutilat voidaan rakentaa sekä uusia aulatilojen ja käytävien kuluneiden ja asbestiliimattujen linoleumilattioiden

uusinnat. Asbestityön takia ei rakennuksessa voi olla samanaikaisesti muuta käyttöä. Samalla uusitaan rakennuksen useasti paikattu bitumikermikate osittain vaurioituneine alusrakenteineen sekä kunnostetaan rakennuksen ikkunat.

3 TOIMINNAN KUVAUS

Rakennuksessa ei ole toimintaa sisäpuolisten töiden aikana 1/2014 – 7/2014 ja sen jälkeen vielä korjaamatta olevat ikkunat kunnostetaan luokkahuone kerrallaan, joten vain yksi luokka kiertää rakennuksessa. Syyslukukauden alussa rakennuksen tulevat väistöön omien rakennustensa peruskorjauksia Brändö Gymnasium, Högstadieskolan Svenska Normallyceum ja Gymnasiet Svenska Normallyceum.

4 TYÖN LAAJUUS

4.1 Yleistä

Rakennuksessa uusitaan sen noin 5250 m2 bitumikermikate räystäsrakenteineen, osittain vaurioituneet aluslaudoitukset , korjataan ja kunnostetaan rakennuksen ikkunat ja ovet sekä ulkopuoliset teräsrakenteet . Sisäpuolisina töinä lisätään sosiaali- ja nykyisiin wc –tiloihin 4 wc –paikkaa sekä henkilökunnalle rakennetaan asuntojen aiempiin saunatiloihin puku- ja pesutilat. Aulatilojen kuluneet asbestiliimatut linoleumilattiat uusitaan samoin auditorion istuinpäälliset. Aulatiloihin tehostetaan valaistusta ja lisätään oppilaskaappeja sekä tilat maalataan yleisilmeen kohentamiseksi.

5 LAATUTASO

5.1 Tekninen laatutaso

Rakennuksen teknistä laatutasoa korotetaan lisäämällä uusittaviin henkilökunnan puku- ja pesutiloihin poistoilmanvaihto ja liikuntasaliin valaistuksenohjaus ja pieneen liikuntasaliin läsnäolon huomioiva ilmanvaihdon ohjaus, joilla toimenpiteillä saavutetaan pientä säästöä käyttökustannuksissa. Pääosin tekninen laatutaso säilyy entisenä.

5.1.1 Rakennussuunnitteluratkaisut

Rakennesuunnitteluratkaisut ovat säilyttäviä ja ainoastaan sisääntulokerroksen aulatilan valaistuksen tehostamisessa tutkittiin useampi vaihtoehto ja päädyttiin energiaa säästävään led- valaistukseen.

5.1.2 Rakennetekniset ratkaisut

Ei uusia rakenneteknisiä ratkaisuja.

5.1.3 LVI-tekniset ratkaisut

Sosiaalitilojen viemäröinti rakennuksen pohjaviemäriin ja tilojen ilmanvaihtoon erillinen poistopuhallin.

5.1.4 Sähkötekniset ratkaisut

Käytävillä valaistusta tehostetaan asentamalla pääosin aulatilosta vapautuvia valaisimia ja sisääntuloaulan valaistus uusitaan pääosin led-valaisimin.

5.2 Turvajärjestelyt tarvittaessa

Sisäpuolisten töiden aikana rakennuksessa ei ole käyttäjiä.

5.3 Rakennustyön järjestelyt

5.3.1 Vaiheistus

Urakka on jaettu 2 pääasialliseen suoritusvaiheeseen:
Sisäpuoliset työt, jona aikana myös suoritetaan ulkopuolisia töitä.
Välitavoite 31.7.2014. Urakan valmistuminen 30.11.2014.

5.3.2 Työmaajärjestelyt

Toteutus jaetaan pääurakkaan, jossa ovat rakennus- ja lvi-työt ja alistettuun sivu-urakkaan, jossa ovat sähkö- ja rakennusautomaatiotyöt. Urakoitsijoille varataan aidattava työmaa-alue rakennuksen takaa pysäköintialueelta, jota supistetaan sisäpuolisten töiden valmistuttua ja koulukäytön alkaessa rakennuksessa elokuussa 2014.

6 TYÖSUOJELU- ja TURVALAUSUNNOT (tarvittaessa)

Rakennus on tyhjä sisäpuolisten töiden aikana. Työsuojelulausunnoille ei ole välitöntä tarvetta. Hankkeelle asetetaan lakisääteinen työturvallisuuskoordinaattori.

7 TURVALLISUUSASIAKIRJA

Hankkeessa on otettu huomioon VNa 205/2009 mukaiset määräykset ja turvallisuusasiakirjan laatiminen etenee hankkeen vaiheiden mukaisesti.

8 AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan:
- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 23.1.2014
- toteutussuunnittelu on tehty
- rakentaminen aloitetaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen, kun urakoitsijavalinoista on päätös.
- rakennus on tyhjänä 31.7.2014 saakka, joka on välitavoite
- korjaustyö valmistuu 30.11.2014

9 KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio on 1 708 000 euroa, alv. 0 %
Indeksi 2000 kausi 11/2014, RI = 136.

10 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa vuosina 2014 – 2018 ja vuonna 2014 toteutettavana hankkeena

11 KÄYTTÖTALOUS

11.1 Vuokra

Rakennuksen nykyistä vuokraa korotetaan kiinteistön väistötilakäytön ajalle. Toteutuva hankehinta poistetaan väistötilakäytön vuosille (2014 - 2020), mutta enintään 10 vuodelle.

Koulukohtaisesti väistötilavuokraa verrataan väistötiloissa olevan koulun omaan vuokraan ennen sen rakennuksen peruskorjausta ja mikäli Mäkipellontie 19 vuokra ylittää oman rakennuksen vuokran, lisätään oman rakennuksen peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan 10 vuodelle tasaisesti jaettuna ko. vuokranylitys. Tilakeskuksen asiakaspäällikkö esittää koulukohtaisesti opetusvirastolle hyväksyttäväksi vuokrankor jaukset

12 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

13 TYÖRYHMÄ

Kiinteistövirasto / tilakeskus, projektin johtaja
Kari Hartikainen

HMT –Arkkitehdit Oy
Barbro Holmberg, Arkkitehti SAFA

A-Insinöörit Suunnittelu Oy, rakennesuunnittelu
Erkki Laukkanen, RI

Optiplan Oy , LVI –suunnittelu
Eero Nieminen, Ins.

Projektus Team Oy, sähkö- ja automaatiosuunnittelu
Torsti Korte, Ins.

Urakoitsija (avoin Hilma kilpailutus 28.11.2013

14 KUSTANNUSLASKELMA

.

HELSINGIN KAUPUNKI **UKA**
KIINTEISTÖVIRASTO **KUSTANNUSARVIO**
TILAKESKUS **HANKESUUNNITELMA** **14.1.2014**

Indeksit 2000:	Kausi	RI
	11/2013	136,6

	€ alv. 0%
Rakennustekniset työt	1 321 330,00
Sähkötekniset työt	46 330,00
Suunnittelu	80 000,00
Rakennuttaminen ja valvonta	40 000,00
Lisätyövaraus- ja tutkimusvaraus	220 340,00
YHTEENSÄ €	**1 708 000,00**