

## Porolahden peruskoulu, kirjasto, hammash. Roihuvuorentie 2 00820 Helsinki



Tutkimuksessa tod.vaurioiden korjaus

Hankenro 2821P20495

## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Porolahden pk (ala-aste) kirjasto, hammashoitola				<b>Hankenumero</b> 2821P20495	
<b>Osoite</b> Roihuvuorentie 2 00820 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 26311, 26312	
<b>Sijainti</b> Herttoniemi 091-043-0201-0010				<b>Kohdenumero</b> 4305	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Peruskoulu (ala-aste) kirjasto, hammashoitola				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 860	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
Peruskoulu	5 503				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kohteessa on mikrobivauriota seinärakenteissa ja sisäilmanlaatu on huono. Korjauksilla parannetaan sisäilmanlaatua.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> Kust.taso10/2018 RI 103,8; THI 186,8					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	5 503			1 600 000 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>	
				€ / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakennustyöt arviolta 06/2017 – 07/2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman <i>alakohdalle</i> 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
<b>Väistötilat</b> Ei väistötilatarvetta				<b>Väistötilojen kustannus</b> 0 €	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Tilat omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot .....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta .....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus .....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu .....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset .....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet .....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi .....	3
8	Rakentamiskustannukset .....	3
9	Tilakustannus käyttäjälle .....	3
10	Ylläpito ja käyttötalous .....	3
11	Hankkeen aikataulu .....	4
12	Rahoitussuunnitelma .....	4
13	Väistötilat .....	4
14	Toteutus- ja hallintamuoto .....	4
15	Päätösehdotus .....	4

### Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Urakkavaiheen kustannusarvio

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Porolahden peruskoulu, kirjasto, hammashoitola
Osoite	Roihuvuorentie 2 00820 Helsinki
Sijainti	43. kaupunginosa, Roihuvuori, kortteli 43201
Kohdenumero	4305
Hankenumero	2821P20495
Omistustiedot	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallintapalvelu

Tilat ovat perukoulun, päiväkodin ja hammashoitolan käytössä kahdessa eri rakennuksessa.

Korjaushanke kohdistuu koulurakennukseen ja sen sisäilman laatua parantaviin tekijöihin. Hankkeessa keskitytään julkisivun teknisen toiminnan parantamiseen.

## 2 Selvitys rakennuksesta

Herttoniemessä sijaitsevalla tontilla on vuonna 1959 valmistunut kolmikerroksinen koulurakennus ja sen julkisivurakenteet ovat alkuperäisiä, ikkunat ja ulko-ovet on uusittu vuonna 2008, sekä sisäpuolen peruskorjaus tehty vuonna 2011.

Rakennuksessa toimii Porolahden peruskoulu ja ala-aste.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksessa alkuperäisessä julkisivussa on kosteus- sekä mikrobivaurioita.

Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobivaurioita, joten on mahdollista että eristetlasta pääsee kulkeutumaan mikrobipitoista ilmaa koulun sisäilmaan.

Rakenteelliset korjaustyöt tulee jatkaa mahdollisimman nopeasti, etteivät vauriot pahene ja aiheuta siten lisäkorjauskustannuksia ja mahdollista vaaraa rakennuksen käyttäjille.

Korjaustoimenpiteillä parannetaan rakennuksen terveellistä ja turvallista käyttöä.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeenlaajuus on 5 503 m<sup>2</sup>

Hankeessa on aiemmin vuonna 2015 tehty E siivessä tiivistystöitä ja 2016 D siivessä tiivistystöitä.

Alapohjan tyhjennys ja kunnostustyö on tehty 2016 sekä samalla alapohjan ilmanvaihto asennettu. Salaoja- ja jätevesipumppaamot on kunnostettu 2016-2017.

Rakennuksen 1 krs, 2 krs ja 3 krs A-, B-, C-, D- sekä E-siivessä jatketaan tiivistyskorjauksia 2018 – 2019 korjaustyöt tehdään suunnitelmien osoittamassa laajuudessa ja rakennusmateriaalit valitaan M1 luokituksen omaavista tuotteista.

Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksen sisäpuoliset korjaustyöt tehdään vaiheistettuna erillisvaihesuunnitelman mukaisesti.

Rakennustyöt tehdään osittain käynnissä olevan koulun tiloissa ja pääosa työstä pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan käyttäjien lomien ajaksi.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia, eikä siten energiatehokkuusluvun tavoitearvoa. Päästöluokitellut uudet pintamateriaalit ovat luokkaa M1.

Uusittaville rakennusosille asetetaan tavanomaiset käyttöikä tavoitteet, kuitenkin vähintään sama kuin vanhoilla rakennusosilla. Uusien ja uusittavien järjestelmien enegialuokkatavoitteet voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Korjauksilla ehkäistään kosteusvaurioiden ja sisäilmaongelmien synty. Korjausten lykkääminen saattaisi aiheuttaa ongelmien syntymisen ja laajenemisen, josta seurauksena olisivat mm. kasvavat korjauskustannukset ja rakennuksissa työskentelevien henkilökunnan ja asiakkaiden mahdollinen terveyden vaarantuminen.

Esitetyillä korjauksilla ja perusparannuksilla ei ole vaikutusta rakennusten kokonaispinta-alaan, eikä sillä ole suoria vaikutuksia tilatehokkuuteen, tuottavuuteen tai henkilöstötehokkuuteen. Korjaustoimenpiteet mahdollistavat sen että tiloja voidaan jatkossa käyttää täysipainoisesti ilman kosteus- tai sisäilmaongelmia.

Tutkimuksissa havaitut rakenteet antavat kuvan mahdollisista korjattavista osista, mutta korjaustyössä on varauduttava siihen että rakenteet poikkeavat oletetusta.

Korjausrakentamishankkeessa varaudutaan purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenneratkaisuihin ja –vaurioihin.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimilan laatiman kustanusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2018 (RI 103,8: THI 186,8) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 600 000 euroa.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Ylläpitopalvelut.

## 10 Hankkeen aikataulu

Alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu.

- hankesuunnittelu 10/2018 – 12/2018
- rakentaminen vaihe 1 Toteutettu aikaisemmin
- rakentaminen vaihe 2 11/2018 - 9/2019

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen *alakohtalle* 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

## 12 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus.

Ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu.

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Porolahden peruskoulun rakennukseen sijoittuvien toimintien vaatimat muutostyöt 1, 2, ja 3 kerroksessa toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 503 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverotona on 1 600 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.