



25.08.2022

Asia/6

§ 92

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin pk ja lpk Kotinummen teknisen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-007257 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteessa Silkokuja 7 sijaitsevan Malmin pk ja lpk Kotinummen teknisen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 470 brm² ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 9 118 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.8.2022 Malmin pk ja lpk Kotinummi
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Malmin pk ja lpk Kotinummi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



25.08.2022

Asia/6

Ote

Hankeyksikkö 1/projektitiimi 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Malmin pk ja lpk Kotinummen teknistä perusparannusta. Hankkeessa parannetaan vuonna 1991 valmistuneen rakennuksen ilmanvaihtoa, korjataan ulkoseinärakenteet, kunnostetaan ikkunat, uusitaan alakatot ja valaistus, uusitaan lämpöpatterit sekä keittiö laitteineen, parannetaan akustiikkaa sekä puhdistetaan alustatila rakennusjätteistä. Hanke ei sisällä tilamuutoksia.

Hankkeesta on laadittu 12.8.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Rakennuksessa on tehty viime vuosina korjauksia. Vesikatto uusittiin 2021 ja samassa yhteydessä korjattiin paikallisesti kantavia rakenteita, uusittiin kiinteitä yläikkunoita, käyttövesiputkiston ja lämpöverkoston sulut, termostaatit, lämmönvesisäädin, IV-pumppuja sekä salaojia. Pihan hulevesien ohjausta parannettiin kesällä 2022.

Vesikattotyömaan aikana sattui vesivahinko, joka aiheutui vesijohtoverkoston vanhoista venttiileistä. Korjausten yhteydessä todettiin mikrobivaurioita ulkoseinien puurungoissa ja eristepuutteita. Vauriot on vesivuotoalueelta korjattu.

Vuosien 2020 - 2022 aikana tehdyissä sisäilma- ja kuntotutkimuksissa ilmanvaihto todettiin puutteelliseksi, erityisesti 2. kerroksessa. Tutkimuksissa todettiin myös mikrobivaurioita ja eristepuutteita ulkoseinissä, vikoja ikkunoissa ja karmeissa sekä sokkelivaurioita. Ryömintätilassa on rakennusaikaista jätettä ja kosteutta, ja sen tuuletus on riittämätön.

Tutkimusten perusteella rakennus on teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.



Hankkeen laajuus

Malmin peruskoulu toimii kolmessa eri toimipisteessä: Talvela, Pohjola ja Kesälä. Peruskorjaus koskee rakennusta Kesälä, joka sijaitsee osoitteessa Silkokuja 7. Kesälässä toimivat vuosiluokat 1. - 4. Perusopetusryhmiä on yhteensä 11 kpl, joista kaksi on autismin kirjon opetusryhmiä. Samassa rakennuksessa toimii päiväkotikoti Kotinummi, jossa on 63 lasta.

Hankkeen laajuus on 3 470 brm². Koulun huoneistoala on 3 025 htm² ja hyötyala 2 370 hym², päiväkodin huoneistoala on 553 htm² ja hyötyala 508 hym². Rakennuksen laajuustiedot eivät muutu perusparannuksen myötä.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä 9 118 000 euroa (2 628 e/brm²) toukokuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 34,52 euroa/htm²/kk, yhteensä 104 423 euroa/kk ja 1 253 076 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 025 htm². Pääomavuokran osuus on 29,96 e/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,56 e/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Koulun ja päiväkodin toiminta siirtyy väistötiloihin perusparannuksen ajaksi (7/2023 - 12/2024, yhteensä 18 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu Kotinummenpuistoon toteutettavat väliaikaiset paviljongit.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arvioissa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmasa esitettyihin kustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 2 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 3 025 brm² ja toteutus vuosina 2023 - 2024.



Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9 118 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat -palvelu.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa heinäkuussa 2023 ja korjaustyöt valmistuvat joulukuussa 2024.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.8.2022 Malmin pk ja lpk Kotinummi
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Malmin pk ja lpk Kotinummi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Hankeyksikkö 1/projektitiimi 1 Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala