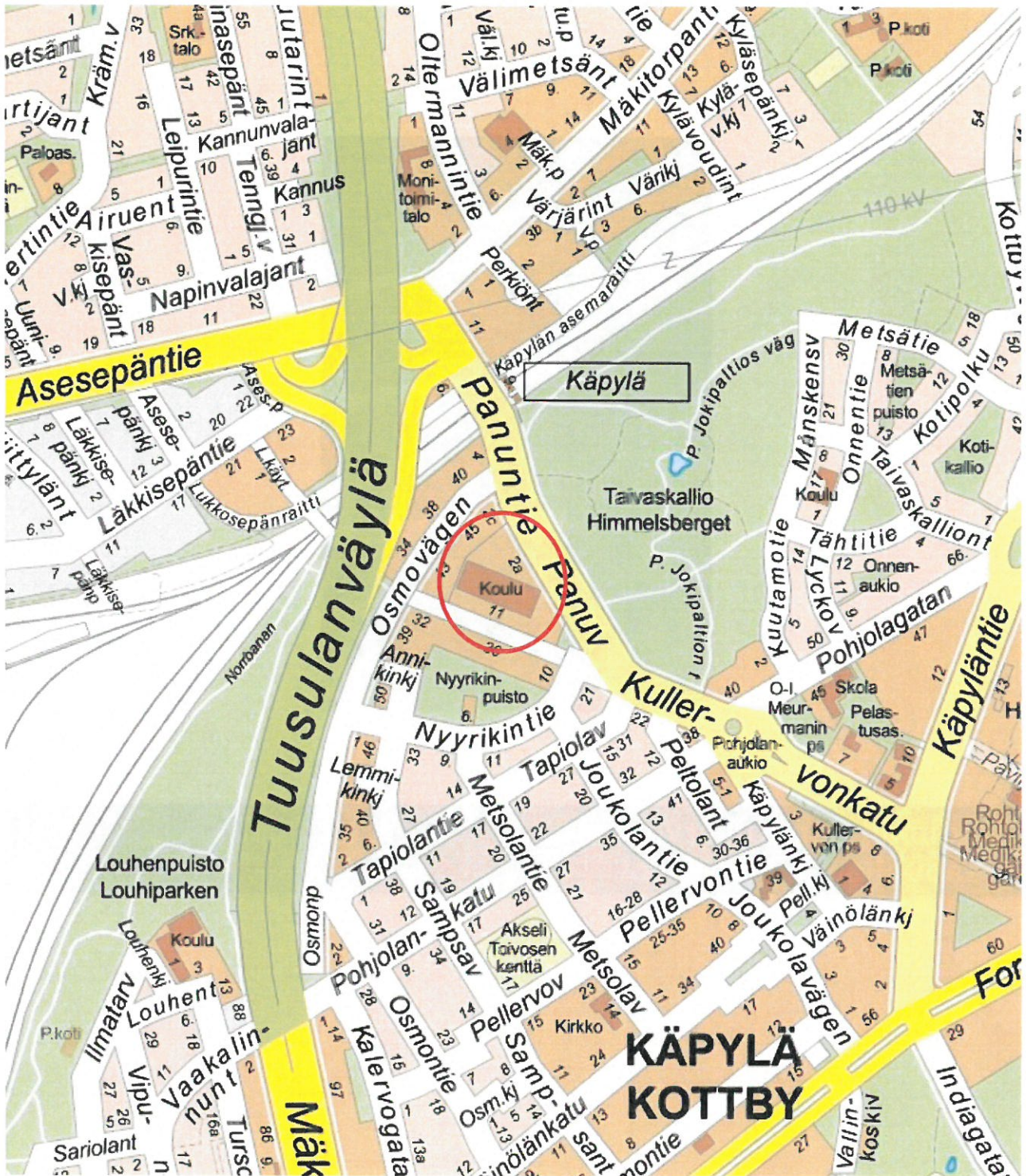




Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Stadin am.op/Kullervonkatu 11, sisäpuolen tiivistystyöt				Hankenumero 2821P21306	
Osoite Kullervonkatu 11, 00610 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 6001	
Sijainti Käpylä, kaupunginosa nro 25				Kohdenumero 4146	
Käyttäjä/toiminta Stadin ammatti- ja aikuisopisto				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		11 836			
Hankkeen tarpeellisuus Kiinteistön käyttäjien keskuudessa on havaittu sisäilmaoireisiin viittaavia oireiluja. Rakennuksen sisäilman laatua parantavina toimenpiteinä alapohja tiivistetään ja ryömintätiloista poistetaan haitallinen aines.					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 3/2019 RI 103,9; THI 185,7)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus		11 836		2 700 000 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				€/ brm ²	
				228 €/ htm ²	
				€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (€/htm ²)	18,27	3,35	21,62	255 894	3 070 732
Nykyinen vuokra (€/htm ²)	16,30	2,67	18,97	224 532	2 694 384
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu 3/2019 – 3/2020					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
Väistötilat Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Stadin ammatti- ja aikuisopisto, Kullervonkadun toimipaikka. Kullervonkatu 11, 00610 Helsinki. Julkisivun peruskorjaus. Kohdenumero 4146 ja rakennustunnus (RATU) 6001. Kiinteistön ja tontin omistaa Helsingin kaupunki.

Prosessi- laboratorio- ja painoviestialan koulutus. Kullervonkadun kiinteistö on peruskorjattu vuonna 2014 mutta sisäpuoliset tiivistystyöt eivät kuulunut ohjelmaan.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on kolmikerroksinen, kellarillinen, betonirunkoinen, tiiliverhoiltu koulurakennus, valmistunut vuonna 1968 Helsingin kaupungin omana suunnittelutyönä. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin 25. kaupunginosassa, kortteli 878, tontti 5. Rakennukseen ei kohdistu suojeluvaatimuksia.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava 11942.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Rakennus on merkittävä julkinen rakennus alueellaan. Se on peruskorjattu julkisivuja lukuun ottamatta ja se on toimiva teknisen alan koulutusyksikkö.

Toiminnalliset perustelut

Sisäilman laatua parannetaan ulkovaipan sisäpuolisilla tiivistyskorjauksilla, joilla estetään hallitsemattomat ilmavuodot rakennuksen ulkovaipan läpi.

Hankkeessa myös parannetaan alapohjan alapuolisen ryömintätilan olosuhteita poistamalla sieltä vanhaa pilaantunutta rakennusmateriaalia ja maa-ainesta sekä parantamalla ryömintätilan ilmanvaihtoa ja rakenteiden tiiveyttä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen ilmatiiveys on huono ja sitä parannetaan tiivistyskorjauksilla.

Samalla alapohjan alipaineistusta parannetaan.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Helsingin tekniikan alan oppilaitos. Päivä- ja iltaopiskelijoita koulussa n. 450 henkilöä, opettajia ja muuta henkilökuntaa n. 45.

Hankkeen laajuus

Tiivistyskorjaus koskee koko rakennuksen ulkovaippaa ja alapohjaa. Alapohjan ilmanvaihdon korjaustyö suoritetaan hankkeen yhteydessä.

Laatutaso

Uusittavat tuotteet ja pinnat ovat nykyistä vastaavia.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Koulu on toiminnassa koko remontin ajan, joten töiden sovittaminen niin, että ne eivät haittaa koulun toimintaa on haasteellista.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeella ei ole ympäristötavoitteita

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Ei toiminnallisia muutoksia

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeella ei ole vaikutusta tila- ja henkilöstöhokkuuteen. Hankkeella varmistetaan kohteen terveellinen sisäilma ja siten tilojen toimiminen suunnitellussa käytössä

Hankkeen riskit

Hanke toteutetaan vaiheittain tilojen ollessa samaan aikaan käytössä, mistä voi aiheutua riskejä tilojen olosuhteille, mm melun suhteen.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2019 RI = 103,9; THI = 185,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 700 000

9 Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määriteltä kokonaisvuokra on 21,62 euroa/m²/kk koostuen 18,27 euron/ m²/kk pääomavuokrasta ja 3,35 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 255 894 euroa/kk ja 3 070 732 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiinteistön huoneistoala 11 836 htm². Vuokraperusteena on 3%:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeella ei ole ylläpito ja käyttötalouskustannuksia

11 Hankkeen aikataulu

Kerrotaan alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu. Kuvataan mahdollinen vaiheittain toteuttaminen.

- hankesuunnittelu 3/2019
- toteutussuunnittelu 4/2019
- rakentamisen valmistelu valmis 4/2019
- tiivistys 4/2019 – 3/2020

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

13 Väistötilat

Hankkeesta ei aiheudu väistötilatarpeita

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kohde on kaupungin hallinnassa, toteutus kokonaisurakkana.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Tilaaaja:

Nimi: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
Osoite: Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki

Yhdyshenkilö: Marko Kumpulainen
Puhelin: 09 310 40311
Sähköposti: marko.kumpulainen@hel.fi

Rakennuttajakonsultti:

Nimi: Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Osoite: Panuntie 4, 00610 Helsinki

Yhdyshenkilö: Seppo Hämäläinen
Puhelin: 0447799221
sähköposti: seppo.hamalainen@valvontakonsultit.fi

Rakennesuunnittelu:

Nimi: A-insinöörit Suunnittelu Oy
Osoite: Satakunnankatu 23, 33210 Tampere

Yhdyshenkilö: Matti Juntunen
Puhelin: 0207 911 759
Sähköposti: matti.juntunen@ains.fi