



31.10.2019

Asia/12

§ 104

Stadin ammattiopisto, Kullervonkatu 11, julkisivukorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-010553 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Kullervonkatu 11 sijaitsevan Stadin ammattiopisto julkisivukorjauksen 3.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 937 929 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa ja RI 103,9 (THI 185,7) ja enimmäislaajuus on 14 619 brm².

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 3.9.2019
- 2 Kustannusarvio (HKA) 29.8.2019

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen -palvelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Rakennus on kolmikerroksinen, kellarillinen, betonirunkoinen, tiiliverhoiltu koulurakennus, valmistunut vuonna 1968. Rakennukseen ei kohdistu suojeluvaatimuksia.

Rakennuksen koko ulkovaippa on energiataloudellisesti heikko, siinä on paljon tiiveys- ja kosteusvaurio-ongelmia erityisesti liitoskohdissa eivätkä rakenteiden lämpökertoimet vastaa nykymääräyksiä. Kuntotutkimuksessa löydettiin ulkoseinien osalta kosteusteknisiä puutteita, jotka ovat aiheuttaneet kosteusvaurioita ikkunoiden yläpuolisiin seinäosiin sekä ikkunaväleihin ja ikkunoihin.

Uusittavaa julkisivua on noin 2 900 m², tämä osuus käsittää julkisivun tiilimuurauksen ja sitä kannattelevan betonipalkin osuuden. Uusi julkisivu on rankaelementtirakenteinen, tiililaattapintainen, tuulettuva ja nykylämmöneristysmääräykset täyttävä.

Muutostyöt suunnitellaan ja vaiheistetaan siten, että erityisiä väistötiloja ei tämän työn vuoksi tarvitse rakentaa koulun yhteyteen.

Rahoitus

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

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 23,36 euroa/m²/kk koostuen 20,01 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 3,35 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 276 489 euroa/kk ja 3 317 868 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.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu toteutusmuotona kokonaisurakka. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu maaliskuussa 2019. Hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto ovat tavoitteena joulukuun loppuun mennessä 2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden



31.10.2019

Asia/12

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.9.2019
2 Kustannusarvio (HKA) 29.8.2019

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Rya / Rakennuttaminen -palvelu