



§ 3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tehtaankadun a-a perusparannus hankesuunnitelma 3-12-2018
- 2 Tehtaankatu hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Tehtaankadun ala-asteen rakennukseen osoitteessa Tehtaankatu 15 - 17 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus. Rakennuksen oppilaskapasiteettia lisätään ja tiloja ajanmukaistetaan toiminnan vaatimusten mukaisesti. Terveellinen sisäilma varmistetaan korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla salaoitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä uusimalla talotekniset asennukset. Julkisivurappaus uusitaan, ikkunat kunnostetaan / uusitaan, vesikatto uusitaan ja rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Koulun opettajat ja oppilaskunta ovat osallistuneet pihan suunnitteluun. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Tehtaankadun ala-asteen rakennus

Albert Nybergin suunnittelema, Helsingin vanhimpiin kansakouluihin kuuluva jugendtyylinen Tehtaankadun kansakoulu on valmistunut vuonna 1908. Kohteessa on vuosien varrella tehty lukuisia korjaustoimenpiteitä, mutta ei kattavaa perusparannusta. Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä So (kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala). Rakennuksessa toimii Tehtaankadun ala-asteen koulu ja sen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman alueellisen tarkastelun perusteella Tehtaankadun ala-aste on jatkossakin välttämätön pysyvässä kouluverkon osana mitoitettuna siten, että rakennuksen oppilaskapasiteetti on maksimoitu.

Koulun nykyinen oppilasmäärä (378) on liian suuri rakennuksen ilmanvaihdon sekä ruokahuolto- ja wc-tilojen kapasiteettiin nähden. Uuden opetussuunnitelman mukainen opetustoiminta edellyttää tilojen päivittämistä. Rakennuksen esteettömyyttä ja pihan toiminnallisuutta tulee parantaa.

Perusparannushanketta varten tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, epätiiveiden rakenteiden ilmapuodot, välipohjaraken-



teiden epäpuhtauslähteet, maanvastaisten rakenteiden kosteustekniset puutteet sekä alapohjan sisältämät haitta-aineet aiheuttavat sisäilmariiskejä. Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä. Ikkunat ovat kunnostuksen tarpeessa. Rakennuksen paloturvallisuutta ja energiataloutta tulee parantaa.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelmassa ruokahuollon tilat kellarikerroksessa laajennetaan ja järjestellään uudelleen. Aulatiloja muutetaan opetuskäyttöön soveltuviksi ja luokkahuoneita yhdistetään toisiinsa uusilla oviaukoilla. Kädentaitojen tilakokonaisuutta, hallintotiloja sekä oppilashuollon tiloja uudistetaan. Wc-tiloja lisätään vaatimusten edellyttämä määrä. Rakennuksen esteettömyyttä ja tilojen akustiikkaa parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi. Piha-alueet kunnostetaan ja niiden toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan.

Rakennuksen ala- ja välipohjapohjarakenteita uusitaan sekä rakennetaan uusi sisäpuolinen salaoitusjärjestelmä. Välipohjarakenteet puhdistetaan epäpuhtauslähteistä. Vanhat ikkunat kunnostetaan, kolmannen kerroksen osalta uusitaan. Jatkosuunnittelun yhteydessä kunnostetaan malli-ikkuna, minkä perusteella määritellään ikkunoille lopulliset, optimoitujen kunnostustoimenpiteet. Ullakon puurakenteet uusitaan rakennettavan IV-konehuoneen vuoksi. Julkisivurappaus ja vesikate uusitaan.

Rakennukseen asennetaan uusi tarpeenmukainen ilmanvaihtojärjestelmä. Lähes kaikki lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennusautomaatio- ja sähköjärjestelmät uusitaan. Tilojen ja pihan valaistustehokkuutta parannetaan. Viestintä-, tietoverkko- ja turvajärjestelmät uusitaan. Rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytkettävällä automaattisella paloilmoitinlaitteistolla.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja pihan. Rakennuksen laajuus on 4 329 brm², 3 238 htm², 2 383 hym². Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle on lisännyt bruttoalaa 222 m². Piha-alueen laajuus on 2 957 m².



Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 400 000 euroa (3 557 euroa/brm²) lokakuun 2018 kustannustalossa.

Rakentamiskustannuksia korottavat seuraavat, kustannusarvioon sisältyvät tekijät:

- Hankkeen suhteellisen pieni koko ja hankala sijainti keskusta-alueella
- Suunnitellun ratkaisun erittäin tehokas tilankäyttö eli rakennuksen kokoon nähden suuri mitoittava oppilasmäärä (runsaasti ”kalliita” tiloja kuten wc-tilat ja keittiö, rakennettavan ilmanvaihtojärjestelmän mitoitus)
- Turvallisuuden ja terveellisuuden parantamisen edellyttämät ala- ja väli-pohjien haitta-aineiden poisto, julkisivurappauksen uusiminen, ikkunoiden kunnostus/uusiminen, vesikaton uusiminen ja uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen
- Toiminnallisuuden parantamisen ja tilankäytön tehostamisen edellyttämät ruokahuollon uudelleen järjestelyt, väliseinien uudet aukot ja pihan uudistaminen
- Suojellun rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on noin 27,85 euroa/htm²/kk, yhteensä 90 180 euroa/kk ja 1 082 000 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 238 htm². Pääomavuokran osuus on 24,13 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 3,72 euroa/htm²/kk. Investoinnin tuottovaade on 1,5 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan voidaan poikkeustapauksissa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 % korko. Tuottovaateen ollessa 3 % arvioitu tilakustannus olisi noin 37,05 euroa/htm²/kk, yhteensä 120 000 euroa/kk ja 1 440 000 euroa/v. Pääomavuokran osuus olisi 33,33 euroa/htm²/kk.

Kiinteistöstrategian valmistuttua tilakustannusten kohdentamisperiaate pyritään määrittelemään uudelleen siten, että arvorakennusten kalliimmat tilakustannukset eivät kohdistuisi yksittäisiin rakennuksiin nykyisellä tavalla.



Nykyinen vuokra on 16,90 euroa/htm²/kk, yhteensä 58 911 euroa/kk ja 706 929 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 13,06 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,84 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 485 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus sisältyy tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on noin 0,9 euroa/htm²/kk, 2 900 euroa/kk, 34 000 euroa/v.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään perusparannuksen toteutuksen ajaksi 8/2020 - 12/2021 väistötiloihin. Väistötilaratkaisuna selvitetään Merikadun ja Eiranrannan väliselle LP-1 - alueelle sijoitettavia tilapäisiä paviljonkirakennuksia. Väistötilan kustannukset 16 kuukauden ajalle ovat yhteensä noin 1 700 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin. Jatkossa paviljongit tullaan hyödyntämään Grundskolan Norsen Cygnaeus Enhetenin perusparannuksen väistötilana.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 hanke on merkitty 10 milj. euron suuruisena vuosina 2020 - 2021 rakennettavana hankkeena. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 15,4 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa kesäkuussa 2020 ja rakennus valmistuu joulukuussa 2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet



10.01.2019

Asia/3

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Tehtaankadun a-a perusparannus hankesuunnitelma 3-12-2018 |
| 2 | Tehtaankatu hankesuunnitelman liitteet 1-6 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennetunomaisuuden hallinta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 22.11.2018 §
16