

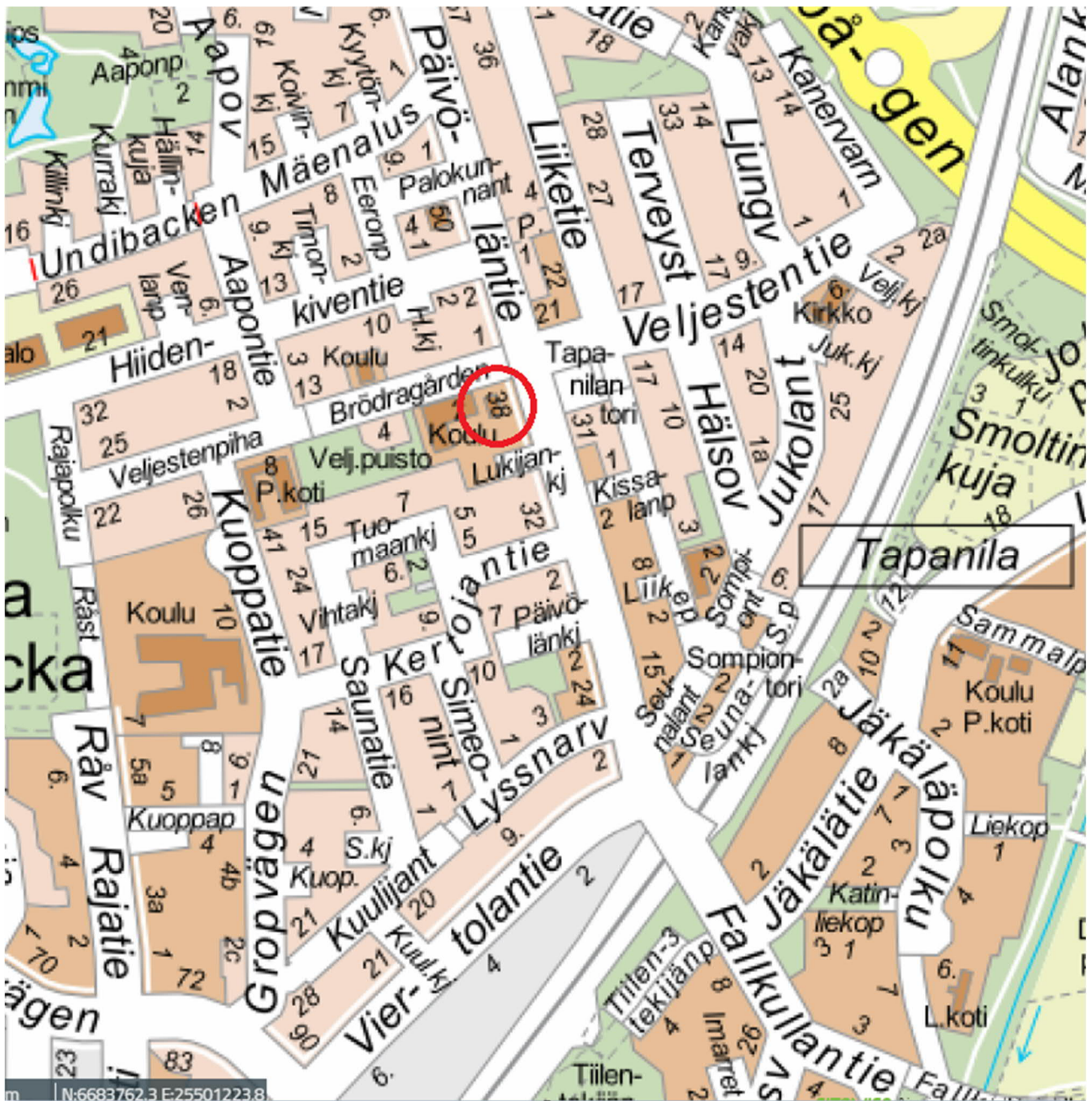
Tapanilan ala-aste, vanha koulurakennus Veljestenpiha 2, 00730 Helsinki



Julkisivun ja vesikaton korjaus

Hankenro 2821Z20022

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Tapanilan ala-aste, vanha koulurakennus, julkisivun ja vesikaton korjaus				Hankenumero 2821Z20022	
Osoite Veljestenpiha 2, 00730 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 20522	
Sijainti Tapaninkylä				Kiinteistöobjekti 4422	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala / peruskoulu				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 40	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		336	246		1177
Hankkeen tarpeellisuus Hankkeen tarkoituksena on korjata rakennuksen vaurioituneet rakenteet, jotta rakennuksen käyttö on terveellistä ja turvallista. Rakennuksen korjaus toteutetaan nykyisen kaltaisena rakenteena, huomioiden kuitenkin alkuperäisten rakennusvirheiden poistaminen sekä detaljikaan parantaminen tuuletuksessa sekä vedenohjauksessa.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2023 RI 111,0; THl					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Muutos / <u>Peruskorjaus</u> / Perusparannus	336	246		725 000	€
Yhteensä	336	246		725 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				2158	€ / brm ²
Suunnittelukustannukset 23 000 €					€ / htm ²
Kokonaisurakka 561 000 €					€ / asiakas
Lisä- ja muutostyövaraus 116 000 €					
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu 10/2022–09/2023, rakentamisen valmistelu 10/2023–01/2024, rakentaminen 04/2024 – 09/2024, muutto 10/2024, takuu aika 09/2024 – 09/2026					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.					
Väistötilat Ei tarvetta erillisiin väistötiloihin. Käyttäjät siirtyvät pääkouluun työmaahan ajaksi.				Väistötilojen 0 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu.....	6
12	Väistöilat.....	6
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Tapanilan ala-aste, vanha koulurakennus (puukoulu)
Julkisivun ja vesikaton korjaus	
Osoite:	Veljestenpiha 2, 00730 Helsinki
Hanketyyppi:	Korjaus
Sijainti:	Kaupunginosa 39, Tapaninkylä, kortteli 215, tontti 8
Nykyinen laajuus:	336 brm ²
Hankenumero:	2821Z20022
Kohteen tunniste:	4422
Rakennustunnus (RATU):	20522 https://paikkatietovipunen.hel.fi/link/cyjtSR

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Tapanilan ala-asteen peruskoulu.

Tämä hankesuunnitelma koskee Tapanilan ala-asteen vanhan koulurakennuksen julkisivujen korjaus- ja muutostyötä.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon asiantuntijoita.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1914 arkkitehti Albert Petreliuksen suunnittelemana. Helsingin maalaiskunnan Tapanilan kansakouluksi

Koulurakennus edustaa korkealuokkaista arkkitehtuuria sekä ulko- että sisätilojensa suhteen. Rakennus on hallittu kokonaisuus ja siinä on harkittuja detaljeja. Rakennuksella on mahdollisesti myös kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ulko- ja sisätilat ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan. Rakennuksella on historiallisia arvoja. Tontilla sijaitsee vuonna 1936 rakennettu laajennusosa.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta, joista alempi on opetuskäytössä ja ylempi pääosin kylmää ullakkotilaa sekä osin asuinhuoneistoa. Rakennuksen runko on hirsirakenteinen. Julkisivut ovat lautaverhoillut. Vesikatemateriaalina on saumattu rivipeltikate.

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 452 brm², 246 htm².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1982 (tunnus 8380) ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavassa rakennuksella ei ole suojelumerkintää.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Julkisivuverhouksen maalipinnat ovat huonokuntoisia ja irtoavat yleisesti hilseillen tai suurempina paloina kuoriutuen julkisivupinnasta. Vaurioituminen johtuu todennäköisesti puutteellisesti tehdyistä pohjatöistä ja/tai puurakenteisille julkisivupinnoille soveltumattomasta pinnoitteesta. Nykyisen julkisivuverhouksen puupinnat ovat paikoin pehmenneet, eikä niiden huoltomaalaaminen ilman suuria pohjatöitä (pehmenneen puuaineksen poistaminen terveeseen saakka) ole mahdollista. Ikkunarakenteiden ulkopintojen maalipinnat ovat yleisesti julkisivuverhouksen tapaan huonokuntoisia. Ikkunoiden puuosat ovat olleet jo pidemmän aikaa suojaamatta, mistä syystä puuosissa esiintyy yleisesti puun harmaantumista, pinnan halkeilua sekä paikallisia lahovaurioita.

Julkisivut ja ikkunat ovat siinä kunnossa, että niiden korjaaminen huoltomaalaustyypisellä kunnostuksella ei ole mahdollista, vaan rakenteet edellyttävät perusteellisen korjauksen suorittamista. Julkisivuverhous on suositeltavaa uusia kokonaisuudessaan. Ikkunat tulee kunnostaa verstasyönä vähintään ulkopuutteet irrottamalla. Ikkunakunnostuksessa tulee varautua yleisesti ulkopuutteiden puuosien uusimisiin sekä paikallisesti myös karmin puuosien uusimiseen.

Vesikatto on uusittu, mahdollisesti 1990- tai 2000-luvulla. Katteessa esiintyy paikallisia reikiä sekä pintaruostevaurioita. Vesikate on toteutettu rakentamisajalle tyypillisesti ilman aluskatetta, mihin liittyy riskejä. Vesikatteen tulee olla ehdottoman vedenpitävä, jotta mahdollisilta paikallisilta vuodoilta sekä niiden edellyttämiltä yläpohjan tarpeettomilta korjauksilta vältytään. Vesikatteen käyttöikä on suositeltavaa jatkaa mahdollisimman pitkäksi huoltomaalaamalla katto 1...3 vuoden kuluessa. Samassa yhteydessä on suositeltavaa paikata katteessa olevat reiät sekä puhdistaa peltipinnat korroosiovaurioista.

Suunnittelun ja urakan keskeinen sisältö koko rakennuksen alueella tulisi olla:

- huoltokorjataan julkisivu- ja vesikattorakenteet.
- parannetaan rakennuksen julkisivun tuuletusta
- poistetaan rakennuksen yhteyteen jälkikäteen rakennettu varastokoppi (museoviraston ja suunnitteluarkkitehdin suosituksesta)

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennus palvelee varhaiskasvatus- ja opetuskäytössä päiväkotina ja peruskouluna.

Hankkeen laajuus

Korjaus on rajattu koskemaan vain puurakennuksen julkisivu- ja vesikattorakenteita. Korjattavan alueen laajuus tasokuvasta laskettuna on noin 336 m².

Laatutaso

Suunnittelun lähtökohtana on ollut korjauksen toteuttaminen nykyisen kaltaisena rakenteena, huomioiden kuitenkin alkuperäisten rakennusvirheiden poistaminen sekä

detaljiikan parantaminen tuuletuksessa sekä vedenohjauksessa. Materiaalivalinnoissa käytetään lähtökohtaisesti vain CE-merkittyjä tuotteita. Korjattavan rakenteen lähtökohtainen suunnittelu ikä on 50 vuotta.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa on otettava huomioon, että rakennuksella on historiallisia arvoja. Hankkeen toteutuksessa otetaan huomioon kaupunginmuseon lausunto rakennuksen julkisivun palauttamisesta alkuperäiseen ulkoasuun.

6 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen materiaalivalinnoissa huomioidaan niiden kierrätettävyys, sekä pitkä käyttöikä ja huoltovapaus.

Suunnittelun lähtökohtana on 50 vuoden käyttöikätaivoite.

Koska kyseessä on vain julkisivu- ja vesikattorakenteiden korjaus, ei aseteta tavoitetta sisäilmastolle, puhtaudelle tai energialuokalle.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kohde on normaalissa käytössä urakan aikana. Korjauksella varmistetaan tilojen käyttökelpoisuus myös jatkossa, sillä turvallisuusriskit poistetaan ja kosteusvauriot korjataan. Korjauksen toteutus on suunniteltu siten, että käyttö on mahdollista urakan aikana lähes normaalisti. Työmaaliikenne sekä -melu voi aiheuttaa lievää häiriötä.

Hankkeen riskit

Hanke on luonteeltaan tavanomainen eikä sen toteutukseen sisälly normaaleista poikkeavia merkittäviä riskejä. Hankkeen toteutuksen erityispiirteinä on, että se tehdään rakennuksen ollessa normaalilla käytöllä. Tällöin työmaanturvallisuuteen on kiinnitettävä erityishuomiota ja järjestelyt on kuvattava turvallisuusasiakirjassa ja rakennustapaselostuksissa. Ympäristövaikutuksiksi voidaan katsoa urakan aikainen energiankulutus, työmaaliikenne sekä materiaalikulutus. Ympäristökuormitusta ei ole odotettavissa muutoin, kun rakennusjätteen ja se hävittämisen osalta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 09/2023 RI = 111,1; THI = 204,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 725 000 € (2158 €/brm²).

Em rakentamiskustannukset sisältävät mahdollisia lisä- ja muutostyövarauksia 116 000 €.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Peruskorjaushanke: Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuodesta 2026 alkaen.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 10/2022–09/2023
- toteutussuunnittelu 10/2022–09/2023
- rakentamisen valmistelu 10/2023–03/2024
- rakentaminen 04/2024–09/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

13 Väistötilat

Ei tarvetta väistötiloille. Oppilaat siirtyvät työmaan ajaksi pääkoulun puolelle.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulla