



§ 249

Sturenkatu 2:n väistötilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-005608 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 496, Sturenkatu 2

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Sturenkatu 2:n väistötilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 955 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa kustannustasossa lokakuu 2016.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen_10.5.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Kv/tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Osoitteessa Sturenkatu 2 sijaitsevassa koulurakennuksessa toteutetaan korjauksia ja toiminnallisia muutoksia, joiden jälkeen se otetaan perusopetuksen väistötilakäyttöön.

Töiden yhteydessä korjataan ja tiivistetään vuosien mittaan vaurioituneita rakenteita.

Toiminnallisilla muutoksilla nykyiset tilat muokataan täyttämään paremmin perusopetuksen tarpeet.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen vanhempi osa valmistui vuonna 1956 Helsingin kauppakouluksi. Vuonna 1980 sitä laajennettiin ja rakennuksessa toimi Helsingin kauppakoulu ja -opisto. Noin vuodesta 1995 vuoteen 2015 rakennuksessa annettiin sairaanhoidon opetusta. Tämän jälkeen koululla ei ole ollut vakituista käyttäjää.

Helsingin kaupungilla puolestaan on puute perusopetusta tarjoavien koulujen väistötiloista. Kallion alueella useammallakin koululla on edessään perusparannus ja niiden väistötilatarpeeseen hanke tuo helpotusta.

Kaupungin strategiana on, että väistötilat pyritään sijoittamaan ensi sijassa kaupungin omistuksessa oleviin rakennuksiin. Tämä hanke edesauttaa tuon tavoitteen toteutumista.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala on 5 955 m².

Kerrosala on 5 511 m².

Huoneistoala on 5 300 m².

Hankkeen hyötyala on 5 091 hym² eli 15,4 hym²/oppilas (oppilaita on 330).

Tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Osoitteessa Sturenkatu 2 sijaitseva rakennus on rakennusaikansa tyyppinen edustaja sillä erotuksella, että se on sijoitettu osittain kallioon louhittuun kuoppaan. Ratkaisu on ajan mittaan aiheuttanut kosteusongelmia, joita tämän hankkeen yhteydessä korjataan.



Rakentamisajalle tyypilliset väli- ja yläpohjarakenteet nähdään nyt riskirakenteina siinä tapauksessa, että rakenteet jostakin syystä pääsevät vahingoittumaan. Hankkeen yhteydessä nuo rakenteet tiivistetään.

Osa laajennusosan yläpohjasta on korjattu jo aiemmin. Tuolloin uusi-matta jäänyt osa muodostaa niin ikään riskirakenteen. Vedenpoisto ka-tolta toimii heikosti ja aiheuttaa seinä- ja kattoikkunaliittymiin kosteus-vauriovaaran. Mainittu osa yläpohjasta korjataan tämän hankkeen yh-teydessä.

Toiminnallisina muutoksina rakennukseen toteutetaan opetusohjelman vaatimat aineluokat. Perusopetustiloja muodostetaan lisää pienempiä tiloja yhdistämällä. Opettajien ja oppilashuollon tilat sijoitetaan siten, et-tä ne muodostavat omat selkeät kokonaisuutensa.

Tilapäisten rakennusten käyttäminen väistötiloina saa aikaan suuret yli-määräiset kustannukset ja näiden rakennusten sijoittaminen kaupunki-rakenteeseen on yhä vaikeampaa. Olemassa olevan rakennuksen kor-jaaminen ja muuten vähälle käytölle jäävien tilojen muokkaaminen vas-taamaan muuttuneita tarpeita on näin ollen perusteltua.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mu-kaan arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa. Kustannukset ovat arvon-lisäverottomina 505 euroa/brm² ja 565 euroa/htm².

Hankkeen kustannus yhtä oppilaspaikkaa kohden on arvonlisäverotto-mana 9 090 euroa (ensimmäisessä vaiheessa siirtyy 330 oppilasta).

Hankkeen kustannukset on laskettu hintatasossa 10/2016 (THI 161,3).

Tilakustannus käyttäjälle

Tilojen arvioitu vuokra on 17,55 euroa/htm², josta pääomavuokra on 13,70 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,85 euroa/htm². Vuokran maksun perusteena on 5 300 htm².

Opetusvirasto (1.6.2017 alkaen kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) maksaa väistötiloista perusparannuksen rakennustöiden ajalta nykyi-sen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista, niiden muutoksista ja korjauksista johtuvat tämän summan ylittävät kustannukset lisätään pe-ruskorjaushankkeiden investointikustannuksiin tulevaa vuokraa määri-tettäessä. Väistötiloista aiheutuva vuokravaikutus lasketaan kunkin koulun osalta siltä ajalta, jonka koulu väistötilaa käyttää. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.



Sisäilmaongelmien takia väistötiloihin joutuvien koulujen tiloista opetusvirasto maksaa nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistötiloista aiheutuvilla lisäkustannuksilla ei ole vuokra vaikutusta.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän toukokuussa 2017 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan heinäkuun lopussa 2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus) vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen_10.5.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Opetusvirasto
Kv/tilakeskus