



13.03.2023

Asia/9

§ 169

Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkoti Kotinummen teknisen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-007257 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkoti Kotinummen teknisen perusparannuksen 12.8.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 470 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 118 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 12.8.2022 Malmin peruskoulu ja päiväkoti Kotinummi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkoti Kotinummen rakennus Tapaninkylässä osoitteessa Silkokuja 7 on sisäilma- ja kuntotutkimusten perusteella teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Rakennuksen vesikaton uusimisen yhteydessä vuonna 2021 korjattiin paikallisesti kantavia rakenteita sekä uusittiin kiinteitä yläikkunoita, käyttövesiputkiston ja lämpöverkoston sulut, termostaatit, lämmönvesisäädin, IV-pumppuja ja salaojia. Pihan hulevesien ohjausta parannettiin kesällä 2022.



13.03.2023

Asia/9

Vesikattotyömaan aikana tapahtui vesivahinko, joka aiheutui vesijohtoverkoston vanhoista venttiileistä. Korjausten yhteydessä todettiin eristepuutteita ja mikrobivaurioita ulkoseinien puurungoissa. Vauriot on korjattu vesivuotoalueelta.

Vuosina 2020–2022 tehdyissä sisäilma- ja kuntotutkimuksissa ilmanvaihto todettiin puutteelliseksi erityisesti rakennuksen 2. kerroksessa. Tutkimuksissa todettiin myös mikrobivaurioita ja eristepuutteita ulkoseinissä, vikoja ikkunoissa ja karmeissa sekä sokkelivaurioita. Ryömintätalassa on rakennusaikaista jätettä ja kosteutta, ja sen tuuletus on riittämätön.

Väestöennusteen mukaan Malmin peruspiirin alueella 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 500 lapsella vuoteen 2036 mennessä. Samana aikana 7–15-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvavan Malmin peruspiirissä noin 460 lapsella. Palvelutilaverkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen osa alueen palveluverkkoa. Väestönkasvun aiheuttaman palvelutarpeen kattamiseksi alueella on suunnitteilla myös muita perusparannus- ja laajennushankkeita sekä uudisrakennushankkeita.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkotikiinteistön teknistä perusparannusta. Hankkeessa parannetaan vuonna 1991 valmistuneen rakennuksen ilmanvaihtoa, korjataan ulkoseinärakenteet, kunnostetaan ikkunat, uusitaan alakatot, valaistus, lämpöpatterit ja keittiö laitteineen, parannetaan akustiikkaa sekä puhdistetaan alustatila rakennusjätteistä. Hanke ei sisällä tilamuutoksia.

Hankkeesta on laadittu 12.8.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen laajuus

Malmin peruskoulu toimii Talvelan, Pohjolan ja Kesälän toimipisteissä. Peruskorjaus koskee Kesälän toimipisteen rakennusta. Kesälän toimipisteessä on tilat vuosiluokille 1.–4. Perusopetusryhmiä on yhteensä 11 kpl, joista kaksi on autismin kirjon opetusryhmiä. Samassa rakennuksessa toimii päiväkotikiinteistö Kotinummi, jossa on 63 lasta.



13.03.2023

Asia/9

Hankkeen laajuus on 3 470 brm². Koulun huoneistoala on 3 025 htm² ja hyötyala 2 370 hym², päiväkodin huoneistoala on 553 htm² ja hyötyala 508 hym². Rakennuksen laajuus ei muutu peruseräparannuksen myötä.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 9 118 000 euroa eli 2 628 e/brm² toukokuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on kuu-kaudessa noin 34,52 euroa/htm² eli yhteensä noin 104 423 euroa kuu-kaudessa ja noin 1 253 076 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 3 025 htm². Pääomavuokran osuus on 29,96 e/htm² kuukaudessa ja ylläpitovuokran osuus 4,56 e/htm² kuukaudessa. Lopullinen pääoma-vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuok-ra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Rakennuksessa toimiva peruskoulu ja päiväkotit siirtyvät korjaustöiden ajaksi (1/2024–6/2025) väliaikaisesti paviiljonkeihin Kotinummenpuis-toon.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon peruseräparannuksen jäl-keen perittävän vuokran arvioissa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmas-sa esitettyihin kustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2023 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden raken-tamisohjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja to-teutukselle varattu yhteensä 10,41 miljoonaa euroa siten, että hank-keen laajuus on 3 470 brm² ja toteutus vuosina 2024–2025.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennuk-set ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa heinäkuussa 2023 ja korjaustöiden arvioitu valmistumisaika on joulukuussa 2024.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto



13.03.2023

Asia/9

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.9.2022 § 254 antanut perusparannuksen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta on lausunnossaan todennut mm., että perusparannus parantaa tilojen terveellisyttä, turvallisuutta ja lisää työhyvinvointia. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonnisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 12.8.2022 Malmin peruskoulu ja päiväkotikiinumi

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 13.09.2022 § 254

HEL 2022-007257 T 10 06 00

Lausunto



13.03.2023

Asia/9

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 12.8.2022 päivätystä Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkotiki Kotonummen perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkotiki Kotonummen perusparannus parantaa tilojen terveellisuutta, turvallisuutta ja lisää työhyvinvointia. Siivottavuus, huollettavuus ja ylläpito tulee ottaa huomioon korjausten suunnittelussa ja pintarakenteiden valinnassa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannuseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Lautakunta edellyttää, että toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota ja tarkkuutta tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Gitta Harti, erityissuunnittelija, puhelin: 310 29130
gitta.harti(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.08.2022
§ 92

HEL 2022-007257 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteessa Silkokuja 7 sijaitsevan Malmin pk ja lpk Kotonummen teknisen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 470 brm² ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 9 118 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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



13.03.2023

Asia/9

Käsittely

25.08.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi