

## Pitäjänmäen peruskoulu (rakennus B) Viinenkuja 6, 00370 Helsinki



Salaojien peruskorjaus



Hankesuunnitelma  
3.11.2022

Kohteen nimi ja osoite  
Pitäjänmäen peruskoulu  
Viinenuja 6  
00370 Helsinki

## Sijainti





Hankesuunnitelma  
3.11.2022

Kohteen nimi ja osoite  
Pitäjänmäen peruskoulu  
Viinenukuja 6  
00370 Helsinki

## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Pitäjänmäen peruskoulu salaojien peruskorjaus	<b>Hankenumero</b> 2821P21644				
<b>Osoite</b> Viinenukuja 6 00370 Helsinki	<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 29804				
<b>Sijainti</b> 091-046-0123-0007, Pitäjänmäki	<b>Kohdenumero</b> 4431				
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Monitoimitalo (peruskoulu, kirjasto ja nuorisotalo)	<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> Koko koulussa n. 500				
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		5745			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Rakennuksesta on tehty vuosina 2018–19 kunto- ja radon tutkimuksia. Tutkimuksissa on todettu kohteessa mm. raja-arvot ylittäviä Radonarvoja sekä puutteita kohteen salojissa ja pintavesien ohjauksessa.  Tutkimusten korjaussuositus on havaittujen puutteiden korjaaminen laatimalla tarkennettu suunnitelma salaojien peruskorjauksesta ja pintavesien ohjauksesta sekä korjausten toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti.  Kohde on menossa perusparannukseen rakennusohjelman aikataulun mukaisesti vasta aikavälillä 6/2025–6/2027.  Korjaushanke on tarpeellinen, koska kuntotutkimuksissa selvitetty salaoja- ja sadevesien ohjausongelmat ovat pahoja ja vaativat välttämättömiä toimia kiinteistön arvon ja toiminnan turvaamiseksi.					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 12/2018 RI 104,1; THI 186,2)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
				€	
Korjaus		5745		560 000 €	
Yhteensä		5745		560 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>	
				n. 98 € / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	Hallintokulu / htm <sup>2</sup>	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / v
Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2024 alusta lukien.					
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 4/2021-05/2021, rakentaminen 7/2021 – 9/2022					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita					
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennus on Helsingin kaupungin, kaupunkiympäristön toimialan omistuksessa. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b> Hankesuunnitelma on tehty jälkikäteen, koska alkuperäinen kustannusarvio alitti hankesuunnitelmarajan 0,5 M €. Lopulliset kustannukset selvisivät vasta työn valmistuttua.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	1
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	1
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	2
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	2
8	Rakentamiskustannukset.....	2
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	2
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	2
11	Hankkeen aikataulu.....	2
12	Rahoitussuunnitelma.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
13	Väistöilat.....	
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	2

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Pitäjänmäen peruskoulu
Osoite:	Viinenkuja 6, 00370 Helsinki
Nykyinen laajuus:	n. 5745 brm <sup>2</sup>
Hankenumero	2821P21644
Kiinteistöobjekti:	4431
Rakennustunnus (RATU):	29804

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen käytössä.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohde koostuu vuonna 1954 valmistuneesta koulurakennuksesta ja vuonna 1991 valmistuneesta monitoimitalosta. Hankesuunnitelman mukainen korjaus koskee vuonna 1991 valmistunutta monitoimitaloa.

Tutkimusraporttien suositusten mukaisesti korjaushanke on tarpeellinen.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen salaojat ovat puutteelliset. Piha-alueen kallistukset seinän vierustalla ovat puutteelliset ja osittain rakennusta kohden viettäviä.

Rakennuksessa on havaittavissa useita puuttellisten salaojien ja sadeveden ohjauksen aiheuttamia vaurioita. Kosteusrasitus on heikentänyt myös sisäilman laatua ja on näin aiheuttanut myös oireilua.

## 3 Hankkeen laajuus ja laatu

Rakennuksen laajuus on n. 5745 htm<sup>2</sup>

Vaadittavia töitä ovat:

- korjaussuunnitelmat
- pihan ja seinänvierustan kaivuutyöt
- sisäänkäyntikatosten työaikainen tuenta
- sokkelien pesu ja betonipaikkaukset
- anturoiden viistevalut
- bitumikermin, patolevyjen ja Finnfoam asennus sokkeliin
- uudet salaojat ja salojien tarkastuskaivot
- rännikaivot sekä niihin liittyvät uudet sadevesilinjat
- seinänvierustyöt ja sepelikaistat
- tarvittavat pihan asfalttityöt
- tarvittavat sähkötyöt

## 4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteen käyttäjän kanssa on sovittu hankkeen aikaiset työmaa- ja kulkujärjestelyt, työmaa-alueen eristäminen ja kulun ohjaus koulun pihalla.

## 5 Vaikutusten ja riskien arviointi

Korjausten tarkoitus on jatkossa estää salaojien puutteesta ja joko virheellisen tai puutteellisen sadeveden ohjauksen seurauksena rakenteisiin kohdistuva ylimääräinen kosteuskuorma ja tämän seurauksena aiheutuvat vauriot rakenteisiin. Kuntotutkimuksissa selvitetty salaoja- ja sadevesien ohjausongelmat ovat pahoja ja vaativat välttämättömiä toimia kiinteistön arvon ja toiminnan turvaamiseksi.

## 6 Rakentamiskustannukset

Hankkeen toteutuneet kustannukset 11/2022 kustannustasossa on arvonlisäverottomana (alv 0%) yhteensä 560 000 €.

## 7 Tilakustannus käyttäjälle

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2024 alusta lukien.

## 8 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

## 9 Hankkeen aikataulu

Toteutuksen suunnittelu 4/2021-05/2021, rakentaminen 7/2021 – 9/2022.

## 10 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

## 11 Väistötilat

Ei tarvita.

## 12 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut kohteen kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialoille.