



§ 17

Kannelmäen peruskoulun (Kanneltie 1) julkisivun ja vesikaton korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-000409 T 10 06 00

Katuosoite Kanneltie 1, Pysyvä rakennustunnus 11791, Hankenumero 2821P21544

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kannelmäen peruskoulun julkisivun ja vesikaton korjauksen 14.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 4 957 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 915 000 euroa lokakuun 2021 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja hankkeen kustannusvai-
kutuksesta omalta osaltaan.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja valmistelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 3516992
Ext-Jonna.Taegen(a)hel.fi
Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P21544 Kannelmäen PK
- 2 Hankesuunnitelma 2821P21544 Liitteet 1-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hanke koskee Kannelmäen peruskoulun Kanneltien toimipisteen julkisivun ja vesikatton peruskorjausta.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Hankkeen tarkoituksena on parantaa kohteen sisäilman laatua. Rakennuksen ulkoseinärakenteissa on havaittu laaja-alaisia kosteus- ja mikrobivaurioita etenkin julkisivujen alaosassa ja sokkeleissa. Myös yläpohjarakenteissa on todettu paikallisia vaurioita. Suoritettujen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen julkisivut ja vesikatot ovat kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa.

Rakennuksessa on tehty vuonna 2012 sisätiloja koskeva perusparannus, jossa uusittiin myös talotekniset järjestelmät. Silloinen perusparannus ei kuitenkaan käsittänyt rakennuksen ulkokuorta. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisinä.

Rakennusta ei ole suojeltu, mutta Helsingin kouluja koskevan Opintieellä – Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1890 - 1980 (2004) arvioinnin ja luokituksen mukaan Kannelmäen peruskoulu sijoittuu ensimmäiseen arvoluokkaan. Luokitusperusteina ovat rakennuksen arkkitehtoninen arvo, kaupunkikuvallinen merkitys, historiallinen arvo ja säilyneisyys.

Hankkeessa uusitaan rakennuksen kaikki julkisivut ja vesikatot. Peruskorjaus parantaa rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta ja energiatehokkuutta.

Nykyisestä tiili-villa-tiili-ulkoseinärakenteesta puretaan muurattu julkisivuverhous, sokkelirakenne ja lämmöneristys. Sisäpuolinen tiiliseinä jää paikoilleen. Uudessa ulkoseinärakenteessa lämmöneristekerros on paksumpi. Eristeen ja julkisivuverhouksen väliin lisätään tuuletusväli. Ulkoseinässä olevat ikkunat otetaan talteen, kunnostetaan ja asennetaan sen jälkeen uudelleen paikoilleen.

Rakennuksen pelti- ja kermikatot uusitaan. Yläpohjan lämmöneristys korvataan paksummalla lämmöneristeellä. Vesikatolla olevat kattokuvut säilytetään. Vesikatton tuuletusviemärit uusitaan. Räystäälle ja alasotoputkille lisätään sähköinen sulanapitojärjestelmä. Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.



Julkisivuissa ja vesikatoilla olevat hyväkuntoiset talotekniset laitteet irrotetaan, varastoidaan ja asennetaan uudelleen. Julkisivuissa olevat kaiuttimet uusitaan, ovipuhelimia ja -kelloja lisätään/uusitaan ja valaistusta parannetaan. Salaojalinjastossa havaitut puutteet korjataan. Ränni- ja sadevesikaivoja lisätään/uusitaan.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon ja rakennusvalvonnan edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Rakennus on arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Peruskorjauksessa pyritään säilyttämään rakennuksen mittasuhteet. Tämä edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua etenkin sisäänvetojen, katosten ja aukotusten osalta. Materiaali-, väri- ja laitevalinnoilla pyritään säilyttämään rakennuksen ulkohahmon ominaispiirteet. Nykyinen käytöstä poistunut savupiippu säilytetään kaupunkikuvallisena elementtinä. Aurinkopaneelit sijoitetaan vesikatkon lappeen suuntaisesti niin, etteivät ne häiritse rakennuksen yleisilmettä.

Rahoitus

Vuoden 2022 alusta sisäisen vuokramalliuudistuksen ensimmäisessä vaiheessa otettiin käyttöön muutokset ylläpitovuokriin. Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Tämän seurauksena näillä korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan, vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan. Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2025 alusta lukien.

Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 915 000 euroa (992 euroa/brm²) lokakuun 2021 kustannustasossa.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirtyy väistötiloihin peruskorjauksen ajaksi (8/2022 - 12/2023, yhteensä 17 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevia tilaelementeistä koostuvia paviljonkirakennuksia. Koulun käytössä olevien väistötilojen laajuus on noin 3 200 htm². Väistötilakäytön tilakustannus käyttäjälle on tiloista perittävä vuokra 17 kuukauden ajalta. Käyttäjä ei maksa tältä ajalta vuokraa Kanneltien toimipisteen tiloista.



Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 6/2022, ja työ valmistuu 12/2023.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelulla, joka vastaa myös kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 3516992
Ext-Jonna.Taegen(a)hel.fi
Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P21544 Kannelmäen PK
- 2 Hankesuunnitelma 2821P21544 Liitteet 1-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat -palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala