



09.02.2023

Asia/7

§ 19

Aurinkolahden peruskoulun ja päiväkoti Auringonpilkun (Villiruusunkuja 4) julkisivun ja vesikaton korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-000837 T 10 06 00

Katuosoite Villiruusunkuja 4, Pysyvä rakennustunnus 100115602J, Hankenumero 2821Z20017

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Aurinkolahden peruskoulun ja päiväkoti Auringonpilkun julkisivun ja vesikaton korjauksen 23.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 2 551 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 550 000 euroa marraskuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Kivi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38451
Aulis Toivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38474
aulis.toivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 23.1.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hanke koskee Aurinkolahden peruskoulun Villiruusunkujan toimipisteen ja päiväkoti Auringonpilkun julkisivun ja vesikaton peruskorjausta.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta



Hankkeen tarkoituksena on varmistaa terveelliset ja turvalliset tilat poistamalla vaurioituneet ulkoseinä- ja yläpohjarakenteet. Hankkeessa uusitaan rakennuksen rapatut julkisivut ikkunoineen sekä vesikatot pääosin. Lisäksi tehdään rakenteiden tiivistyskorjaus, uusitaan ulkokuoressa olevia taloteknisiä asennuksia, korjataan perusmuurirakenteita ja salojalinjastossa olevat puutteet, parannetaan alapohjan onkalotilojen ilmanvaihtoa sekä uusitaan pohjakerroksen märkätilojen vedeneristeet ja korjataan aiemmat kosteusvauriot. Hankkeen myötä rakennuksen kosteustekninen toimivuus ja sisäilman laatu paranevat. Hankkeessa tehdään lisäksi yksittäinen tilamuutos, avoin kirjastotila muutetaan seinin rajatuksi luokkatilaksi, sekä uusitaan rakennusautomaatiojärjestelmät.

Rakennus on valmistunut vuonna 2001 arkkitehti Kaarina Löfströmin suunnittelemana.

Hankkeen tarpeellisuus johtuu pääosin teknisistä- ja sisäilmasyistä. Kuntotutkimuksessa raportoitujen rapattujen ulkoseinien vaurioiden korjaaminen on suositeltavaa toteuttaa nopealla aikataululla, koska vaurioituminen etenee. Myös rakennuksen sisäilmaan kohdistuvat korjaukset on suositeltavaa toteuttaa viipymättä.

Suoritettujen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen rapatut julkisivut ja vesikatot ovat kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Tutkimuksen perusteella rakennuksen pääongelmana ovat rapattujen ulkoseinien rakenteelliset toimivuuspuutteet, päävesikaton räystäsrakenne sekä vesikaton paikallinen vesivuotoalue. Kosteusvauriot ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin.

Rakennuksessa on aiemmin tehty osittaisia korjauksia; lukituksen uusiminen 2015, kosteusvauriokorjauksia 2016 - 2017, liikuntasalin vesikaton korjaus 2020 ja IV-päätelaitteiden uudistaminen 2021.

Hankkeessa uusitaan rakennuksen kaikki rapatut kevytsoraharkkorakenteiset julkisivut. Uusi julkisivurakenne toteutetaan pääosin tuulettavana levyrappauksena vanhan puhdistetun ulkoseinärakenteen päälle. Ulkoseinien sisäpinnat tiivistyskorjataan ylitasoittamalla ne kuitulaastilla.

Rapatuissa ulkoseinissä olevat ikkunat uusitaan puu- alumiinirakenteisina ikkunoina, joiden energiatehokkuus on nykyisiä ikkunoita parempi. Kaarevassa pihan puolen julkisivussa olevat ikkunat säilytetään ja ne huolletaan.

Bitumikermikatoilla poistetaan nykyiset vedeneristekermit ja kevytsoralämmöneristeet ja asennetaan uudet nykyistä tehokkaammat lämmöne-



risteet ja kaksinkertaiset vedeneristekermit. Räystäspellitykset uusitaan nykyistä paremmin tuulettuvina pellityksinä. Liikuntasalin yläpohjakerenne uusitaan kauttaaltaan lukuun ottamatta kantavia puurakenteita. Väestönsuojan yläpuolinen pihakerenne uusitaan veden- ja lämmöneristeineen.

Alapohjarakenteet tiivistyskorjataan ja pohjakerroksen lattian pintamateriaalit pääosin uusitaan. Ryömintätalouden alapohjan maapohjan rakennekerrokset uusitaan ja alapohjan kosteusteknistä toimivuutta parannetaan. Ulkotilassa olevat liittopilarit kunnostetaan ja niiden korrosiovaurioituneet juuret korjataan manttelivaluilla. Pohjakerroksen märkätilojen vedeneristeet ja laatoitukset uusitaan.

Rakennuksen talotekniset järjestelmät säilyvät pääosin ennallaan, niihin tehdään rakennustöiden ja 2. kerroksen tilamuutoksen vaatimat toimenpiteet. Lisäksi rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan ja ilmanvaihtojärjestelmä säädetään ja mineraalivillaeristeiset äänenvaimentimet uusitaan. Alapohjan onkalotilojen ilmanvaihtoa parannetaan.

Ulkokuoressa olevat hyväkuntoiset talotekniset laitteet ja julkisivuvarusteet irrotetaan, varastoidaan ja asennetaan uudelleen. Ulkokuoren kameravalvontajärjestelmä uusitaan.

Hankkeessa toteutetaan yksittäinen tilamuutos. 2. Kerroksessa pääportaikon viereinen avoin kirjastotila muutetaan seinin rajatuksi äänieristetyksi luokkatilaksi. Tilamuutoksella mahdollistetaan tilan tehokas käyttö, ja estetään avoimesta portaikosta kantautuvien äänien kulkeutuminen häiritsevästi opetustilaan.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan edustajia.

Rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

Kustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 3 550 000 euroa arvonnisäverottomana; kausi marraskuu/2022.



Väistötilat

Koulun ja päiväkodin koko toiminta siirtyy väistötiloihin peruskorjauksen ajaksi (1/2024 - 12/2024, yhteensä 12 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu Kukkaniityntie 2 osoitteessa sijaitsevat kaksi paviljonkia. Koululle ja päiväkodille järjestetään bussikuljetukset väistötiloihin.

Koulu ja päiväkotitoimet maksavat tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti vuokraa käytössä olevista tiloista.

Arvio väistötilan kustannuksista 12 kuukauden ajalle ovat 845 000 euroa, 330 euroa/brm². Vuokraan lisätään joko lisävuokrana tai tilavuokrana muutostöistä aiheutuvat kustannukset.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 1/2024, ja työ valmistuu 12/2024.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Kivi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38451
Aulis Toivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38474
aulis.toivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 23.1.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat -palvelu