

Kasavuoren koulukeskuksen A-siipi, peruskorjauksen tekninen tarveselvitys

283/10.03.02/2019

YLV 20.08.2019 § 79

Lisätiedot:

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kasavuoren koulukeskuksessa toimivat Kauniaisten suomenkielinen yläaste ja lukio. Koulukeskusta on rakennettu vaiheittain vuosina 1966-2015. 2000-luvulla on koulukeskukseen tehty yksi isompi talotekniikkasaneeraus sekä pienempiä huolto- ja korjaustöitä. Parhaillaan koulukeskuksessa on käynnissä kaupungin keskuskeittiön logistiikan parantamisen ja peruskorjauksen hanke, jonka on määrä valmistua kuluvan vuoden marraskuussa.

Syksyllä 2018 laadittiin koko koulurakennuksen kattava julkisivujen kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen teettäminen oli osa vuoden 2018 rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaa. Kuntotutkimusten perusteella tullaan laatimaan hankesuunnitelma koko koulurakennuksen kattavasta, vaiheittain toteutettavasta julkisivuremontista.

Koulun A-siipi Kasavuorentien varressa on rakennettu vuonna 1966 ja sitä on laajennettu vuonna 2001 (lisäluokkia, Markuksen aukio). A-siiven talotekniikkaa on osittain korjattu 2000-luvun alussa, mutta pääosin sen rakennustekniikka sekä sähkötekniikka ovat elinkaarensa päässä.

Julkisivun kuntotutkimuksessa todetaan, että A-siiven ulkoseinä ja alapohja luokitellaan riskirakenteiksi. Kuntotutkimuksessa havaittiin, että A-siiven ulkoseinärakenne ei sisällä tuuletusrakoa, mikä voi johtaa kosteuden siirtymiseen tiilestä puurakenteisiin. Alapohjarakenteessa on myös havaittu edellytyksiä alapohjakosteuden nousulle rakenteisiin. Rakenne ei sisällä kapillaarikatkoa, mikä estäisi alapohjakosteuden nousun.

Julkisivun kuntotutkimuksessa suoritettiin tiiveystarkastelut, joissa todettiin, että A-siiven ulkoseinärakenteet eivät ole tiiviitä. Rakenteiden epätiivetyshoidista voi päästä sisäilmaan epäpuhtauksia, jotka heikentävät sisäilman laatua.

Keväällä 2019 on kartoitettu A-siiven korjaustarpeet sekä laadittu sisäilmakysely. Sisäilmakyselyn perusteella yhteensä kahdeksaan A-siiven opetustilaan on hankittu ilmanpuhdistimet. Ilmanpuhdistimien tarkoitus on jatkaa tilojen käyttömahdollisuutta ennen korjaustoimenpiteitä.

Ottaen huomioon A-siiven laaja-alaiset korjaustarpeet sekä sisäilmakyselyn tulokset, on tilakeskus päättänyt esittämään A-siiven peruskorjausta ja vaihtoehtoisesti A-siiven tilojen purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella.

Tässä vaiheessa on kartoitettu ainoastaan tilojen tekniset korjaustarpeet (oheismateriaali luottamushenkilöiden **Extranetissä**). Syksyn 2019 aikana käynnistetään sivistystoimen ja yhdyskuntatoimen yhteistyönä kartoitus koulu- ja päiväkotiverkoston kehittämistarpeille. Mahdolliset tilojen laajen-

nustarpeet on kustannustehokkainta toteuttaa A-siiven uudisrakentamisen yhteydessä.

Tarkemmat suunnitelmat ja sen myötä laadittavat kustannusarviot laaditaan myöhemmin valittavan vaihtoehdon perusteella käynnistettävässä hankesuunnittelussa.

Teknisten korjaustarpeiden osalta tilakeskus esittää A-siiven toimenpiteiksi seuraavia vaihtoehtoja:

Vaihtoehto 1: Peruskorjaus

Peruskorjauksessa uusitaan elinkaarensa päässä olevat rakenteet sekä talotekniikka. Korjausaste 95%.

Vesikaton katemateriaali uusitaan ja yläpohjan lämmöneristystä lisätään. Ulkoseinien tilliverhous uusitaan siten, että siihen toteutetaan puuttuva tuuletusrako. Ulkoseinien sisäpinnat sekä lattia- ja kattopinnat ja niiden läpiviennit tiivistetään kauttaaltaan. Korjaustyöt suoritetaan sääsuojauksen alla.

Laajuus 2400m²

Kustannusarvio: 7-10M€

Vaihtoehto 2: Peruskorjaus ja uudisrakentaminen

Osa A-siiven vuonna 1966 rakennetuista tiloista puretaan ja ne korvataan uudisrakentamisella. Osa A-siiven tiloista (kotitalousluokat ja Markuksen aukio) peruskorjataan. Uudisrakennusvaihtoehdossa selvitetään rakennusoikeuden lisäämistä asemakaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä, siten että tilat voidaan toteuttaa kaksi- tai useampikerroksisena. Uudisrakentamisvaihtoehdossa aikatauluun tulee lisätä tämän prosessin edellyttämä aika.

Laajuus: Uudisrakentaminen 1700m² Peruskorjaus 700m²

Kustannusarvio: 7-10M€ (lisäkerrokset luonnollisesti nostavat myös kustannuksia)

Vaihtoehdossa 2 uudisrakentamisen vaihtoehtona voidaan tutkia myös siirtorakennuksen soveltuvuutta kohteeseen korvaamaan purettavaksi tulevia tiloja. Siirtorakennus vuokrataan määräaikaisella, esim. 15-20 vuoden vuokrasuhteella tilan toimittavalta urakoitsijalta.

Molemmissa vaihtoehtoissa väistötilojen tarve on sama.

Käyttäjä järjestää väliaikaisratkaisun esim. koulun muita tiloja hyödyntäen, sivistystoimen muiden tilojen puitteissa tai vuokraamalla opetustoimintaan soveltuvia väliaikaistiloja. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly investointikuluihin.

YTJ:

Valiokunta päättää lähettää tarveselvityksen Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven peruskorjauksesta tiedoksi ja lausunnon antamista varten käyttäjävaliokunnalle (suomenkielinen opetusvaliokunta).

Yhdyskuntavaliokunta toteaa, että tarve A-siiven peruskorjaukselle tulee ottaa huomioon sivistystoimen ja yhdyskuntatoimen yhteistyönä käynnistettävässä kartoituksessa koulu- ja päiväkotiverkoston kehittämistarpeista. Mahdollisuus uudisrakentaa ja laajentaa A-siiven tiloja kannattaa hyödyntää sivistystoimen tilatarpeissa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.