

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905  
tilakeskuksen rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tilakeskus on kartoittanut osana rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaa Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun kuntoa. Julkisivujen tarkempaa kuntotutkimusta suositeltiin tehtäväksi kohteisiin teetetyissä kuntoarvioissa. Kasavuoren koulukeskuksen teetettiin julkisivujen kuntotutkimus vuonna 2018. Kuntotutkimus (**oheismateriaali**) jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden Extranetissä.

Kuntotutkimuksissa kartoitettiin rakennuksen julkisivujen haitta-aineet sekä kohteisiin tehtiin rakenneavauksia ja materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksia rakenteiden tarkemman kunnan selvittämiseksi.

Tutkimuksissa todettiin rakenteiden ikääntymisestä johtuvia korjaustarpeita muuratuissa ja valetuissa rakenteissa. Korjaustoimenpiteiden tarve johtuu osittain myös rakennusmääräysten ja sisäilmavaatimusten tiukentumisesta rakentamisajankohdan rakentamistapaan nähden. Suurin osa korjattavista rakenteista ovat 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja julkisivun tiilimuuraus- ja sokkelirakenteita.

Todettujen korjaustarpeiden laajuuden johdosta todettiin, että korjaustöitä ei ole mahdollista sisällyttää rakennusten yllä- ja kunnossapito-ohjelmaan vaan korjaustyöt vaativat tarkempaa suunnittelua. Korjaustyöt tulee tehdä erillisinä julkisivu-urakoina. Kuntotutkimusten perusteella hankkeelle laadittiin hankesuunnitelma, jossa on esitetyt ehdotukset korjaustoimenpiteistä ja alustava kustannusarvio. Hankesuunnitelma ei koske A-siipeä, jonka osalta on käynnissä erillinen, korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnittelu.

Kasavuoren koulukeskuksen julkisivujen korjaustyöt

Tavoitehinta hankkeelle (hinnat alv 0 %):

Suunnittelu, valvonta, rakennuttaminen	190 000 €
Rakennustyöt	2 570 000 €
Hankevaraus	400 000 €

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 3 160 000 € alv 0 %.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti luonnos- ja toteutussuunnittelulla, jonka suunnittelijat kilpailutetaan hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Valittavalta suunnitteluryhmältä tullaan edellyttämään kohteen ominaisuuksien mukaista erikoisosaamista kuten tiilijulkisivujen korjausosaamista.

Luonnossuunnitteluvaiheen jälkeen tullaan esittämään tarkentuneet luonnossuunnitelmat sekä niiden perusteella laskettu kustannusarvio.

Julkisivujen korjaustöiden luonnos- ja toteutussuunnitteluun on talousarviossa varattu 90 000 €:n määräraha vuodelle 2021 ja hankkeen toteutukseen 3 250 000 euron suuruisen määräraha vuodelle 2025. Julkisivukorjausten kustannukset tarkentuvat luonnossuunnitelmien myötä.

Hankesuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehtoista esitetään valittavaksi laajempi korjaus, jossa tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset. Esitetty kokonaiskustannusarvio 3 160 000 euroa perustuu tämän vaihtoehdon jatkosuunnitteluun ja toteutukseen. Perustelu tämän vaihtoehdon valinnalle on, että uusi tiilimuuraus vastaa nykyistä julkisivumateriaalia ja tuottaa yhtenäisen ulkoosan liittyen parhaiten niihin osiin julkisivua, joita ei tarvitse uusita. Uusittavien osuuksien laajuus selviää tarkemmin jatkosuunnittelun aikana. Uusi muuraus on myös edullisempaa toteuttaa ja suunnitella kuin tiililaattalevy. Tiilimuuraus ei myöskään vaadi huoltoa kuten tiililaattalevy. Suppeampi korjaustapa, jossa ulkovaipparakenteita ei uusita on hinnaltaan edullisempi, mutta ei suositeltava etenäkään koulurakennuksessa, jossa tulee tavoitella hyviä sisäilmaolosuhteita. Tiivistys- ja kapselointikorjauksessa vaurioituneet materiaalit jäävät rakenteiden sisään ja tällä korjaustavalla ei poisteta ulkovaippa- ja sokkelirakenteiden riskirakennetta. Korjaukselle ei myöskään voida antaa käyttöiän ennustetta.

Kasavuoren koulukeskuksen julkisivukorjausten hankesuunnitelma ei sisällä A-siiven osuutta, sillä käynnissä on A-siiven purkamisen ja uudelleen rakentamisen suunnittelu. A-siivessä julkisivujen kunto onkin heikoin, ja alustavasti investointiohjelmassa on aikataulutettu ensin A-siiven hanke ja sen jälkeen koulukeskuksen loppuosan julkisivujen korjaus.

Pääosa hankesuunnitelmaan sisältyvistä vesikattokorjauksista on tehty vuosien 2019 ja 2020 aikana. Muut korjaukset ovat pieniä huoltoluonteisia tiivistys- ja maalaustöitä, jotka eivät edellytä suunnittelua. Markuksen aukio on osa A-siipeä eikä kuulu tähän laajuuteen.

Yhdyskuntavaliokunnan 18.5.2021 (§ 64) käsittelyssä tehty lisäys Joutsen ympäristömerkin huomioimisesta on sisällytetty päivitettyyn hankesuunnitelmaan (**liite**).

Kaupunginhallitus:

Valtuusto hyväksyy esityslistan liitteenä olevan Kasavuoren koulukeskuksen julkisivun korjaustyön hankesuunnitelman laajemman korjaustavan mukaisesti siten, että tiilimuuraus uusitaan uudella muurauksella sekä toteutetaan tarvittavat sokkelirakenteiden korjaukset. Lisäksi valtuusto päättää vahvistaa hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnaksi 3 160 000 euroa (alv 0).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma

Oheismateriaali:

Kuntotutkimus (Extranet)

