



6.10.2009

ALO

Kiinteistövirasto
Tilakeskus

LAUSUNTO KULOSAAREN ALA-ASTEEN SIVURAKENNUKSEN PERUSPARANNUKSEN HANKESUUNNITELMASTA JA KULOSAAREN KORTTELITALON TARVESELVITYKSESTÄ

Kulosaaren kirjasto on toiminut Kulosaaren alakoulun sivurakennuksessa, osoitteessa Kyösti Kallion tie 1, rakennuksen valmistumisesta, vuodesta 1966 alkaen. Talossa toimii päiväkotitiloja ja siinä on myös koulun tiloja. Samassa koulun sivurakennuksessa on aiemmin ollut nuorisotalo ja teatteri Kultsa.

Koulun ja sivurakennuksen muodostaman kompleksin on suunnitellut arkkitehti Osmo Lappo. Suunnitelma on perustunut arkkitehtuurikiilpailun voittoon. Helsingin koulurakennusten arvioinnissa rakennuksen on katsottu kuuluvan ryhmään, jonka rakennukset tulisi suojella asemakaavalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaina niiden rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja/tai historiallisten arvojen perusteella. Kirjaston ja päiväkodin sisältävän koulun sivurakennuksen (rakennus B) huoneistoala on yhteensä 2108 m², josta kirjastoa on 322 m². Kirjaston kahden kerroksen korkuista kirjastosalia voidaan pitää eräänä kaupungin kauneimmista moderneista kaikille avoimista julkisista sisätiloista.

Kulosaaren kirjaston asiakaskuntaan kuuluu lähinnä Kulosaaren asukkaita ja lähikoulujen oppilaita. Asukkaiden määrä vuonna 2008 oli 3748. Asukasluku pysyy jatkossakin jokseenkin samana ja väestöennusteen mukaan vuonna 2017 se on 3752 asukasta. Vuonna 2008 kirjastosta lainattiin 37 201 aineistoyksikköä ja kävijöitä oli 37 824. Kaupunginkirjasto on vuorannut tilan siten, että tilakeskus vastaa tilojen ylläpidosta. Kaupunginkirjasto on huolehtinut kirjaston toiminnallisesta ajanmukaisuudesta. Suurimmaksi ongelmaksi kirjaston tilassa on koettu kesällä kuumuus ja talvella kylmyys. Kirjastossa ei ole erityisiä toiminnallisia muutostarpeita.

Koulurakennuksessa (rakennus A) ja sivurakennuksessa (rakennus B) koulun ja päiväkodin tiloissa on todettu vakavia kosteusvaurioita ja ympäristökeskuksen mittausten perusteella koulu- ja päiväkodin tilojen



6.10.2009

käyttö ei ole turvallista. Kirjaston tiloissa ei ole koettu terveydellisiä ongelmia, joita epäiltäisiin rakennuksesta johtuviksi. Koska rakennus on kuitenkin kokonaisuus, on tilakeskus päättänyt tyhjentää koko talon 30.10.2009 mennessä. Kirjasto suljetaan 15.10.2009 ja kirjastopalvelut tarjotaan väliaikaisesti kirjastoautolla.

Molemmissa rakennuksissa joudutaan kosteusvaurioiden korjaamiseksi suuriin korjaustoimiin. Rakennusten ulkoseinät, ikkunat, väli- ja alapohjat sekä vesikatto vaativat korjaamista. Rakennukset salaojitetaan ja niihin rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä, rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Myös sähkö- ja valaistusjärjestelmät uusitaan.

Sivurakennuksen perusparannuksen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 7 100 000 euroa (alv. 0 %), 8 600 000 euroa (alv. 22 %). Kirjaston vuokratulot tulisivat olemaan 6 170 euroa/kk. Vuokratulot nousisivat nykyisestä (2 635 euroa/kk) yli kaksinkertaisiksi.

Nykyisten rakennusten perusparannukselle on tehty vaihtoehtoisen uudisrakennusratkaisun tarveselvitys, Kulosaaren korttelitalon tarveselvitys. Siinä on tutkittu vaihtoehtoa Kulosaaren ala-asteen koulurakennuksen sekä päiväkodin, kirjaston ja koulun tiloja sisältävän kiinteistön peruskorjaukselle. Kirjasto olisi korttelitalovaihtoehdossa kouluun kytkeytyvä lastenkirjasto, jonka hyötyala olisi 130 m² ja huoneistoala 144 m².

Korttelitalon toiminnallinen tavoite on olla eri-ikäisten lasten ja aikuisten kohtaamispaikka, joka tarjoaa iloa ja virkistystä sekä kannustaa ajatteluun, oppimiseen ja innovatiivisuuteen. Korttelitalossa toimivat päiväkotiti- ja kouluikäiset lapset yhdessä aikuisten kanssa. Tiloja on tarkoitettu käyttäjä iltapäivätoiminnassa sekä iltaisin ja viikonloppuisin asukkaiden kokoontumis-, harrastus- ja kulttuuritoimintaan. Tarveselvitykseen on laadittu viitesuunnitelma, jossa on tarkasteltu myös tilojen suhdetta toisiinsa. Mikäli uudisrakennusvaihtoehtoa tullaan kehittämään eteenpäin, kirjaston tilojen toivotaan integroituvan vahvasti muiden toimijoiden yhteyteen.

Uudisrakennusvaihtoehdon kustannusarvio on laadittu tilaohjelmapohjaisesti ottaen huomioon arkkitehdin laatimat viitesuunnitelmat. Hankkeen koko laajuus on 3603 m² ja 5181 brm². Alustava kustannusennuste on 16 900 000 euroa (alv. 0 %), 20 500 000 euroa (alv. 22 %). Kirjaston vuokratulot 144 m²:n tilasta olisivat 3 059 euroa/kk eli hieman nykytasoa suuremmat.



6.10.2009

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttäisi suojelutavoitteita omaavien Kulosaaren ala-asteen koulutalon ja sen sivurakennuksen purkamista ja tontilla jo olevien väistötilapaviljonkien siirtämisestä rakennustyön ajaksi muualle.

Kulosaaren ala-asteen perusparannukselle on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2010 – 2014 varattu 8,7 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuisi vuosille 2011 - 2012. Sivurakennuksen perusparannukselle on varattu 5,7 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuisi vuosille 2013 – 2014.

Koulurakennuksen (rakennus A) perusparannuksen on arvioitu voivan valmistua kesällä 2013 ja sivurakennuksen perusparannuksen vuoden 2014 syksyllä. Uudisrakennuksen mahdollinen valmistumisaika olisi joulukuu 2014.

Hankesuunnitelma rakennuksen perusparannuksesta ja tarveselvitys uudisrakennusvaihtoehdosta on tehty yhteistyössä tilakeskuksen ja käyttäjähallintokuntien edustajien kesken. Konsulttina on ollut HKR-Rakennuttaja ja viitesuunnitelmat on laatinut PES-arkkitehdit.

Terveysvaikutusten arvioina voidaan todeta, että molemmissa vaihtoehdoissa on saatavissa terveelliset ja turvalliset toimitilat. Kirjastotoiminnan osalta vaihtoehdot ovat sisällöltään erilaiset. Perusparannusvaihtoehdossa kirjasto jatkaisi toimintaansa korjatuissa tiloissa, mutta uudisrakennusvaihtoehdossa toiminta muuttuisi koulun yhteydessä toimivaksi lastenkirjastoksi, joka olisi tiloiltaan 144 huoneistoneliömetriä. Kirjastossa työskentelisi yksi lastenkirjastotoimintaan erikoistunut kirjastovirkailija. Toimintaa johdettaisiin Laajasalon kirjastosta, kuten nykyisinkin.

Kirjaston toiminnan uudelleen käynnistämisen ja muuton kustannukset arvioidaan molemmissa vaihtoehdoissa lähes samaksi, noin 50 000 euroksi. Tilakeskuksen laskema perusparannuksen jälkeinen vuokra olisi yli kaksinkertainen kirjaston nykyiseen vuokraan verrattuna ja uudisrakennusvaihtoehdossa kuukausittainen vuokra-arvio olisi hiukan suurempi kuin nykyinen vuokra, mutta alle puolet perusparannusvaihtoehdon vuokrasta. Kirjaston nykyisten suunnitteluohjeiden mukaan kirjaston perustaminen edellyttää yli 10 000 asukkaan väestöpohjaa. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa lastenkirjastotasoinen ratkaisu on ainoa mahdollinen.




6.10.2009

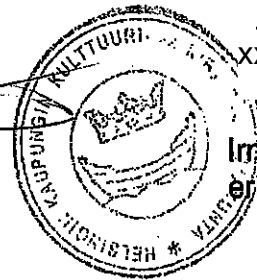
Perusparannusvaihtoehdon, rakennus B, rakennustapaselostus, sähköselostus, LVI-selostus ja haitta-ainekartoitus ovat nähtävinä kokouspaikalla.

Lisätiedot:

Aaltonen Hanna, Johtava suunnittelija, puhelin 3108 5502

KULTTUURI- JA KIRJASTOLAUTAKUNTA


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Johanna Sydänmaa
varapuheenjohtaja



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Irmeli Niemi
erityissuunnittelija