



6.5.2008

Kiinteistölautakunta
PL 2200 (Katariinankatu 1)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 14-05-2008

KV 2008-937/613

LAUSUNTO KÄPYLÄN PERUSKOULUN, MÄKELÄNKATU 93, PERUS-
PARANNUKSEN 19.2.2008 PÄIVÄTYSTÄ HANKESUUNNITELMASTA

Opev 2008-229

Kiinteistöviraston tilakeskus on 27.3.2008 pyytänyt opetuslautakunnan lausuntoa Käpylän peruskoulun, Mäkelänkatu 93, perusparannuksen 19.2.2008 päivätyistä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on rakennusviraston laatima ja se on tehty yhteistyössä opetusviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja käyttäjien kanssa.

Käpylän peruskoulu toimii viidessä rakennuksessa. Tämä hankesuunnitelma koskee rakennusta, joka sijaitsee osoitteessa Mäkelänkatu 93 ja se on valmistunut 1955. Martti Melakarin suunnittelema koulurakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja koulujen suojelutarveselvityksessä se on luokiteltu toiseksi korkeimpaan luokkaan. Rakennuksen laajennusosa on valmistunut vuonna 1987 ja siinä sijaitsee laitoskeittiö, ruokasali ja teknisen työn tilat.

Käpylän peruskoulu on luokka-asteilla 1-10 perusopetusta järjestävä koulu, jossa yleisopetuksen ja erityisopetuksen oppilaat toimivat yhdessä. Luokilla 1-10 oppilaita on yhteensä 635, joista Mäkelänkadun kiinteistössä luokka-asteilla 1-6 on 40 oppilasta ja luokka-asteilla 7-9 on 300 oppilasta. Erityisoppilaita koulussa on yhteensä 75, joista Mäkelänkadulla 34. Henkilökuntaa on yhteensä noin 90 henkeä, joista Mäkelänkadulla 45. Käpylän koulurakennusten yhteenlaskettu kapasiteetti on 1 061 oppilasta ja vuoden 2007 kouluverkkoselvityksen mukaan koulu säilyy nykyisessä opetuskäytössä. Luonnontiedelukio käyttää koulun liikuntatiloja, jotka ovat myös ilta- ja viikonloppukäytössä.

Koulurakennuksessa on vuosikorjausten lisäksi tehty perusparannuksia yksittäisissä työ- ja opetustiloissa.



6.5.2008

Käpylän peruskoulun henkilökunta on reklamoinut huonosta sisäilmas-
ta koulurakennuksessa, jossa on pääosin painovoimainen ilmanvaihto.
Lisäksi opetustilat suuntautuvat pääasiassa etelään, mikä lisää tilojen
lämpökuormaa keväällä ja syksyllä. Rehtorin ja apulaisrehtorin huo-
neista ilmanvaihto puuttuu kokonaan. Liikuntasalissa, osassa aineope-
tustiloja ja laajennusosassa on omat yksittäiset ilmanvaihtokoneensa.
Keväällä 2005 suorittujen mittausten perusteella ympäristökeskus suo-
sittelee koneellisen ilmanvaihdon rakentamista kaikkiin rakennuksen
opetus- ja työtiloihin.

Riittämättömän ilmanvaihdon lisäksi hankesuunnittelun yhteydessä teh-
tyjen kuntoselvitysten ja -tutkimusten perusteella kartoitettiin rakennuk-
sen korjaustarpeet. Selvitysten perusteella rakennus on alkuperäisiltä
osiltaan huonokuntoinen ja talotekniikka edellyttää laajaa perusparan-
nusta.

Opetuslautakunta toteaa seuraavaa:

Hankesuunnitelmassa rakennuksen ilmanvaihto, vesi-, viemäri- ja säh-
köjärjestelmät sekä valaistus uusitaan vastaamaan nykyisiä vaatimuk-
sia. Myös atk-, äänentoisto-, AV-, rikosilmoitin- ja kameravalvontajär-
jestelmät uusitaan. Vesikatko, julkisivut, ikkunat, alapohja ja todetut
kosteusvauriot korjataan tai uusitaan. Rakennuksen paloturvallisuutta
parannetaan porrashuoneiden osastointien osalta ja rakentamalla keit-
tiölle jätekatos. Esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi, ta-
sonostin ja luiska. Koulun ruokahuollon tilat uusitaan. Oppilaiden wc-
tilat, puku- ja pesutilat uusitaan ja opettajien, hallinnon ja oppilashuol-
lon työtilat järjestellään uudelleen. Kotitalousluokat uusitaan ja niiden
yhteyteen rakennetaan lattiakaivollinen monitoimitila. Ilmanvaihtokone-
huoneiden sijainnin johdosta kemian-fysiikan sekä maantiedon-
biologian opetustilat sijoitetaan uudelleen. Opasteet uusitaan ja piha
perusparannetaan. Liikuntasalisiiven pieni asunto 3. kerroksessa ja osa
iltapäiväkerhon tiloista tarvitaan ilmanvaihtokonehuoneeksi.

Mäkelänkadun kiinteistö valittiin matalaenergiarakentamisen periaatteil-
la toteutettavan perusparannuksen pilottikohteeksi. Matalaenergiata-
lossa tilojen lämmitysenergian kulutus tulisi olla vähintään 50 % pie-
nempi kuin vastaavan normien mukaan rakennetun talon kulutus. Han-
kesuunnitelma noudattaa matalaenergian periaatetta. Tavanomaiseen
rakentamiseen viitataan vertailuna.

Koulurakennuksen esteettömyyskartoitus tehtiin Hallintokunnat ja es-
teettömyyden tarve-hankkeen osana Kynnys ry:n toimesta. Kartoituk-



6.5.2008

sen mukaan hissien puuttuminen kiinteistössä on tällä hetkellä esteettömyyden suurin este.

Hankkeen toteutus on suunniteltu vuosille 2011–2013. Rakentaminen tehdään kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäiseen vaiheeseen kuuluvat juhlasalisiipi, sisääntuloaula ja puolet opetustiloista. Jäljelle jäävien tilojen lisäksi toiseen vaiheeseen kuuluu pihan perusparannustyöt.

Perusparannus käsittää koulun kaikki tilat, jotka ovat yhteensä 4 099 h², 6 230 h², 7 840 br².

Lukuun ottamatta pihalle sijoitettavia väliaikaisia wc-tiloja väistötiloja ei tarvita.

Rakennusviraston laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 1/2008 RI 124,8; THI 153,8 ovat verottomana 15 130 000 euroa (1 930 euroa/br²) ja verollisena 18 400 000 euroa (2 351 euroa/br²).

Nykyinen kokonaisvuokra on 1 093 500 euroa vuodessa (ylläpitovuokra 2,80 euroa/m², pääomavuokra 11,25 euroa/m²) 6 419 h²:stä sekä 67 m² varastosta. Tilakeskuksen ilmoituksen mukaan vuokra on matalaenergiaratkaisuun perustuvan peruskorjauksen jälkeen 1 329 500 euroa vuodessa (ylläpitovuokra 2,6 euroa/m², pääomavuokra 15,20 euroa/m²). Kiinteistövirastolta haetaan osittaista vapautusta vuokranmaksusta rakennustyön ajalta.

Lautakunta katsoo, ettei matalaenergiarakentamisen kustannusten osuutta (860 000 euroa verottomana), joka nyt sisältyy vuokraan vaikuttavaan hankkeen kokonaishintaan, tule ottaa huomioon uutta vuokraa määriteltäessä.

Hanke on mukana tilakeskuksen korjausohjelmassa vuosille 2008–2014 sekä opetuslautakunnan 18.3.2008 käsittelemässä tarveselvityksessä ja lausunnossa opetustoimen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmasta vuosille 2009–2013.

Hankkeesta aiheutuvat muutto-, väistötilavuokra-, siivous- ja ruokailun erityisjärjestelykustannukset ovat arviolta yhteensä 113 500 euroa.

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin on opetusvirasto varannut 370 000 euroa.



6.5.2008

Opetuslautakunta päätti antaa Käpylän peruskoulun, Mäkelänkatu 93, perusparannuksen 19.2.2008 päiväystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Lisätiedot:

Kemppi Mauno, projektiarkkitehti, puhelin 310 79657

OPETUSLAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Outi Alanko-Kahiluoto
puheenjohtaja

Merja ~~Alto~~-Setälä
pöytäkirjanpitäjä