



29.08.2017

Asia/19

## § 32

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnalle Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan koulurakennuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2017-005608 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnalle Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan koulurakennuksen muutostyön 10.5.2017 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi lautakunta huomauttaa seuraavista asioista:

- Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan rakennuksen neliötiedoissa on hankesuunnitelmassa ristiriitaisuuksia. Laajuustiedot tulee tarkistaa siinä vaiheessa, kun väistötila aiheuttaa vuokraikutuksen Aleksis Kiven koulun perusparannuksen väistötilana, jotta ylläpitovuokra määräytyy oikeiden laajuustietojen pohjalta.
- Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunnossaan esittämät asiat tulee huomioida toteutuksessa.
- Lisänä hankesuunnitelmaan varustetaan Sturenkadun tiloihin lukioiden yhteinen ylioppilaskirjoitusten varatila.

#### Käsittely

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
eeva.jalovaara(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen 10.5.2017
- 2 Opetusviraston työsuojelun lausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus



29.08.2017

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Sturenkatu 2:ssa sijaitsevan, koulujen väistötilaksi korjattavan koulurakennuksen 10.5.2017 päiväystä muutostyön hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä tilakeskuksen, Aleksis Kiven koulun käyttäjien ja opetusviraston kanssa. Suunnittelun aikana on oltu yhteydessä rakennusvalvontavirastoon. Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut suunnitelmista lausunnon 31.5.2017.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtäviä toiminnallisia ja teknisiä muutostöitä, joiden myötä aiemmin kaupallisen ja sairaanhoidon opetuksen sekä työväenopistotoiminnan käytössä toiminut rakennus muutetaan palvelemaan Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeita. Hankkeen yhteydessä toteutetaan ne korjaukset ja muutokset, jotka ovat väistötilakäytön kannalta välttämättömiä. Tilojen suunnittelussa pyritään siihen, että rakennus palvelee tulevia käyttäjiään joustavasti. Muutosten jälkeen rakennus toimii alueen koulujen väistötilana. Ensimmäisessä vaiheessa tiloihin muuttavat Aleksis Kiven peruskoulun vuosisuokat 7-9 sekä Kalasataman erityiskoulun kolme ryhmää, yhteensä noin 330 oppilasta.

Osoitteessa Sturenkatu 2 sijaitsevan rakennuksen vanhempi osa valmistui vuonna 1956 Helsingin kauppakouluksi. Vuonna 1980 rakennusta laajennettiin. Rakennuksessa on toiminut Helsingin kauppakoulu ja -opisto, Helsingfors svenska sjukvårdsinstitut, Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy ja viimeisimmäksi, vuoden 2016 keväästä lähtien sitä on käyttänyt väistötiloinaan ruotsinkielinen työväenopisto Arbis.

Hankkeessa tehdään muutoksia huonejakoihin, ja toteutetaan seuraavat aineluokat: fysiikka/kemia, biologia/maantieto, kotitalous, musiikki ja kuvataide. Muut opetustilat ovat valtaosin yleisopetuksen tiloja. Opettajien tiloja muokataan. Oppilashuolto sijoitetaan vanhemman osan ensimmäiseen kerrokseen.

Kaikkiin Helsingin kaupungin lukioihin sekä lukioiden väistötiloihin on varustettu tilat sähköisiä ylioppilaskirjoituksia varten. Lisäksi Käpylän peruskoulun Hykkylän rakennukseen on varustettu kaikkien lukioiden ylioppilaskirjoitusten varatila. Tämä tila on kuitenkin syksyllä 2019 jo varattu väistön aikaiseen käyttöön, joten Sturenkatu 2:n rakennuksen kaksi salia ja kolme luokkatilaa varustetaan varatilaksi varmistamaan ylioppilaskirjoitusten sujuvuus mahdollisissa häiriötilanteissa.



Rakennus on jouduttu erottamaan ympäristöstään kallioon louhitulta osaltaan sulkulaattatilla, joka puhdistetaan eloperäisestä aineksesta ja sen tiiveyttä parannetaan. Seinäliittymiä ja läpivientejä tiivistetään, 1. kerroksen huonetilojen alapohja puretaan ja osin rakennetaan uudelleen. Liikuntasalin lattia tiivistetään ja pintarakenteet ja -materiaalit uusitaan. Väli- ja yläpohjarakenteita tiivistetään, niiltä osin kun sitä ei aiemmin ole tehty. Korjaamaton osa laajennusosan yläpohjasta korjataan. Julkisivurappauksia korjataan ja koillissivun porrashuoneiden ikkunat ja ovet uusitaan. Vanhemman osan yläkerroksien ikkunoiden kunto selvitetään. Rakennuksen ilmanvaihtokanavat nuohotaan ja huonekohtaiset ilmamäärät säädetään, sekä lisätään kolme uutta ilmanvaihtokonetta.

Hankkeen bruttoala on hankesuunnitelmassa ilmoitettu olevan 5955 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 5300 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 5091 hym<sup>2</sup>. Arkkitehdin tekemän tarkistuslaskelman mukaan hyötyneliöitä on talossa vähemmän, 3626 hym<sup>2</sup>. Hankesuunnitelman neliötietojen ristiriitaisuudet tulee tarkistaa siinä vaiheessa kun väistötila aiheuttaa vuokravaikutuksen Aleksis Kiven koulun perusparannuksen väistötilana, jotta ylläpitovuokra määräytyy oikeiden laajuustietojen pohjalta.

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Kustannukset ja vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 10/2016, THI 161,3, RI 139,9 ovat arvonlisäverottomana 3 000 000 euroa (504 €/brm<sup>2</sup>) eli arvonlisäverollisena 3 720 000 euroa (625 €/brm<sup>2</sup>).

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan tilojen tuleva vuokra on 1 115 585 euroa vuodessa, 92 962 euroa kuukaudessa, eli 17,55 euroa /htm<sup>2</sup>, 30 vuoden poistoajalla. Vuokranmaksun perusteena on 5300 htm<sup>2</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista perusparannusten rakennustöiden ajalta perusparannuksen kohteena olevan rakennuksen nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista, niiden muutoksista ja korjauksista johtuvat tämän summan ylittävät kustannukset lisätään peruskorjaushankkeiden investointikustannuksiin tulevaa vuokraa määritettäessä.

Väistötiloista aiheutuva vuokravaikutus lasketaan kunkin koulun osalta siltä ajalta, jonka koulu väistötilaa käyttää. Sisäilmaongelmien takia väistötiloihin joutuvien koulujen tiloista opetusvirasto maksaa nykyisen



29.08.2017

vuokran suuruista vuokraa. Tältä ajalta väistöiloista aiheutuville lisäkustannuksilla ei ole vuokravaikutusta.

Aleksis Kiven peruskoulun vuosiluokat 7-9 muuttavat Sturenkadun väistötilaan sisäilmasyistä ennen varsinaisen perusparannukseen liittyvän väistötarpeen alkamista. Myös vuosiluokat 1-6 muuttavat syksyllä 2017 koulun tontille tuotavaan väistötilapaviljonkiin. Aleksis Kiven peruskoulun peruskorjaus alkaa suunnitelmien mukaan syksyllä 2018 ja valmistuu 11/2020.

Sturenkadun väistötilakoulun muutostyöt ovat suunniteltu alkavaksi toukokuussa 2017 ja valmistuvan heinäkuussa 2017.

#### Terveysvaikutusten arviointi:

Hankkeen myötä rakennuksen terveellisyys ja käytettävyys paranee.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
eeva.jalovaara(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sturenkatu 2 hankesuunnitelma liitteineen 10.5.2017
- 2 Opetusviraston työsuojelun lausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala