



**§ 288**

**Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kallion ala-asteen perusparannuksen 15.10.2018 päivätystä hankesuunnitelmasta**

HEL 2018-010802 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.10.2018 päivätystä Kallion ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen jatkosuunnittelussa tulee yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen, kiinteiden kalusteiden ja varusteiden sekä valaistuksen huolellinen ja tarkoituksenmukainen toteutus. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Väri- ja materiaalivalintojen avulla toteutetaan viihtyisät ja oppimista tukevat tilat.

Luokkahuoneiden 504 ja 505 välille sekä oppilashuollon työhuoneisiin on vielä lisättävä pako-ovet. Teknisen työn tilojen valvottavuus sekä pesuhuoneena ja pukuhuoneena tarvittaessa toimiva tila on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 6.11.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21714  
susan.niemela(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Kallion ala-asteen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Työsuojelulausunto Kallion ala-asteen hankesuunnitelmaan 061118

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 15.10.2018 päivätystä, osoitteessa Neljäs linja 11-15 sijaitsevan Kallion ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatima toiminnallinen tarvekuvaus on hankesuunnitelman liitteenä nro 2.

Hankesuunnitelma koskee Kallion ala-asteen laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia ja opetusta ajanmukaistavia ja tehostavia tilamuutoksia. Koulu on Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintieillä-julkaisussa luokiteltu kolmanneksi arvokkaimpaan luokkaan 2. Lisäksi rakennuksella on historiallisia arvoja. Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2.

Rakennus on kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ovat käyttökänsä päässä. Julkisivut, vesikate ja ikkunat vaativat uusimista, kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia ja salaojitus on uusittava, koulun keittiö on kooltaan sekä varustukseltaan riittämätön, wc-tilat eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaiset eikä rakennus ole esteetön. Myös pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kasvatus- ja koulutustoimialan yhteistyönä.

Asiantuntijoina on kuultu kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen ja ympäristöpalveluiden edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

## Palveluverkko ja väestön muutos

Kallion ala-aste sijaitsee keskisessä suurpiirissä Kalliossa. Kallion ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa vahvasti vuoteen 2027 asti. Perusparannuksen yhteydessä varmistetaan, että



toimintoja pystytään tehostamaan niin, että tilojen käyttöaste saadaan suuremmaksi.

#### Koulun toiminta

Koulun toiminnan kannalta koulun ja esiopetustilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset yhtenäiselle oppimisen polulle. Yhteinen oppimisympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa Kallion ala-asteen nykyiselle tontille.

Hankkeessa perusparannetaan tilat 465 alakoululaisen käyttöön. Alakoulussa on 1–6-luokilla 22 perusopetusryhmää, 3 autististen oppilaiden ryhmää ja 2 alueellisen erityisopetuksen ryhmää ja lisäksi kaksi esiopetusryhmää. Varhaiskasvatuspaikkojen määrä on n. 40. Perusparannuksen jälkeen henkilökuntaa tiloissa on noin 60-65 henkilöä.

Vuonna 1910 rakennettu Kallion ala-asteen koulu on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet kouluun ja esiopetukseen.

Perusparannuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää koulun tiloissa perusparannuksen jälkeen. Kulunvalvonnan suunnittelussa varaudutaan siihen, että osa koulun tiloista on kouluajan ulkopuolisessa asukaskäytössä. Liikuntatilat ovat asukaskäytössä arki-iltaisain, viikonloppuisin sekä loma-aikoina ja musiikkiopisto voi tarvittaessa hyödyntää koulun tiloja kouluajan ulkopuolella. Lisäksi koulu toimii majoituskouluna.

#### Hankkeen sisällöstä

Rakennus peruskorjataan ja monia rakennusosia uusitaan. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet osat julkisivusta, uusitaan ja korjataan osa ikkunoista, ovista, räystäsrakenteista sekä vesikattovarusteista. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, jotka mahdollistavat opetussuunnitelman toteuttamisen ja tilojen monipuolisemman käytön. Tässä rakennuksessa toiminnalliset muutokset eivät edellytä suuria rakenteellisia muutoksia.



Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on helpposti mahdollista.

#### Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa. Tärkeää on esimerkiksi uudenlaisten kädentaidon tilojen hyvät yhteydet toisiinsa sekä suunnittelu- ja työskentelytilaan. Hallinto- ja oppilashuollon tilojen ajanmukaistaminen ja sijoittaminen keskitetysti lähekkäin on myös tavoiteltavaa. Nämä saadaan toteutettua tässä suunnitelmassa hyvin. Myös koulun tilakapasiteettiä on pystytty lisäämään.

Lisäksi oppilaiden wc-tilat ajanmukaistetaan vastaamaan nykyvaatimuksia, ruokahuollon tilajärjestelyitä tehostetaan ja rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Perusparannuksen yhteydessä tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu. Myös pihan toimivuutta ja turvallisuutta kehitetään hankkeessa.

Koulu on osana pedagogista suunnitelmaansa osallistanut oppilaita pihan suunnitteluun. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

#### Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Perusparannus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Kallion ala-asteen toiminnalle. Hanke mahdollistaa strategianmukaisen lähipalvelun tarjoamisen Kallion alueella. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat varhaiskasvatuksen- ja koulutoiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä.

Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

#### Väistötilat

Kallion ala-asteen koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Oppilaat väistyvät yhtäaikaaisesti. Toiminnalle järjestetään väistötilat lähialueelta. Väistötilaratkaisu täsmenyy suunnittelun kuluessa.

#### Kustannukset ja aikataulu

**Postiosoite**  
PL 51300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kasvatusjakoulutus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Töysänkatu 2 D  
Helsinki 51  
www.hel.fi/kasvatusjakoulutus

**Puhelin**  
+358 9 310 8600  
**Faksi**  
+358 9 86390

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI2922661800003009  
**Alv.nro**  
FI02012566



18.12.2018

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Hankkeeseen on vuosien 2018–2027 talousarvion rakentamishjelmassa varattu 16,0 milj. euroa vuosille 2017–2021.

Hankkeen laajuus on 3600 hym<sup>2</sup> eli 7488 brm<sup>2</sup> ja vuokra-ala on 5 258 htm<sup>2</sup>. Hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio kustannustasossa 7/2018 RI 103,6; THI 187,8 on 20,4 milj. euroa (2 724 euroa/brm<sup>2</sup>).

Perusparannushankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 1 791 930 euroa/vuosi, mikä tarkoittaa nousua 823 557 euroa/vuosi. Perusparannettun koulun tuleva vuokra on 28,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 24,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 5 258 htm<sup>2</sup>, poistoaika on 30 vuotta ja tuottovaade on 3 %.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 655 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja.

Arvioidut muutto- ja siivouskustannukset ovat noin 281 000 euroa. Rakentamisen aikainen väistötilaruokailu ei aiheuta lisäkuluja.

Väistötilojen kustannusarvio on 1 870 000 euroa (alv. 0%) 18 kk ajalta, vuokraan vaikuttava 780 489 euroa. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin hankkeen kustannuksiin.

Rakentaminen ajoittuu ajalle 6/2021-11/2022 ja tilojen käyttöönotto on 1/2023.

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21714  
susan.niemela(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kallion ala-asteen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Työsuojelulausunto Kallion ala-asteen hankesuunnitelmaan 061118

**Muutoksenhaku**



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018  
§ 131

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Neljäs linja 11-15, kaup. osa 11, Kallio

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion ala-asteen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi