



12.02.2019

Asia/6

§ 16

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Tehtaankadun ala-asteen laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.12.2018 päivätystä Tehtaankadun ala-asteen laajennusta ja perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 10.10.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään päätösehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.”

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vesa Korkkulan tekemän vastaehdotuksen.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo



12.02.2019

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tehtaankadun a-a perusparannus hankesuunnitelma 3-12-2018
- 2 Tehtaankatu hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Tehtaankadun aa-tyosuojelulausunto 101018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.12.2018 päivätystä Tehtaankadun ala-asteen laajennusta ja perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 10.10.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 3.12.2018 päivätystä, osoitteessa Tehtaankatu 15–17 sijaitsevasta Tehtaankadun ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma koskee rakennuksen laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia parannuksia. Koulu on Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu luokkaan 1. Rakennus on asemaakaavalla suojeltu.

Rakennus on kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Hankkeessa varmistetaan terveel-



linen sisäilma korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla salaoitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä rakentamalla koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ikkunat kunnostetaan tai uusitaan, julkisivurappaus ja vesikatto uusitaan sekä rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan. Rakennuksen oppilasmaikamäärää lisätään teknisin ja toiminnallisoin muu- toksin. Tilat sekä piha ajanmukaistetaan toiminnan vaatimusten mukai- sesti. Rakennuksen paloturvallisuutta ja energiataloutta parannetaan nykymääräysten tasolle.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kasvatus- ja koulutustoimialan yhteistyönä. Asiantuntijoina on kuultu rakennusval- vonnan, pelastuslaitoksen sekä ympäristöpalveluiden edustajia ja es- teettämysasiamiestä.

Hankkeen perustelut ja toiminta koulussa

Hankkeessa perusparannetaan tilat 378 alakoululaisen käyttöön, mikä tarkoittaa 104 oppilaan lisäystä. Alakoulussa on 1–6-luokilla 18 peruso- petusryhmää. Perusparannuksen jälkeen henkilökuntaa tiloissa on ar- vioitua noin 40 henkilöä.

Helsingin vanhimpiin kansakouluihin kuuluva jugendtyylinen Tehtaan- kadun kansakoulu valmistui 1908. Suurpommituksissa 1944 vaurioitu- nutta rakennusta korjattiin ja sen kattomuotoa muutettiin 1950-luvulla. Kohteessa on vuosien varrella tehty lukuisia korjaustoimenpiteitä, mut- ta ei kattavaa perusparannusta. Rakennus on kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Koulu on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Oppimisympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa nykyiselle tontille. Perusparannuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tar- koituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialais- ta oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista jär- jestää koulun tiloissa perusparannuksen jälkeen. Liikuntatilat ovat asu- kaskäytössä arki-iltaisoin, viikonloppuisin ja loma-aikoina. Kulunvalvon- nalla suunnittelussa varaudutaan siihen, että liikuntasali, ruokala ja kä- sityötilat sekä musiikkiluokka ja kuvataideluokka ovat kouluajan ulko- puolisessa asukaskäytössä. Lisäksi koulu toimii majoituskouluna isojen tapahtumien yhteydessä. Koulu on liikenteellisesti hyvin saavutettavis- sa. Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet kouluun.

Palveluverkko ja väestön muutos

Tehtaan- kadun ala-aste sijaitsee eteläisellä ja keskisellä suurpiirillä Ul- lanlinnan kaupunginosassa ja on oman alueensa lähikoulu. Väestöen-



nusteen mukaan Ullanlinnan, Eiran ja Kaivopuiston oppilaaksiottoalueella on tällä hetkellä noin 200 lisäoppilaspaikan tarve, huippukohta luokka-asteiden 1– 6 osalta sijoittuu vuoden 2019 tienoille. Tehtaankadun ala-asteen oman oppilaaksiottoalueen väestöennuste ei kasva kymmenen vuoden aikana vaan on lievästi laskeva. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman alueellisen tarkastelun perusteella Tehtaankadun ala-aste on jatkossakin välttämätön pysyvässä kouluverkon osana mitoitettuna siten, että koulun oppilaspaikkamäärä on maksimoitu johtuen oppilaaksiottoalueen lisäoppilaspaikkojen tarpeesta.

Palveluverkkotarkastelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Hankkeen laajuudessa otetaan huomioon rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikenejärjestelyt.

Hankkeen sisällöstä

Rakennus perusparannetaan ja monia rakennusosia uusitaan. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet osat julkisivusta, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita sekä vesikattovarusteita. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

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

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

Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Siirtymisen eri tilojen ja työskentelytilojen välillä tulee olla helppoa. Tärkeää on esimerkiksi uudenlaisten kädentaidon tilojen hyvät yhteydet toisiinsa sekä suunnittelu- ja työskentelytilaan. Tämä saadaan toteutettua tässä suunnitelmassa hyvin. 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.

Koulun oppilaita on osallistettu pihan osalta pihasuunnittelijoiden ja henkilökuntaa koulun toimintatilojen osalta rehtorin toimesta. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Perusparannus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Tehtaankadun ala-asteen toiminnalle. Nykyisiin tiloihin sijoittuva hanke mahdollistaa strategianmukaisen lähipalvelun tarjoamisen alueella. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettujen tilojen 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

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi 6/2020–12/2021. Kartoituksen perusteella keskusta-alueelta on ollut vaikea löytää sijoituspaikkoja väistötiloille.

Keskustan kouluhankkeiden väistötilakartoituksen perusteella hankkeen väistötilaratkaisuna selvitetään toteuttamiskelpoisimpana vaihtoehtona Merikadun ja Eiranrannan väliselle (LP-1) -alueelle sijoitettavia tilapäisiä paviljonkirakennuksia. Alueella talvisäilytettävälle veneille osoitetaan tilapäinen säilytyspaikka muualta. Selvityksessä tutkittiin myös paviljonkien sijoittamista Hernesaaren tulevan koulun tontille, mikä todettiin vaaralliseksi lapsille tulevien työmaiden vuoksi. Hankkeen toteutumisen jälkeen paviljongit palvelisivat Grundskolan Norsen Cygneus enheten -hankkeen perusparannuksen väistötilana.

Väistötilanteen keittiön tilapäisjärjestelyt eivät aiheuta lisäkustannuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 10 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020–2021.



12.02.2019

Hankkeen laajuus on 2011 inventointikuvien mukaan laajuudeltaan 2 184 h² tai 4107 br² ja vuokra-ala on 3 238 h². Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 10 miljoonaa euroa.

Perusparannushankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 1 082 000 euroa/vuosi, mikä tarkoittaa nousua 375 071 euroa/vuosi. Perusparannetun koulun tuleva vuokra on 27,85 euroa/h²/kk, josta pääomavuokra 24,13 euroa/h²/kk ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/h²/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 3 238 h², poisto aika 30 vuotta ja tuottovaade on 1,5 %.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 510 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja. Muutto- ja siivouskustannukset ovat 189 800 euroa.

Rakentamisen aikaiset ruokahuollon tilapäisjärjestelyt eivät aiheuta lisäkustannuksia.

Rakentaminen ajoittuu ajalle 6/2020–12/2021 ja tilojen käyttöönotto on viimeistään lukuvuoden alussa 2022.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tehtaankadun a-a perusparannus hankesuunnitelma 3-12-2018
- 2 Tehtaankatu hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Tehtaankadun aa-tyosuojelulausunto 101018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.01.2019
§ 3

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 22.11.2018 §
16