



§ 654

V 19.6.2013, Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannus

Pöydälle 03.06.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 18.3.2010 liitteineen
- 2 Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman lisälehti 12.4.2013
- 3 Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen käynnistäminen
- 4 Roihuvuoren, Itäkeskus-Marjaniemen ja lähialueiden koulut -kartta
- 5 Tilavaje ko. alueella v. 2013-2023 (17.10.2012)
- 6 Allekirjoitettu versio, Docomomo Suomi Finland ym lausunto Roihuvuoren ala-asteen koulusta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 18.3.2010 päivätyn ja liitteenä 2 olevalla 12.4.2013 päivätyllä lisälehdellä täydennetyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Roihuvuoren ala-asteen koulu osoitteessa Vuorenpeikontie 7 on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Korjaukselle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishankkeissa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2014 - 2015.

Koulun toiminta on päätetty siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 syyslukukauden alkaessa Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.



Nykyisten rakennusten käyttö- ja korjausmahdollisuuksista on saatu lausunnot opetusvirastolta, ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, kaupunkisuunnitteluvirastolta ja rakennusvirastolta. Lausunnoissa esitetyt seikat huomioon ottaen ehdotetaan koulun perusparantamista nykyisen mukaiseen opetuskäyttöön siten, että perusparannus käsittää vain päärakennuksen.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että perusparannus koskee vain päärakennusta ja siihen sisällytetään myös julkisivujen betoniulkokuorien ja lämmöneristeiden uusinta. Lisäksi IV-konehuone esitetään sijoitettavaksi nykyiseen pikkusaliin aiemman sijoituksen (rakennuksen alle) sijasta.

Samalla perusparannussuunnitelmasta on karsittu tontilla erillisissä rakennuksissa sijaitsevat entinen terveysasemarakennus, asunnot ja oppilaiden ulkokäyttöiset wc-tilat luovutaan. Rakennukset on tarkoitus purkaa ja vapautuva tontinosa kaavoittaa muuhun käyttöön.

Esittelijä

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennus

Arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnittelema Roihuvuoren ala-asteen koulu on valmistunut vuonna 1967. Rakennusryhmään kuuluu päärakennuksen lisäksi entinen terveysasemarakennus, kaksi asuntoa ja oppilaiden ulkokäyttöiset wc-tilat, jotka ovat eri rakennuksissa.

Roihuvuoren ala-asteen koulu on Opintielä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan 1960-luvun kouluista arkkitehtonisesti korkealaatuisin ja ainoana niistä nostettu arvokkaimpaan luokkaan 1+. Kaupunginhallitus kehotti 11.6.2007 hallintokuntia ottamaan huomioon em. julkaisussa esitetyt suojelutavoitteet, joiden mukaan luokkaan 1+ kuuluvat koulut tulisi sisätiloineen suojella asemakaavalla.

Rakennusten rakennustekninen kunto on huono ja ne ovat talotekniikaltaan käyttöikänsä päässä. Opetustilojen ilmanvaihto on riittämätön, minkä vuoksi opetusryhmiä on jouduttu pienentämään. Sisäilmaongelmien vuoksi piharakennuksen opetustiloista on jouduttu toiminta siirtämään koulun pihalle pystytettyihin paviljonkirakennuksiin. Roihuvuoren ala-asteen koulun toiminta on päätetty kokonaisuudessaan siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 lähtien Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

Perusparannuksen hankesuunnitelma



Rakennusten perusparannuksesta on valmisteltu 18.3.2010 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen, opetusviraston ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelma käsittää sekä päärakennuksen että erillisten piharakennusten perusparannuksen opetuskäyttöön. Korjaus sisältää päärakennuksen lasitiilijulkisivujen ja ikkunoiden uusimisen, vesikattojen uusimisen ja lämmöneristysten parantamisen, uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisen, sähkö- ja lv-järjestelmien uusimisen, salaoituksen parantamisen sekä toiminnallisia parannuksia tiloissa. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat esiteltiin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, pelastuslaitoksen ja rakennusvalvontaviraston asiantuntijoille.

Opetuslautakunta on käsitellyt kokouksessaan 31.8.2010 hankesuunnitelmaa palauttaen sen opetusviraston uudelleen valmisteltavaksi. Päätöksessään lautakunta totesi, ettei se voi antaa lausuntoa Roihuvuoren ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelmasta ennen kuin opetusvirasto on valmistellut tarveselvityksen uudisrakennusvaihtoehdosta.

Opetuslautakunnan kokouksessaan 23.3.2010 tekemässä kouluverkkoa koskevassa päätöksessä esitetään taloudellisen tarkastelun tekemistä Roihuvuoren ala-asteen peruskorjauksen ja uusien tilojen rakentamisen (Sinivuokonpolku tai Itä-Helsingin Musiikkiopiston tontti) välillä. Päätöksessä todetaan: "Opetuslautakunta puoltaa tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella Roihuvuoren ala-asteen nykyisistä tiloista luopumista".

Päätösten taustalla oli oppilasennuste, jonka mukaan Roihuvuoren alueen oppilasmäärä ja sen myötä koulutilojen tarve vähenee tulevina vuosina.

Peruskorjauksen vaihtoehdot

Kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia. Selvityksissä on tutkittu Roihuvuoren ala-asteen rakennusten peruskorjausta nykyiseen käyttöön, ammatillisen opetuksen käyttöön tai muuhun toimintaan. Vaihtoehtoisesti on tutkittu rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain, jolloin tontti tai osa siitä voitaisiin osoittaa muuhun käyttöön. Vaihtoehtotarkastelu ei ole johtanut sellaisiin päätöksiin, joiden mukaan olisi voitu edetä Roihuvuoren ala-asteen rakennusten suunnittelussa.

Tilakeskus on lisäksi selvittänyt keväällä 2012 Roihuvuoren ala-asteen kouluun supistettua perusparannusvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus peruskorjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja ns. piharakennukset (asunnot, terveydenhoitotilat ja wc-tilat) purettaisiin.



Piharakennuksia ei ole alun perin suunniteltu opetustiloiksi, joten niiden peruskorjaus tähän käyttöön ei tuottaisi parasta mahdollista lopputulosta. Lisäksi rakennuksissa on vaikeita sisäilmaongelmia, joiden vuoksi niiden rakenteellinen korjaustarve on suuri. Tontille jäisi piharakennusten purkaminen jälkeen rakennusoikeusreservi koulun laajennukselle tai muulle toiminnalle.

Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt 18.6.2012 lähetetyllä kirjeellä opetusvirastoa selvittämään Roihuvuoren ja sitä ympäröivien alueiden koulutilojen tarvetta uusimpien oppilasennusteiden perusteella sen selvittämiseksi, tarvitaanko Roihuvuoren ala-asteen koulua edelleen opetustiloina. Lisäksi tilakeskus on pyytänyt opetusvirastolta arviota ehdotuksesta perusparantaa koulu supistetulla tilaohjelmalla siten, että korjaus koskee vain päärakennusta. Tilakeskuksen kirje on liitteenä 3.

Opetuslautakunta käsitteli asian kokouksessaan 20.11.2012. Asiasta annetussa lausunnossa opetuslautakunta toteaa, että väestöennusteet edellyttävät Marjaniemi-Roihuvuoren alueella koulutilaa 250 oppilaalle. Sen lisäksi tarkastelualueella Marjaniemi, Itäkeskus, Myllypuro tarvitaan uutta lisätilaa. Tämä edellyttää olemassa olevien koulurakennusten peruskorjausten, myös Roihuvuoren ala-asteen koulun, toteuttamista tai korvaamista uudisrakennuksella. Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa.

Kartta Itä-Helsingin kouluista on liitteenä 4 ja arvio oppilaspaikkatarpeen kehittymisestä liitteenä 5

Lausuntopyynnöt muilta virastoilta

Kiinteistöviraston tilakeskus on esittänyt Roihuvuoren ala-asteen koulurakennuksen perusparannusta. Rakennukselle on myös etsitty muuta käyttötarkoitusta siinä onnistumatta. Tilakeskus katsoo, että uudisrakentamista ei voida perustella ellei nykyisestä rakennuksesta luovuta joko myymällä tai purkamalla.

Tilakeskus on pyytänyt 20.12.2012 lausunnot ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, kaupunkisuunnittelulautakunnalta, rakennusvirastolta ja rakennusvalvontavirastolta Roihuvuoren ala-asteen koulun korjauksen vaihtoehtoista sekä siitä, voidaanko rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain perustella.

Ympäristökeskuksen lausunto



Ympäristökeskus ei 28.2.2013 antamassaan lausunnossa ota kantaa rakennuksen kunnostuksen tai purkuvaihtoehtojen paremmuuteen, mutta kiirehtii koulun perusparannuksen toteutusta ja edellyttää, että opetus voidaan siirtää pois nykyisistä tiloista suunnitellussa aikataulussa vuonna 2014.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo toteaa 4.3.2013 antamassaan lausunnossa, että Roihuvuoren ala-asteen rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen sekä rakennustaiteellinen arvo on poikkeuksellisen korkea. Kaupunginmuseo ei puolla rakennuksen purkamista. Kaupunginmuseo kehottaa tutkimaan peruskorjauksen tavoitteita uudelleen ja nykyistä tarkemmin. Piharakennusten ei lausunnossa katsota omaavan samanlaisia suojeluarvoja kuin itse koulurakennuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.3.2013 antamassaan lausunnossa todennut, että kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta siirtää koulupalveluja Itäkeskus - Marjaniemen alueelle. Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa. Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella. Lautakunta on päättänyt siihen, että eri näkökohdat huomioiden koulurakennusta ei tulisi suojella. Lisäksi lautakunnan esityksessä edellytetään riittävien koulupalvelujen turvaamista itäiselle Roihuvuoren alueelle.

Rakennusviraston lausunto

Rakennusvirasto toteaa 3.4.2013 antamassaan lausunnossa, että rakennuksen kunto on huono ja päärakennuksen tarvitsema korjausaste on yli 80 % eli käyttökelpoista on varauksin rakennuksen runko. Peruskorjaus on mahdollinen, mikäli rakennusta korjattaessa käytetään uusia teknisiä ratkaisuja ja sallitaan tästä aiheutuvat vähäiset muutokset rakennuksen ulkonäköön. Piharakennusten säilyttämiselle ei ole edellytyksiä. Puhtaasti teknisin tai taloudellisin perustein ei asiaa voida rakennusviraston arvion mukaan varmuudella ratkaista ilman tarkempaa suunnittelua.

Suomen Arkkitehtuurimuseon ja kansainvälisen modernin arkkitehtuurin tutkimus- ja suojelujärjestö Docomomon Suomen osaston kirje

Museo ja järjestö korostavat koulun päärakennuksen poikkeuksellisen korkeaa suojeluarvoa ja vastustavat siksi vaihtoehtoja, joissa päärakennus tulisi purettavaksi. Museon ja järjestön yhteinen kannanotto on liitteenä 6.



Vaihtoehtojen kustannusvaikutukset

Tilakeskus on laatinut kustannusvertailun perusparannuksen vaihtoehtoista. Kaikkien rakennusten perusparannuksen kustannuksen on arvioitu olevan 13,75 milj. euroa. Nykyisiä rakennuksia vastaavan kokoisen uudisrakennuksen rakentamiskustannukset olisivat 13,55 milj. euroa. Mikäli tähän lisätään nykyisten rakennusten purku, kustannus nousisi 14,31 milj. euroon. Mikäli vain päärakennus perusparannetaan ja piharakennukset puretaan, rakentamis- ja purkukustannukset ovat 12,60 milj. euroa. Kustannukset on ilmoitettu maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut tontille voitavan kaavoittaa asumiselle noin 20 000 k-m², mikäli nykyiset rakennukset purettaisiin ja tontti vapautuisi kokonaan asuinkäyttöön. Tällöin tontin pääoma-arvo olisi noin 10 milj. euroa (500 euroa/k-m²). Mikäli koulu jatkaa toimintaansa ja päärakennus perusparannetaan nykyiseen käyttöön mutta piharakennukset puretaan, vapautuvalle tontinosalle voitaisiin kaavoittaa asumiselle noin 5 000 k-m². Tällöin tontin pääoma-arvon lisäys olisi noin 2,5 milj. euroa.

Ehdotus rakennuksen perusparantamiseksi

Investointien kannalta edullisin vaihtoehto olisi rakennusten purkaminen ja uuden koulun rakentaminen uuteen paikkaan. Rakennuksen rakennushistoriallinen arvo huomioon ottaen edullisinta olisi sen säilyttäminen ja perusparannus nykyiseen käyttöön, jolloin myös sisätilat voidaan säilyttää alkuperäisen kaltaisina.

Rakennusten myynnin onnistuminen on hyvin epävarmaa ja ehdotus päärakennuksen purkamisesta saattaisi johtaa pitkään prosessiin. Tilakeskuksen arvion mukaan nopein ja luotettavin tapa saada koulutoiminnalle pysyvät ja turvalliset tilat on perusparantaa päärakennus. Päätöstä Roihuvuoren ala-asteen koulun tulevaisuudesta ei voida myöskään tehdä ainoastaan taloudellisin perustein, vaan on otettava huomioon rakennukseen liittyvät muut arvot.

Roihuvuoren ala-asteen koulun rakennushistoriallinen arvo, rakennuksen käyttömahdollisuudet sekä eri rakennusten korjattavuus huomioon ottaen tilakeskus esittää koulun perusparantamista nykyisen mukaiseen opetuskäyttöön siten, että perusparannus käsittää vain päärakennuksen. Tilakeskus on 12.4.2013 täydentänyt hankkeen 18.3.2010 päivättyä hankesuunnitelmaa siten, että hankkeeseen lisätään julkisivujen betoniulkokokuorien ja lämmöneristeiden uusinta ja IV-konehuoneelle rakennetaan tila rakennuksen kellarin sijasta nykyiseen pikkusaliin.



Tilakeskus ehdottaa, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan, rakennukset puretaan ja vapautuva tontinosa kaavoitetaan muuhun käyttöön.

Hankkeen tilaohjelma tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä siten, että opetustilojen vähennys otetaan siinä huomioon.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen muutettu kokonaislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa (2 947 euroa/brm²) maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Piharakennusten purkukustannusten on arvioitu olevan 120 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 8,57 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 5,59 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 2,98 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 359 323 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 494 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 20,06 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 16,89 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,17 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 746 232 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 100 htm².

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Koulun toiminta on siirretty Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin, kunnes pysyvät tilat saadaan käyttöön. Opetusvirasto maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 28.11.2012 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2013 - 2017. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattuna rahoitusta 12 090 000 euroa vuosina 2013 - 2015.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaisi syksyllä 2014 ja tilat valmistuisivat vuoden 2015 loppuun mennessä. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa ehdotuksen mukaista ratkaisua, jossa koulun nykyinen päärakennus peruskorjataan ja tontilla olevat muut rakennukset puretaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 18.3.2010 liitteineen
- 2 Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman lisälehti 12.4.2013
- 3 Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen käynnistäminen
- 4 Roihuvuoren, Itäkeskus-Marjaniemen ja lähialueiden koulut -kartta
- 5 Tilavaje ko. alueella v. 2013-2023 (17.10.2012)
- 6 Allekirjoitettu versio, Docomomo Suomi Finland ym lausunto Roihuvuoren ala-asteen koulusta

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 29.5.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Roihuvuoren ala-asteen koulu osoitteessa Vuorenpeikontie 7 on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Rakennusten rakennustekninen kunto on huono ja ne ovat talotekniikaltaan käyttöikänsä päässä. Opetustilojen ilmanvaihto on riittämätön, minkä vuoksi opetusryhmiä on jouduttu pienentämään. Sisäilmaongelmien vuoksi piharakennuksen opetustiloista on jouduttu toiminta siirtämään koulun pihalle pystytettyihin paviljonkirakennuksiin. Roihuvuoren ala-asteen koulun toiminta on päätetty kokonaisuudessaan siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 lähtien Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

Kiinteistölautakunta esittää Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 18.3.2010 päivätyn ja 12.4.2013 lisälehdellä



täydennetyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa. Piharakennusten purkukustannusten on arvioitu olevan 120 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 20,1 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 16,9 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,2 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 746 232 euroa.

Hanke sisältyy yhteensä 12,39 milj. euron suuruisena vuoden 2013 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2013–2017 opetustoimen korjaushankkeisiin. Hankkeen suunnittelulle on talousarviossa varattu 0,29 milj. euroa vuodelle 2013 ja taloussuunnitelmavuosille 2014–2015 yhteensä 11,8 milj. euroa. Kiinteistöviraston vuoden 2014 talousarvioehdotukseen liittyvässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa, hanketta on myöhennetty rakennettavaksi vuosina 2015–2017.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä hankesuunnitelma voidaan hyväksyä edellyttäen, että opetusvirasto sisällyttää vuotuisten vuokratilakustannusten nousun annettavaan talousarvioraamiin. Talous- ja suunnittelukeskus pitää myös tärkeänä selvittää, voidaanko purettavien piharakennusten kohdalle kaavoittaa esim. asumista.

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.05.2013 § 209

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Kiinteistökartta J4 T4, Vuorenpeikontie 7

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannuksen 18.3.2010 päivätyn ja 12.4.2013 lisälehdellä täydennetyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 235 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.



Lautakunta päätti, että entisestä terveysasemarakennuksesta, asunnoista ja oppilaiden ulkokäyttöisistä wc-tiloista luovutaan ja rakennukset puretaan.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Rakennusvirasto HKR-Rakennuttaja 3.4.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Roihuvuoren ala-asteen koulu, Vuorenpeikontie 7, on pikaisen peruskorjauksen tarpeessa.

Kohde koostuu päärakennuksesta ja kahdesta piharakennuksesta. Se on valmistunut vuonna 1967. Suunnittelijana on toiminut arkkitehti Aarno Ruusuvuori. Kiinteistö on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston kokoamassa selvityksessä suojeluluokkaan 1+.

Kiinteistössä ei ole aikaisemmin tehty kattavaa perusparannusta. Kiinteistö on selkeästi kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Sen rakennustekninen kunto on huono ja talotekniikka on elinkaarensa päässä.

Rakennusten julkisivut, erityisesti teräsrunko-, lasitiili- sekä ikkunaosiltaan, ovat erittäin huonossa kunnossa eivätkä ne vastaa lämmöneristävyydeltään ja henkilöturvallisuudeltaan enää nykyisiä vaatimuksia. Piha-alueen pintarakenteet ja kasvillisuus ovat loppuun kuluneita. Rakennusten sisäilma ei täytä terveellisyys- ja turvallisuuden vaatimuksia. Puutteellinen ilmanvaihto, vetoisuus ja ajoittainen kuumuus tai kylmyys haittaavat työskentelyä. Sisätilat ovat nuhjuisia pintarakenteiltaan, kalusteiltaan ja varusteiltaan sekä tilojen akustiset ominaisuudet ovat heikot.

Ympäristökeskus on kehottanut kiinteistöviraston tilakeskusta ryhtymään toimenpiteisiin rakennuksen kunnostamiseksi.

Tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia.



Lisäksi tilakeskus on selvittänyt supistettua peruskorjausvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus korjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja piharakennukset purettaisiin. Purkamisen jälkeen tontille jäisi rakennusoikeutta.

HKR-Rakennuttaja toteaa koulun rakennustekniikan ja talotekniikan olevan erittäin heikossa kunnossa ja edellyttävän pikaista peruskorjausta.

HKR-Rakennuttaja toteaa kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman supistetun peruskorjausvaihtoehdon olevan mahdollisesti toimenpide, jonka mukaisella ratkaisulla kyetään muuttamaan päärakennusta käytöltään riittävän tehokkaaksi. Päärakennuksen korjausaste on mitä ilmeisimmin reilusti yli 80 % eli käyttökelpoista on varauksin rakennuksen runko. Esimerkkinä peruskorjauksen riskeistä on, että IV-konehuone ja pääkanavisto pitäisi louhia kallioon olemassa olevan rakennuksen alle. Piharakennusten säilyttämiselle ei ole edellytyksiä.

Tilakeskuksen supistettu vaihtoehto on kallis, mutta mahdollinen, mikäli rakennusta korjattaessa käytetään uusia teknisiä ratkaisuja ja sallitaan tästä aiheutuvat vähäiset muutokset rakennuksen ulkonäköön. Toinen perusedellytys on se, että opetusvirasto on halukas ottamaan näin syntyvät tilat käyttöönsä. Muuta käyttötarkoitusta tiloille lienee todella vaikea löytää.

Puhtaasti teknisin tai taloudellisin perustein ei asiaa voida varmuudella ratkaista, ilman että sekä peruskorjaus- että uudisrakennusvaihtoehtoja suunniteltaisiin selkeästi pidemmälle.

Lisätiedot

Sakari Heikkinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2013 § 76

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle seuraavan lausunnon:

Palvelualue

Roihuvuoren ala-asteen kaikilla lähialueen asuntoalueilla on pääsääntöisesti yksi tai kaksi ala-asteen koulua, vain Itäkeskus-Marjaniemi on viipalerakenteisten alimpien luokkien varassa. Molemmat tämän palvelualueen ala-asteen koulut, Roihuvuori ja Porolahti ovat alueen länsiosassa Roihuvuoressa. Opetuslautakunnan,



jonka vastuulla on kouluverkon toimivuus, esitys siitä, että Marjaniemen Sinivuokonpolulle rakennetaan uusi Roihuvuoren ala-astetta korvaava ala-asteen koulu, vaikuttaa perustellulta kouluverkon tasaisuuden sekä Itäkeskuksen ja Marjaniemen koulupalvelujen kannalta.

Sinivuokonpolun koulutontti on suunniteltuun tarkoitukseen riittävä. Noin 1 ha tontilla asemakaavan tonttitehokkuus on 0,60, eli tontin rakennusoikeus on noin 6 000 k-m². Sinivuokon koulusta joitakin vuosia sitten järjestetty suunnittelukilpailu ja jatkosuunnittelu eivät tuolloin johtaneet pysyvän koulurakennuksen toteutukseen, mutta tontilla toimii Roihuvuoren sivukoulu viipaleratkaisuna.

Rakennussuojelu

1960-luvulla Helsinkiin valmistui ennätysmäärä, yli kolmekymmentä koulua.

Arkkitehti Aarno Ruusuvuoren (1925-1992) suunnittelema Roihuvuoren ala-asteen koulu on Helsingin kouluja koskevan Opintiellä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto, 2004:12) mukaan 1960-luvun yli 30 koulusta arkkitehtonisesti korkealaatuisin ja ainoana niistä nostettu arvokkaimpaan luokkaan 1+.

Kaupunginhallitus kehotti 11.6.2007 hallintokuntia ottamaan huomioon Opintiellä-julkaisussa esitetyt suojelutavoitteet, joiden mukaan luokkaan 1+ kuuluvat koulut tulisi sisätiloineen suojella asemakaavalla. Myös mahdolliset muutokset tulee esitettyjen tavoitteiden mukaan suunnitella siten, että ne noudattavat rakennuksen ominaisluonnetta.

Roihuvuoren ala-asteen koulu piharakennuksineen on vuonna 2008 liitetty myös kansainvälisen Docomomo-järjestön ylläpitämään modernismin merkkiteosten rekisteriin.

Aarno Ruusuvuori kuuluu merkittävimpiin 1900-luvun arkkitehteihimme, joka on tunnettu erityisesti vaikuttavista betonirakennuksistaan. Roihuvuoren koulussa vahvojen betoniosien ja teräspilareiden kontrastina on runsaasti lasi- ja lasitiilipintaa sekä siroja, huolella detaljoituja yksityiskohtia. Lisäksi korostuksena on käytetty muutamia voimakkaita värejä, joiden suunnittelussa oli mukana taitelija Anitra Lucander (1918–2000). Sekä koulun päärakennus että tontilla sijaitseva pienempi rakennus ovat säilyneet erittäin hyvin alkuperäisessä asussaan, vain muutamia vähäisiä muutoksia on tehty.

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennuksen säilyminen on rakennetun kulttuuriperinnön säilymisen kannalta tärkeää. Mikäli rakennus korjataan koulukäyttöön, toiminnan ja teknisten ratkaisujen vaatimuksia tulee taitavasti suunnitellen ottaa korjauksessa huomioon ilman, että rakennuksen arvot kärsivät.



Jos koulukäyttö ei rakennuksessa jatku, on sille tarpeen osoittaa uusi toiminta, jonka edellyttämät muutokset eivät heikennä koulurakennuksen arvoja ja ominaispiirteitä.

Asuntojen sijoittaminen koulutonteille

Koulua koskevien eri korjausvaihtoehtojen suhdetta muihin maankäyttömahdollisuuksiin on alustavasti selvitetty.

Roihuvuoren ala-asteen tontti soveltuu sijaintinsa ja ympäristöolosuhteidensa puolesta erinomaisesti myös asunnoille. Asuinympäristönä Roihuvuori on korkeatasoinen ja viihtyisä, sen palvelutarjonta on monipuolinen, ja koulutontti sijaitsee vehreässä ympäristössä. Merenrantakaan ei ole kaukana tontista. Täydennysrakentamiselle mahdollisuudet muualla Roihuvuoressa ovat erittäin rajalliset, vain pohjoisrinne, jolla asuntokaavoitus on käynnissä, on käytännössä tarkoitukseen soveltuva. Roihuvuori on myös rakennettu siinä määrin tiiviiksi, että tonttikohmainen lisärakentaminenkaan ei ole sanottavasti mahdollista. Alueen toimivuuden ja myönteisen kehittymisen kannalta perheasuntojen lisääminen olisi kuitenkin tarpeen.

Asuntomahdollisuuksia koulutontilla on arvioitu eri lähtökohdista siten, että tontilla noudatetaan lähikortteleiden pitkien lamellitalojen rakennustapaa kuitenkin viisikerroksisena naapureitaan kerroksen korkeamana. Pääosa pysäköinnistä olisi pihakannen alla.

Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella asuntoja voitaisiin ajatella koulutontille noin 5 000 k-m², jos piharakennukset puretaan, mutta sekä koulurakennus että pääosa välituntipihaista säilytetään. Jos koulurakennukselle osoitetaan uusi käyttötarkoitus, joka ei edellytä piha-alueen varaamista, voisi tontille sijoittaa asuntoja noin 10 000 k-m². Jos koko nykyinen tontti voitaisiin käyttää asumiseen, asuntokerrosalaa tontille mahtuisi noin 20 000 k-m².

Itäkeskus-Marjaniemessä on yleisten rakennusten rakennusoikeutta jäljellä vain Sinivuokon koulutontilla. Sille ei ole tarkasteluissa arvioitu asuntorakennusmahdollisuuksia viipalekoulun jäädessä joka tapauksessa tontille.

Taloudellisia näkökohtia

Sinivuokonpolun koulun rakennuskustannukset ja Roihuvuoren koulun korjauskustannukset ovat samaa suuruusluokkaa, joten kaavataloudelliseen edullisuusjärjestykseen vaikuttavat vaihtoehtojen asuntorakentamismahdollisuudet.

Yhteenveto



Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle. Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa. Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Käsittely

12.03.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Päätös tehtiin äänestysten jälkeen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Esitän, että kohdat 17 ja 18 (yhteenvedossa) muutetaan kuulumaan seuraavasti

(17) Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle.

Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa.

Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

(18) Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Kannattajat: Matti Niiranen

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lisätään esittelijän tekstin loppuun:

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Kannattajat: Sampo Villanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että kohdat 17 ja 18 muutetaan kuulumaan seuraavasti (17) Roihuvuoren ala-asteen koulun korjausvaihtoehtoihin liittyvien

näkökohtien yhteen sovittaminen on haasteellista. Kouluverkon osalta vaikuttaa perustellulta, että koulupalveluja siirretään Itäkeskus-Marjaniemen alueelle.



Asuntotuotantomahdollisuuksien kannalta koulutontin vapauttaminen mahdollisimman laajasti uuteen käyttöön tuottaisi lisäarvoa. Investointien kannalta tehokkain hyötysuhde syntyisi koulun siirrolla ja asuntojen rakentamisella.

(18) Eri näkökohdat huomioiden, koulurakennusta ei tulisi suojella.

Jaa-äännet: 4

Jape Lovén, Elina Moisio, Sampo Villanen, Heta Välimäki

Ei-äännet: 5

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Äänestyksessä Rautavan vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään esittelijän tekstin loppuun:

Itäiselle Roihuvuoren alueelle tulee myös turvata riittävät koulupalvelut.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Hennariikka Andersson, Jape Lovén, Elina Moisio, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen, Heta Välimäki

Äänestyksessä Lovénin vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen.

05.03.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327
kari.piimies(a)hel.fi

Petteri Erling, arkkitehti (Roihuvuoren aluearkkitehti), puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 4.3.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Kiinteistöviraston tilakeskus on esittänyt lausuntopyynnön kaupunginmuseolle koskien Roihuvuoren ala-asteen



korjausvaihtoehtoja. Kaupunginmuseo on osallistunut valmistelemaan yhteiskokoukseen 13.2.2012 sekä katselmoinut paikalla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Aarno Ruusuvuori

Roihuvuoren ala-asteen koulun suunnittelija Aarno Ruusuvuori (1925-1992) kuuluu maamme 1950-60 –lukujen modernismin kauden keskeisiin arkkitehteihin, opettajiin ja kulttuurivaikuttajiin. Ruusuvuori oli johdonmukainen modernisti, joka suunnittelemisensa rakennuksissa loi pysyviä rakennustaiteellisia arvoja modernismille luonteenomaisilla materiaaleilla ja rakennustekniikoilla. Ruusuvuoren työ tunnustetaan laajasti sekä kotimaassa että kansainvälisesti.

Ruusuvuori valmistui arkkitehdiksi sodan jälkeisen jälleenrakennuskauden aikana. Oman arkkitehtitoimistonsa hän perusti vuonna 1952, toimistosta kasvoi merkittävä rakennuskulttuurin keskus 1960-luvun aikana. Suunnittelijantyönsä ohella Ruusuvuori toimi Arkkitehti-lehden päätoimittajana vuosina 1956-57. TKK:n arkkitehtuurin professorina hän toimi vuosina 1962-66, ja hänen vaikutuksensa tuolloin koulutuksensa saaneeseen arkkitehtipolveen on arvioitu keskeiseksi. Suomen rakennustaiteen museon johtajana hän oli kahdessa jaksossa vuosina 1975-78 ja 1983-88. Taitelijaprofessorina Ruusuvuori toimi vuodet 1978-83. Kansainvälisesti ja kotimaisesti Aarno Ruusuvuoren arkkitehtuuria on esitetty monissa yhteyksissä, mm. Suomen rakennustaiteen museon yksityisnäyttelyssä vuosina 1992 ja 2000; näyttelyistä on ilmestynyt myös näyttelyluettelo. Aarno Ruusuvuoren toimiston piirustusarkisto on tallennettu Rakennustaiteen museon arkistoon vuonna 2006. Roihuvuoren koulu kuuluu Aarno Ruusuvuoren päätöiden joukkoon, mm. vuosien 1992 ja 2000 näyttelyt ovat esitelleet tämän koulurakennuksen.

Roihuvuoren ala-asteen koulurakennus

Roihuvuoren ala-asteen koulun tilat oli alun alkaen ryhmitelty ala- ja yläkoulun sekä nuorisokerhon käyttöön. Koulun tilaratkaisuissa ja arkkitehtuurissa voidaan nähdä peruskoulu-uudistusta ennakoivia piirteitä, jotka olivat ajankohtaisia 1960-luvun lopulla. Roihuvuoren ala-asteen koulusta on rakennusvalvonnan arkistossa kolme lupasarjaa vuosilta 1964, 1965 ja 1967, vaikkakin muutokset suunnittelun edetessä ovat olleet vähäisiä.

Koulurakennus sijaitsee näyttävällä ja luonnonläheisellä paikalla asuinalueen ja vihervyöhykkeen rajalla. Rakennuksen visuaalisen sokkelin muodostaa luonnonkivellä verhoiltu jalustarakenne, jolta betoni- ja lasirakenteinen koulurakennus nousee. Koulun tilallisena



runkona toimii hallitilojen sarja, jota ympäröi luokkahuoneiden kaksikerroksinen rengas. Hallisarja koostuu voimistelusalista, ruokailuhallista sekä nuorisokerhon juhlasalista. Erikoisluokat, varastot ja opettajien tilat muodostavat ensimmäisen kerroksen luokkarengas, varsinaiset luokkahuoneet toisen. Kolme kerhohuonetta ja juhlasali muodostavat erillisen nuorisokerho-osaston. Rakenteen harva kantava pilarirunko on täysin erotettu tilaa jakavista elementeistä. Rakennusmateriaalina on teräsbetoni. Koulun julkisivut on tehty mahdollisimman läpinäkyviksi ja läpikuultaviksi, johtuen rakennuksen suuresta syvyydestä. Samasta syystä myös väliseinien lasiosilla on pyritty avaamaan pitkiä näkymiä koulun sisätiloissa. Rakennuksen keskiosaa valaisevat kattoikkunakuvut neljässä rivissä.

Kaksikerroksisen rakennuksen toiminnallinen jako käsitti erikoisluokkia (luonnontieteen opetus, käsityö, liikunta, keittiö, opettajanhuone, kirjasto ym.) ensimmäisessä kerroksessa sekä normaaliluokat toisessa kerroksessa. Toisen kerroksen luokkahuoneita on kaksi tyyppiä, A-tyyppi n. 45m² ja B-tyyppi n. 55m², yhteensä 14 kappaletta. Hallitilojen ytimen muodostavat kaksi liikuntasalia sekä monikäyttöinen ruokala-aula, jota reunustavat sivukäytävän varrelle sijoittuvat luokkahuoneet. Ensimmäisen kerroksen tiloja oli mahdollista eriyttää suunnitellun nuorisotilan käyttöön (sali, halli, kahvio, keittiö). Myös liikuntasalin käyttö on eriytettävissä muusta koulun käytöstä. Koulun tontilla sijaitsee myös samanikäinen Ruusuvuoren suunnittelema piharakennus, jossa alun alkaen on sijainnut terveydenhuollon tiloja, asuntoja sekä wc-tiloja.

Roihuvuoren ala-asteen koulun rationaaliset julkisivut ovat betonia, jota rytmittävät nauhamaiset ikkunat ja lasitiilipinnat sekä sisäänvedetyt yläikkunat. Pohjoispäädyn betonisen katoksen suojaama ulkoluiska on rakennuksen julkisivun toiminnallinen tunnuspiirre. Koulun rakenne perustuu kantavaan teräspilarirunkoon johon primääripalkisto tukeutuu. Koulun näkyvä runkorakenne on puhtaaksivalettua betonia, luokkien kevytrakenteiset väliseinät puolestaan tiilimuurausta. Luokkien alakatot ovat betonirakennetta pohjakerroksessa, toisen kerroksen luokissa on laskettu alumiinisäleinen alakatto. Rakennuksen yläpohjarakenteen ja lämmöneristyksen muodostaa alkuperäisen suunnitelman mukaan siporex-lankku, kattorakennetta on ilmeisesti korjattu myöhemmässä vaiheessa. Monin paikoin ikkunoiden ja listojen teräsrakenteita sekä valaisimia on upotettu hienostuneesti kantaviin rakenteisiin. Betonitekniiikan ja työnjäljen osalta kohteen näkyvät rakenteet ovat kaupunginmuseon arvion mukaan poikkeuksellisen laadukkaita. Rakenneteknisenä suunnittelijana on toiminut insinööri Matti Ruoslahti. Rakennukseen liittyy myös taiteilija Anitra Lucanderin värisuunnitelma sekä kolmiosainen teoskokonaisuus.



Rakennus on kokenut vain vähän muutosvaiheita. Arkkitehtuurin alkuperäiset piirteet ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin, ja koulun alkuperäinen ilme on hyvin tavoitettavissa. Tilan perusrakenne on säilynyt muuttumattomana. Luokkahuoneiden ikkunat on kertaalleen vaihdettu, ilmeisesti 1970-luvulla. Koulun pintamateriaalit ovat alkuperäisiä, samoin kuin arkkitehdin suunnittelema kiinteä sisustus.

Vuonna 2003 professori Juhani Pallasmaa suunnitteli rakennuksen ilmanvaihdon kunnostuksen sekä keittiö/ruokalan siirtoa viereiseen ns. terveystaloon. Suunnitelmille haettiin rakennuslupa, mutta hanketta ei ole toteutettu.

Asemakaava ja rakennussuojelu

Kohteen asemakaava on vuodelta 1956, eikä siihen sisälly rakennussuojelumerkintöjä. Kaupunginmuseon kannan mukaan kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo on huomattavan korkea. Asemakaava tulisi päivittää ja varustaa kohteen arvon mukaisella rakennussuojelumerkinnällä. Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Rakennussuojelua ohjaa tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon Opintillä-inventointi (2004), jossa Roihuvuoren ala-aste on luokiteltu ylimpään arvoluokkaan 1+, periodinsa vuosien 1960-69 ainoana koulurakennuksena.

Asemakaavoituksen osalta Opintillä-inventointi suosittaa seuraavasti: Kohteet tulisi suojella asemakaavalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja/tai historiallisten arvojen perusteella. Myös sisätiloissa tulisi olla maininta asemakaavamääräyksistä (suojelusta). Koulurakennuksessa aiemmin tehdyt, sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista ja/tai historiallista arvoa heikentäneet muutokset tulisi palauttaa rakennuksen ominaisuuteen mukaisesti.

Kaupunginmuseon kannan mukaan Roihuvuoren ala-asteen kunnostussuunnittelun perustiedoissa tulisi olla asiantunteva rakennushistoriaselvitys, jotta kohteen ominaisuuteen mukainen kehittäminen olisi mahdollista. Tällaista ei kuitenkaan Roihuvuoren ala-asteen koulusta ole laadittu, mitä voi pitää puutteena.

Suoritettut tutkimukset

Kaupunginmuseo on tutustunut seuraaviin rakennuksesta tehtyihin kuntotutkimuksiin: haitta-ainekartoitus (Ositum, 12.6.2009), kuuleminen (Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 11.11.2009), kosteustekninen kuntotutkimus (Vahanen Oy, 17.12.2009), lattiarakenteen tutkimus



(HKR-Rakennuttaja sisäilmaryhmä, 11.4.2012) ja sisäilmaraportti (Suomen sisäilmakeskus, 30.5.2012).

Vuosina 2009 ja 2012 rakennuksen alapohjasta otetuista näytteistä ei ole löytynyt viitteitä kosteusvaurioista. Suoritettujen tutkimusten perusteella alapohjan vedeneristys on toiminut riittävän hyvin, eikä pääkerroksissa ole havaittu viitteitä rakenteen kohonneesta kosteudesta. Kellaritiloissa on viitteitä paikallisesta kosteusvauriosta, joiden on arveltu olleen pesutilan rakenteista juontuva. Sisäilmaongelman lähteitä on voitu suorittujen tutkimusten perusteella osoittaa tai arvella seuraavissa kohteissa: alapohjan huoltotunnelien rakenteet sekä niiden avoimet huoltoluukut, alapohjan tiivistys ja pilarirakenteen läpiviennit, hallitilojen pölyävä akustointimateriaali, luokkien alakatoissa oleva paljas eristevilla, vanha ruokalan paljeovi, ikkunoiden vetoisuus, liikuntasalin laualattian tukittu tuuletus.

Roihuvuoren ala-asteen rakenneteknisestä laadusta kertoo se, että rakennetutkimuksen (v. 2010) mukaan kohteen betonirakenteiden ikä huomioiden niiden karbonatisoitumissyvyys on vähäinen, betonipeitekerrokset tyydyttävät ja pakkasrapautuminen tai betonin kloridipitoisuus eivät ole ongelmia. Betonirakenteisiin liittyviä teknisiä ongelmia on ulkoportaassa. Betoniseinät ovat lämmöneristykseltään niukkoja (75mm korkki?), mikä toisaalta on edistänyt myös niiden säilymistä. Julkisivun betonipinnat ovat kuitenkin suhteellisen vähäiset verrattu laajoihin lasipitoihin.

Rakennuksen ilmanvaihto on suunniteltu koneellisen poistoilmanvaihdon järjestelmäksi. Ilmanvaihdon konehuone on sijoitettu kellariin, katolle sijoittuvat huippuimurit. Korvausilma on tuotu luokkien ulkoseinien betonirakenteiden läpi, rakenteen tuuletusvälissä olevia ilmanjohtokanavia myöten. Luokkien verhosyvennyksissä sijainneet tuloilmajohtimet näyttävät kuitenkin olevan suljettuja, muutos on ilmeisesti tapahtunut ikkunoiden vaihdon yhteydessä. Ilmanvaihdon vaakakanavat näyttävät pohjakerroksessa sijainneen alapohjan huoltotunneleissa, toisessa kerroksessa kattorakenteeseen integroituneena sekundääripalkiston päällä. Lasijulkisivuisten luokkahuoneiden ikkunatuuletuksella on oma roolinsa; rakennuksen arkkitehtoniseen karaktääriin kuuluu eräänlainen ulkoilmakoulun leima. Nykytilanteessa ikkunoiden käyttö on niiden kunnosta johtuen rajoitettu.

Asiakirjojen mukaan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmää ei tunneta tällä hetkellä. Iv-koneiden, huippuimureiden tai korvausilmakanavien toiminnasta ei näytä olevan varmuutta. Ylläpidon puuttuminen selittää osaltaan koululuokista tutkitut korkeat hiilidioksidilukemat. Ilmanvaihtojärjestelmän toiminta tulisikin Ympäristökeskuksen suosituksen mukaisesti selvittää ja parantaa.



Korjaustapa

Roihuvuoren ala-asteen rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen sekä rakennustaiteellinen arvo on poikkeuksellisen korkea. Rakennus on kansainvälisesti tunnetun arkkitehti professori Aarno Ruusuvuoren päätöitä. Kohde edustaa rakennusaikansa puhdasta modernismia rationaalisella, rehellisellä ja arkkitehtonisesti huomattavan korkeatasoisella tavalla. Koulurakennuksen struktuuri ja tekniset järjestelmät ovat poikkeuksellisen yksityiskohtaisesti suunniteltuja, elimellisiä osia rakennustaiteellista kokonaisuutta. Koulurakennus edustaa rakennusaikansa uudistuvan kouluarkkitehtuurin muotoja.

Kaupunginmuseo ei puolla rakennuksen purkamista. Roihuvuoren ala-asteen koulu tulisi kaupunginmuseon kannan mukaan peruskorjata sen arkkitehtoniset ja toiminnalliset ominaispiirteet huomioiden. Erityisesti rakennuksen nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän tunteminen ja ratkaisun hyödyntäminen tulisi selvittää vielä perusteellisemmin, sillä tämän vaikutukset hankkeen laajuuteen ovat olennaisia. Suunnittelua varten tulisi selvittää nykyisen järjestelmän toiminta, sekä kanavien ja tunnelien sijainti ja mitoitus. Korjauskustannusten kohoamiseen on vaikuttanut mm. hankesuunnitelman tavoite rakenteiden parantamisesta lähes matalaenergiatasolle sekä nykyisen alapohjan purkaminen ja louhiminen lähes kauttaaltaan. Alapohjan rakenteet on kaupunginmuseon arvion mukaan mahdollista kapseloida turvallisesti. Kellarin nykyisten olevien tilojen hyödyntäminen teknisinä tiloina olisi mahdollista, jolloin teknisiä tiloja ei jouduttaisi sijoittamaan opetustiloihin, eivätkä koulun oppilaspaiikat vähenisi.

Alkuperäiseen kokonaisuuteen vain väljästi liittynyt terveystalo ei kaupunginmuseon mukaan omaa samanlaisia suojeluarvoja kuin itse koulurakennus. Roihuvuoren ala-asteen korjausta on mahdollista keventää siten, että teknisesti vaativimmat toiminnot kuten teknisen työn tai musiikin erikoisluokat voitaisiin sijoittaa erillisesti koulurakennuksen ulkopuolelle, nykyiseen sivurakennukseen tai sitä korvaavaan uudisrakennukseen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Roihuvuoren ala-asteen luokahuoneiden väliset kevytrakenteiset tiiliväliseinät mahdollistaisivat nykyaikaisen joustavan opetuksen tarvitsemat luokahuoneiden väliset kulkuyhteydet.

Kaupunginmuseo ei puolla vaihtoehtoa Roihuvuoren ala-asteen purkamiseksi. Kaupunginmuseon kannan mukaan rakennuksen peruskorjaus tulee tutkia edelleen tarkemmin olemassa olevat lähtökohdat selvittäen ja hyödyntäen sekä rakennuksen käyttö lähtökohtaan sovittaen. Piharakennusta - nykyistä korjattuna taikka uudisrakennusta - voidaan pitää tilareservinä olosuhteiltaan vaativammille luokkatiloille. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Roihuvuoren ala-asteen korjausrakentamisen laajuus tai vaatimukset



eivät eroa merkittävästi samanikäisistä tai –tyyppisistä kouluista. Roihuvuoren ala-aste voi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan palvella alkuperäisessä käyttötarkoituksessa teknisen perusparannuksen ja julkisivujen korjauksen jälkeen. Kaupunginmuseo seuraa Roihuvuoren ala-asteen korjaussuunnittelua.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Ympäristökeskus Ympäristövalvontayksikkö 28.2.2013

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Lausuntopyyntönne 20.12.2012

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt ympäristökeskukselta lausuntoa Roihuvuoren ala-asteen koulun, Vuorenpöntie 7, korjauksen vaihtoehtoista. Kiinteistöviraston tilakeskus on selvittänyt vaihtoehtoja koulurakennuksen peruskorjauksesta erilaisiin käyttötarkoituksiin tai rakennuksen purkamista kokonaan tai osittain.

Lausuntopyynnössä tilakeskus toteaa, että rakennus on rakennustekniseltä kunnoltaan huono ja siten kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Ympäristökeskus on samaa mieltä rakennuksen perusparannuksen kiireellisyydestä ja edellyttää, että opetus voidaan siirtää pois nykyisistä tiloista suunnitellussa aikataulussa (korjausten toteutus vuosien 2014-2015 aikana). Roihuvuoren ala-asteelta on tullut ympäristökeskuksen tietoon vuodesta 2008 alkaen epäilyjä sisäilmaongelmiin liittyvistä epäkohdista ja oireiluista tilojen käyttäjillä. Ympäristökeskus on pyrkinyt selvittämään sisäilmaongelmien syitä omin näytteenotoin ja mittauksin sekä kehottamalla tilakeskusta selvittämään mahdollisia sisäilmaongelmaa aiheuttavia tekijöitä. Vuonna 2009 koulu on joutunut pienentämään oppilasryhmien kokoa, koska rakennuksen ilmanvaihto on ollut puutteellinen ja 2011 koulun sivurakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on jouduttu siirtymään korvaaviin opetustiloihin.

Ympäristökeskus ei ota kantaa tilakeskuksen esittämien rakennuksen kunnostuksen tai purkuvaihtoehtojen paremmuuteen. Mikäli päädytään rakennuksen peruskorjaukseen, tulee rakennuksen korjaustapa suunnitella huolellisesti riittävän laajojen rakenteiden kuntotutkimusten perusteella, jotta peruskorjattujen tilojen terveellisyys ja turvallisuus käyttäjille voidaan varmistaa.

Ympäristökeskus toteaa, että viimeaikaisten peruskorjattujen rakennusten käyttöönototarkastuksissa on havaittu terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita, kuten esimerkiksi kosteus- ja mikrobivaurioita.



Nämä tulee jatkossa välttää hyvällä suunnittelulla sekä huolellisella korjaustöiden toteutuksella ja valvonnalla.

Jos rakennus päätetään purkaa kokonaan tai osittain, tulee purkutyöt järjestää siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristöön. Purkutöissä tulee noudattaa Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lisätiedot

Hannele Nurminen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64458
hannele.nurminen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 20.11.2012 § 195

HEL 2012-008131 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon tilakeskukselle:

Kaakkoisen suurpiirin alueille sijoittuvilla Myllypuron, Itäkeskuksen, Roihuvuoren ja Marjaniemen alueilla yhteen laskettu peruskoulutilavaje vuosina 2013-2022 on 16-352 oppilaspaikkaa nykyiseen koulutilakapasiteettiin verrattuna, josta Marjaniemi-Roihuvuoren alueen koulutilavaje on kauden alussa -79 ja kauden lopulla on väljyyttä 18 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunta esitti 23.3.2010 kaupunginhallitukselle ja kiinteistölautakunnalle taloudellisen tarkastelun tekemistä syksyyn 2010 mennessä seuraavien vaihtoehtojen välillä: Roihuvuoren ala-aste peruskorjataan tai rakennetaan uudet tilat Itä-Helsingin Musiikkiopiston yhteyteen tai Sinivuokonpolulle. Opetuslautakunta puolsi sillä hetkellä käytettävissä olevien tietojen perusteella Roihuvuoren ala-asteen nykyisistä tiloista luopumista. Opetuslautakunta totesi, että koulun peruskorjaukseen kohdistuvat vanhojen, pedagogisesti haasteellisiksi havaittujen arkkitehtonisten ratkaisujen säilyttämisvaatimukset merkitsevät käytännössä sitä, että rakennusta ei olisi mahdollista muuttaa peruskorjauksen yhteydessä toimivaksi koulutilaksi.

Tilakeskuksen kirjeessä 18.6.2012 todetaan, että kiinteistöviraston tilakeskus on laatinut Roihuvuoren alueen koulutilojen käytöstä useita periaatteellisia vaihtoehtoja ja arvioinut niiden kustannusvaikutuksia. Selvityksessä on verrattu Roihuvuoren ala-asteen rakennusten peruskorjausta nykyiseen käyttöön, ammatillisen opetuksen käyttöön tai muuhun toimintaan. Vaihtoehtoisesti on tutkittu rakennusten purkamista joko kokonaan tai osittain, ja tontin osoittamista muuhun käyttöön. Vaihtoehtoja on esitelty mm. Hankkeiden ohjausryhmässä 2.5.2011. Vaihtoehtotarkastelu ei ole johtanut sellaisiin päätöksiin,



joiden mukaan olisi voitu edetä Roihuvuoren ala-asteen rakennusten suunnittelussa.

Tilakeskus on lisäksi selvittänyt keväällä 2012 Roihuvuoren ala-asteen kouluun supistettua perusparannusvaihtoehtoa. Sen mukaan koulun päärakennus peruskorjattaisiin uudella tilaohjelmalla ja ns. piharakennukset (asunnot, terveydenhoitotilat ja wc-tilat) purettaisiin. Piharakennuksia ei ole alun perin suunniteltu opetustiloiksi, joten niiden peruskorjaus tähän käyttöön ei tuottaisi parasta mahdollista lopputulosta. Lisäksi rakennuksissa on sisäilmaongelmia, joiden vuoksi niiden rakenteellinen korjaustarve on suuri. Tontille jäisi piharakennusten purkaminen jälkeen rakennusoikeusreservi myöhemmin toteutettaville mahdollisille koulun lisätiloille tai päiväkodille. Supistetun tilaohjelman mukaisten tilojen on arvioitu tarjoavan opetustilat n. 200 oppilaalle.

Toiminta Roihuvuoren ala-asteen koulussa on jatkunut entisen laajuisena, kuitenkin siten, että osa opetuksesta annetaan koulun pihaan pystytetyissä viipalekoulurakennuksissa (6 luokkaa). Tarve siirtää opetusta väliaikaisesti tiloihin on seurausta koulurakennuksen tilojen huonosta kunnosta.

Väestöennusteet edellyttävät Marjaniemi-Roihuvuoren alueella koulutilaa 250 oppilaalle. Sen lisäksi tarkastelualueella Marjaniemi, Itäkeskus, Myllypuro tarvitaan uutta lisätilaa. Tämä edellyttää olemassa olevien koulurakennusten peruskorjausten, myös Roihuvuoren ala-asteen koulun toteuttamista tai korvaamista uudisrakentamisella.

Opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa.

Terveysvaikutukset

Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannukselle on varattuna investointiohjelmassa toteutusrahaa vuosille 2014–2015. Perusparannuksen suunnittelu ei ole edennyt, sillä on ollut epäselvää, halutaanko rakennusta jatkossa käyttää koulutiloina. Rakennukset ovat niin huonossa kunnossa, että mikäli Roihuvuoren ala-asteen koulua edelleen tullaan käyttämään, perusparannusta ei tulisi lykätä suunnitellusta.

Käsittely

20.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Asia päätettiin käsitellä asian OTJ/3 jälkeen.



Asian käsittelyssä olivat asiantuntijoina läsnä Anneli Nurmi ja Irmeli Grundström kiinteistöviraston tilakeskuksesta. Asiantuntijat selvittivät Roihuvuoren alueen kouluvaihtoehtoja ja jäsenillä oli tilaisuus tehdä heille kysymyksiä.

Esittelijä muutti päätösehdotuksen esityslistalla toiseksi merkityn kappaleen ("Kaakkoisen suurpiirin alueella...") kuulumaan seuraavasti:

"Kaakkoisen suurpiirin alueille sijoittuvilla Myllypuron, Itäkeskuksen, Roihuvuoren ja Marjaniemen alueilla yhteen laskettu peruskoulutilavaje vuosina 2013-2022 on 16-352 oppilaspaikkaa nykyiseen koulutilakapasiteettiin verrattuna, josta Marjaniemi-Roihuvuoren alueen koulutilavaje on kauden alussa -79 ja kauden lopulla on väljyyttä 18 oppilaspaikkaa." (Opetuslautakunnan 30.10.2012 käsittelyssä oli erheellisesti luku "-16" luvun "-79" asemesta, pöytäkirjanpitäjän huomautus.)

Keskustelu.

Jäsen Virkkunen ehdotti, että päätösehdotuksen esityslistalla seitsemänneksi merkityn kappaleen ("Väestöennusteet edellyttävät...") viimeisestä virkkeestä ("Tämä edellyttää...") poistetaan kolme viimeistä sanaa ja sen jälkeen lisätään seuraava virke:

"Opetuslautakunta esittää, että Roihuvuoren ala-asteen koulun koulurakennus peruskorjataan ja pyytää tilakeskusta päivittämään hankesuunnitelman siten, että Roihuvuoren ala-asteen koulu peruskorjataan 255 oppilaalle tarvittaessa koulun laajentamisena."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Jäsen Aaltio ehdotti jäsenten Rydman ja Björnberg-Enckell kannattamana, että ennen otsikkoa "Terveysvaikutukset" lisätään seuraavaa:

"Opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi-Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa."

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Aaltion ehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 10 (Aaltio, Björnberg-Enckell, Hiidenmaa, Kouvo, Mäkisalo, Laiho, Leoni, Nordman, Rydman, Pakarinen) – 0. Tyhjää äänesti yksi jäsen (Virkkunen).

Hyväksyttiin jäsen Aaltion ehdotus.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.



30.10.2012 Pöydälle

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Paula Sermilä, kehittämisjohtaja, puhelin: 310 86774
paula.sermila(a)hel.fi
Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi
Inari Salonen, palvelupäällikkö, puhelin: 310 86777
inari.salonen(a)hel.fi