



28.09.2015

Kaj/2

§ 915

V 7.10.2015, Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosaa koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma
- 2 Opetuslautakunnan lausunto 25.8.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alppilan yläaste ja lukio muutetaan peruskorjauksen yhteydessä lukioksi. Rakennuksessa tehdään laaja talo- ja rakennustekninen perusparannus.

Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa peruskorjausta. Sisäilmaongelmia aiheuttaneita alapohjakerjauksia joudutaan



28.09.2015

Kaj/2

jatkamaan vielä tässä hankkeessa. Rakennuksessa joudutaan tekemään myös runsaasti haitta-ainepurkuja.

Nykyinen liikuntasaliosa puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, koulun tarpeisiin riittävä liikuntasali. Keittiö uusitaan ja laajennetaan. Rakennukseen joudutaan tekemään kaksi hissiä.

Perusparannuksen myötä rakennuksen kokonaisenergiankulutus paranee 42 % nykytilanteeseen verrattuna.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Yhtenäiskoulun lukio ja Alppilan lukio yhdistetään elokuussa 2015, ja uuden lukion sijoituspaikka tulee olemaan Alppila. Oppilasmäärä tulee olemaan 760, minkä lisäksi koulussa on 60 kahta tutkintoa suorittavaa oppilasta. Koulu on yleislukio. Opetustilat muokataan lukio-opetuksen mukaisiksi. Ylioppilaskirjoitukset järjestetään uudessa liikuntasalissa ja viidessä luokassa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1959 Alppilan yhteislyseoksi. Tällä hetkellä siinä toimivat Alppilan yläasteen koulu ja Alppilan lukio. Rakennus korjataan niin, että teoriapainotteinen lukio-opetus pystytään antamaan opetusviraston sisältövaatimusten mukaisena. Rakennuksen tilallinen perusratkaisu, luokkahuoneet keski- tai sivukäytävän varrella, ei muutu. Pihan käyttömahdollisuudet kasvavat. Sen toimintoja lisätään niin, että sitä voi käyttää liikuntatuntien pitämiseen.

Vanha liikuntasaliosa kalliolla puretaan ja tilalle rakennetaan koulun tarpeita paremmin palveleva uusi sali sekä uusia tekniikkatiloja. Hankkeessa on tutkittu liikuntasalin ratkaisemista kolmella eri tavalla. Uudisrakentaminen on ainoa ratkaisu, jolla saadaan kouluun täysikokoinen, esteetön ja riittävän korkea liikuntasali. Käyttäjähallintokunta puoltaa uudissalivaihtoehtoa.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8 757 brm²
Kerrosala 8 080 kem²
Huoneistoala 6 839 htm²

Hankkeen ohjelma-ala on 4 850 hym² eli 6,4 hym²/oppilas.

Tontin koko on 8 792 m².

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



28.09.2015

Kaj/2

Perusparannuksen lähtökohta on rakennuksen tekninen huono kunto ja sisäilman heikko laatu sekä lämpötilaongelmat. Kiristyneet energiamääräykset kohdistuvat myös tämän tyyppiseen peruskorjaukseen ja nostavat peruskorjausastetta.

Rakennukseen joudutaan tekemään useita uusia ilmanvaihtokonehuoneita. Osa pystytään toteuttamaan uuden liikuntasalin yhteyteen. Rakennuksen A-osassa, eli kauimpana uudesta salista, konehuoneet on jouduttu ratkaisemaan sijoittamalla ne nykyisiin kerroksiin ja kellariin. Ullakkokerrokseen sijoittaminen tällä A-osalla oli kaupunkikuvallisesti mahdotonta ja kallista, koska se edellyttää rakenteiden vahvistamista kellarikerroksesta saakka.

Rakennuksen käyttöikätaavoitteet ovat kantavien rakenteiden ja muiden rakennusosien osalta yli 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 50 vuotta järjestelmästä riippuen. Nykytilanteen mukainen kokonaisenergiankulutus on 276 kWh/m²; hankesuunnitelmavaiheen mukainen luku on 144 kWh/m².

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on 23,2 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2014 kustannustasossa.

Hinta bruttoneliömetrille arvonlisäverottomana on 2 649 euroa. Yhtä oppilaspaiikkaa kohden tämä on 30 526 euroa (760 oppilasta).

Vuokravaikutus

Tilojen nykyinen vuokra opetusvirastolle on 107 567 euroa kuussa ja 1 290 823 euroa vuodessa.

Tämä on 14,54 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 11,47 euroa/htm²/kk ja ylläpito-vuokra 3,07 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 7 398 htm².

Tilojen arvioitu tuleva kuukausivuokra on 170 565 euroa ja vuosivuokra 2 046 780 euroa.

Uusi arvioitu vuokra on 24,95 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 21,10 euroa/htm²/kk ja ylläpito vuokra vuoden 2015 tasossa 3,80 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 839 htm². Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajan toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Väistötilat



28.09.2015

Kaj/2

Väistötiloista peritään lisävuokraa noin 7 040 euroa kuussa kymmenen vuoden ajan.

Opetus sijoitetaan Mäkipellontie 19:n koulurakennukseen entiseen Länsi-Helsingin lukioon, joka toimii myös muiden lukioiden väistötilana. Väistötiloissa tulee olemaan mahdollisuus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin.

Hankeen rahoitus ja aikataulu

Hankkeelle on Helsingin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman talonrakentamishjelmassa 2015 - 2024 varattu 17 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 merkitä talousarvion 2016 ja taloussuunnitelman 2016–2018 sekä kymmenen vuoden investointisuunnitelmaehdotuksen valmistelutilanteen tiedoksi. Hanke on ohjelmoitu investointisuunnitelmaehdotuksessa 23,2 milj. euron suuruisena.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tammikuussa 2017, ja korjaus valmistuu joulukuussa 2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamallaan rakennuttajakonsultilta.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta on 25.8.2015 antanut kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen 1.6.2015 päiväystä hankesuunnitelmasta. Opetuslautakunnan lausunto on liitteenä.

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



28.09.2015

Kaj/2

- 1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma
- 2 Opetuslautakunnan lausunto 25.8.2015

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 25.08.2015 § 161

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen 1.6.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 261

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosa koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B



28.09.2015

Kaj/2

Kiinteistölautakunta päätti, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi