



16.04.2018

Asia/8

§ 214

Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikaton uusimista sekä ilmanvaihdon muutostöitä koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Wille Rydmanin ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin Medialukion 4.1.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 268 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 310 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Helsingin Medialukio perustettiin vuonna 2005 yhdistämällä Pohjois-Helsingin lukio, Malmin lukio ja Suutarilan lukio. Tapanilassa sijaitsevassa Helsingin suurimmassa lukiossa opiskelee noin 860 opiskelijaa. Lukiossa on yleislinjan lisäksi medialinja, jonka opetuksessa painotetaan medialukutaitoa.

Medialukion koulurakennukseen on suunniteltu tekninen peruseronshanke. Sen tavoitteena on parantaa koulurakennuksen sisäilman laatua sekä energiatehokkuutta. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä entisen tilakeskuksen ja opetusviraston kanssa. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus korjata rakennuksen vaippa (julkisivut, vesikatto ja ikkunat) kokonaisuudessaan kiinteistön vanhoissa osissa. Rakennus on valmistunut vuonna 1964. Rakennusta on laajennettu valmistumisen



jälkeen kolmessa osassa vuosina 1967, 1981 ja 2004. Korjaukset tehdään rakennuksen vanhoissa osissa. Vuonna 2004 valmistuneessa uudessa osassa ei korjauksia tarvitse tehdä. Samalla tehdään ilmanvaihdon muutostyöt, jolla sisäilman laatu ja energian säästö saadaan nykyvaatimusten tasolle. Ilmanvaihdossa huomioidaan myös suunniteltu oppilasmäärän lisäys (noin sata oppilasta). Hanke ei sisällä toiminnallisia tilamuutoksia. Työt tehdään sääsuojattuna viidessä vaiheessa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden rakennuttaminen -palvelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 13.2.2018 § 14.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Helsingin Medialukiossa suoritetuissa kuntotutkimuksissa on ulkoseinä-rakenteiden eristeissä todettu mikrobikasvustoa. Vesikatto on joillain rakennuksen osa-alueilla vuotanut. Rakennuksessa työskentelevät ja opiskelevat henkilöt ovat oireilleet jo pitkään. Erityisesti oireilua on esiintynyt niillä henkilöillä, jotka oleskelevat rakennuksen vanhoissa osissa, jossa ilmavaihdon on todettu olevan puutteellinen. Ilmanvaihtoa on vuosien varrella yritetty parantaa useaan otteeseen.

Hankkeen yhteydessä puretaan rakennuksen vaurioituneet tiilijulkisivut eristeineen, ikkunoineen ja sokkelihalkaisuineen. Vesikatto puretaan myös ja lisäksi vaihdetaan eristeet. Julkisivun ja vesikatkon uusinnalla parannetaan rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta sekä rakenteiden energiatehokkuutta.

Ilmanvaihdolle tehdään muutostyöt, joilla ilmamäärät saadaan nykyvaatimusten tasolle. Uusia ilmanvaihtokonehuoneita rakennetaan kaksi kappaletta ja ilmanvaihdolle tehdään tarvittavat kanavointi sekä pääte-laite muutokset ilmanjaon parantamiseksi. Uudet ilmanvaihtokoneet, joita on kolme, on varustettu lämmöntalteenotolla.

Ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen lisäksi julkisivupinnan muutos tiilimuurauksesta tiiliverhouslevyksi ja ikkunoiden uusiminen vaativat rakennusluvan.

Hanke on välttämätön toteuttaa sisäilmaolosuhteiden parantamisen ja energiasäästötavoitteiden takia. Lisäksi hanke mahdollistaa lukion oppilasmäärän laajentamisen noin sadalla oppilaalla.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Rakennusvalvonnan antamissa ennakkolausunnoissa koskien Medialukion julkisivumuutosta, jossa julkisivun tiilimuraus vaihtuu tiilipintaiseksi verhoukslevyksi ja puuikkunat vaihtuvat puu/alumiini-ikkunoiksi voidaan rakennusvalvontaviranomaisen mukaan toteuttaa.

Ilmanvaihdon muutostöille on tutkittu eri vaihtoehtoja. Esitetty kahden uuden konehuoneen vaihtoehto on paras ja kustannustehokkain vaihtoehto. Ilmanvaihdonmuutostöiden vaatimat uudet konehuoneet olivat rakennusvalvontaviranomaisen alustavan kannan mukaan liian massiiviset eikä julkisivupintana käytetty Paroc elementti (peltipinta) sopinut rakennusvalvonnalle. Neuvottelut ovat näiltä osin edelleen vireillä rakennusvalvonnan kanssa.

Kustannukset ja vuokravaikutus

Hankkeen laajuus on 8 268 brm² ja vuokra-ala 7 460 htm². Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 8,31 miljoonaa euroa.

Vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosiksi 2018–2027 hankkeen rakentaminen on merkitty vuosille 2017-2019 yhteensä 7,3 miljoonan euron suuruisena. Hankkeen 8,31 miljoonaa euroon kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosille 2019–2028 tarkistettaessa.

Vuokranmääräytymisperusteena pinta-ala 7 460 htm².

Lukion nykyinen vuokra on 10,95 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 81 687 euroa ja vuosivuokra 980 244 euroa.

Lukion tuleva vuokra on 18,57 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 15,57 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,0 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 116 152,20 euroa ja vuosivuokra on yhteensä 1 393 826,40 euroa. Tehtävät korjaukset lisäävät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokrakuluja 413 582 euroa vuodessa.

Väistötilat

Rakentamisen aikana tarvitaan väistötilat. Väistötilat on rakennettu jo kesällä 2017 ja ne on otettu käyttöön elokuussa 2017. Koulurakennuksen yksi osa on ollut siitä asti poissa käytöstä. Korjaustyöt on tarkoitus aloittaa käytöstä poissa olevasta rakennuksen osasta.

Väistötilan suunnittelukustannukset, perustuksien rakennustyöt sekä vesi-, viemäri- ja sähköliittymä töiden kustannukset ovat yhteensä 281 000 euroa (alv. 0 %). Tämä osuus väistötilojen kustannuksista on



huomioitu hankkeen kokonaishinnassa. Väistötilan vuokratkustannukset ovat 37 kuukauden ajalle 303 400 euroa.

Väistötilan yhteenlasketut kustannukset ovat siten 584 400 euroa (alv. 0 %).

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa huhti-toukokuussa 2018 ja töiden on tarkoitus valmistua touko-kesäkuussa 2020. Työt tehdään sääsuojattuna viidessä vaiheessa, niin että korjaustyöt aloitetaan jo poissa käytössä olevasta rakennuksen osasta. Työt pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, että opiskelutyölle tulee mahdollisimman vähän haittaa.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto asiassa

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon (13.2.2018 § 14). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on lausunnossaan kiinnittänyt erityistä huomioita hankkeen suunnitteluun, suunnittelun ohjaukseen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajan. Hyvällä suunnittelulla, suunnittelun ohjauksella ja laadunvalvonalla on vaikutusta niin terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön kuin toimialan käyttökustannuksiin. Lausunnon mukaan hankkeella on vaikutusta Medialukion tilojen terveellisyyteen, turvallisuuteen, käytettävyyteen sekä viihtyisyyteen, jotka paranevat hankkeen johdosta. Lisäksi hanke parantaa Medialukion toimivuutta ja työskentelyolosuhteita.

Aluehallintovirastolle tehty kantelu asiassa

Medialukion erään oppilaan vanhempi on tehnyt Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (ESAVI) 20.2.2018 päivätyn kantelun kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laiminlyönneistä koskien Medialukion opiskelijoiden terveydellisten olosuhteiden valvontaa ja tiedonantoa opiskelijan vanhemmalle.

ESAVI on pyytänyt asiassa kaupunkiympäristön toimialalta selvitystä siitä, kuinka terveydensuojelu on arvioinut Medialukion terveydellisiä olosuhteita ja niiden vuoksi mahdollisesti tarpeellisia toimenpiteitä ja toimenpiteiden kiireellisyyttä. Lisäksi ESAVI on pyytänyt kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta selvitystä kantelussa tarkemmin esitettyihin väitteisiin ja kysymyksiin. Selvityspyyntöön on vastattava viimeistään 16.5.2018 mennessä. Selvityspyyntö liiteteineen on liitteenä 2.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



16.04.2018

Asia/8

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.1.2018
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 13.02.2018 § 34

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Helsingin medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden 4.1.2018 päiväystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tämä hankesuunnitelma koskee Helsingin medialukion teknistä perusparannusta osoitteessa Moisiantie 3. Hankesuunnitelma on laadittu entisten tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hanke ei sisällä toiminnallisia tilamuutoksia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeiden suunnittelun, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä sen vaikutukseen terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttökustannuksiin.

Hankkeen sisällöstä

Helsingin medialukion vanhoissa osissa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1964, 1967 ja 1981, on oireiltu puutteellisen sisäilman vuoksi. Kiin-



teistön kuntotutkimuksissa on rakennuksen vanhojen osien ulkoseinien seinärakenteissa todettu mikrobikasvustoa. Ilmanvaihtoa on yritetty parantaa useaan kertaan.

Tässä hankkeessa korjataan rakennuksen vanhojen osien julkisivut, vesikatto ja ikkunat. Vuonna 2004 valmistuneessa osassa näitä korjauksia ei tarvitse tehdä. Samalla tehdään ilmanvaihdon muutostyöt, jolla saadaan sisäilman laatu ja energian säästö nykyvaatimusten tasolle. Ilmanvaihdossa huomioidaan myös suunniteltu oppilasmäärän lisäys. Muutostöiden vuoksi rakennetaan kaksi uutta lämmöntalteenotolla varustettua ilmanvaihtokonehuonetta kanavistoineen ja päätelaitteineen.

Ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen lisäksi julkisivupinnan muutos tiilimuurauksesta tiiliverhouksiksi ja ikkunoiden uusiminen vaativat rakennusluvan.

Hankkeen toteuttaminen on välttämätön sisäilmaolosuhteiden parantamisen vuoksi. Tehtävät toimenpiteet parantavat samalla kiinteistön energiatehokkuutta.

Hanke toteutetaan sääsuojattuna rakentamisena viidessä vaiheessa.

Toiminta koulussa

Helsingin medialukio perustettiin vuonna 2005 yhdistämällä Pohjois-Helsingin lukio, Malmin lukio ja Suutarilan lukio. Tapanilassa sijaitsevassa Helsingin suurimmassa lukiossa opiskelee noin 860 opiskelijaa.

Lukiossa on yleislinjan lisäksi medialinja, jonka opetuksessa painotetaan medialukutaitoa. Haku medialinjalle tapahtuu yhteishaun lisäksi erillisellä hakemuksella. Kouluun otetaan vuosittain noin 270 uutta opiskelijaa, joista 60 medialinjalle ja 210 yleislinjalle.

Toiminnalliset tilamuutokset

Hanke ei sisällä toiminnallisia tilamuutoksia.

Hankkeen yhteydessä lukion oppimisympäristöä nykyaikaistetaan ja laajennetaan irtokalusteiden uusimisen ja tietotekniikan päivityksen avulla.

Suunnitelluilla lisäyksillä rakennuksesta saadaan toimivampi ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu.

Kustannukset

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.



Hankkeen laajuus on 8 268 brutto-m² ja vuokra-ala on 7 460 m². Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 8,31 miljoonaa euroa.

Hankeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa 2018 – 2027 tarkistettaessa.

Lukion nykyinen vuokra on 10,95 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 81 687 euroa ja vuosivuokra 980 244 euroa.

Lukion tuleva vuokra on 18,57 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 15,57 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,0 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 116 152,20 euroa ja vuosivuokra on yhteensä 1 393 826,40 euroa. Tehtävät korjaukset lisäävät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokrakuluja 413 582 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vastaa laite- ja irtokalustehankinnoista sekä vaiheistukseen liittyvistä muuttokustannuksista.

Väistötilat

Rakentamisen ajaksi on elokuussa 2017 lukion pihaan rakennettu väistötilat.

Väistötilat on mitoitettu yhtä rakennusvaihetta varten. Väistötilan kustannukset ovat noin 584 400 euroa, alv 0%.

Väistötilojen vuokrakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ovat 303 400 euroa 37 kuukauden ajalta.

Rakentamisen aikaiset ylioppilaskirjoitukset voidaan järjestää sitä varten varustetuissa tiloissa Käpylän peruskoulussa ja väistötilana toimivassa rakennuksessa, osoitteessa Sturenkatu 2.

Aikataulu

Hankkeen toteutus alkaa huhtikuussa 2018 ja hanke valmistuu kesäkuussa 2020.

Vaikutusten arviointi

Tilojen terveellisyys, turvallisuus, käytettävyys ja viihtyisyys paranevat perusparannuksen myötä. Hankkeella parannetaan myös koulun toimivuutta ja työskentelyolosuhteita.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.



Käsittely

13.02.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Pia Pakarinen: Lisätään 32 kohdan jälkeen uusi kohta seuraavasti:

"Kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa."

Kannattaja: Petra Malin

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Pia Pakarisen tekemän ja Petra Malinin kannattaman vastaehdotuksen.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2018 § 15

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-040-0110-0005, Pysyvä rakennustunnus 22445, Moisiantie 3, 00730 Helsinki

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin Medialukion 4.1.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 268 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 310 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset



16.04.2018

alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351
toni.lahdemaki(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi