



23.05.2016

Kaj/4

§ 500

V 8.6.2016, Helsingin kielilukion perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kielilukion käytössä olevassa rakennuksessa osoitteessa Kaajaninlinnantie 10 (tontti 45063/3) tehdään laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus.

Perusparannuksen yhteydessä rakennuksen ulkovaippa korjataan perusteellisesti ja talotekniset järjestelmät uusitaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia. Katolle rakennetaan uusi ilmanvaihtokonehuone.

Rakennuksen sisätilojen järjestelyjä selkeytetään palvelemaan tehokkaammin nykymuotoista opiskelua ja kasvanutta oppilasmäärää. Muu-



23.05.2016

Kaj/4

tokset tehdään alkuperäisen kaksikäytävämallin pohjalta eikä kantaviin rakenteisiin tehdä juurikaan muutoksia.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennus on valmistunut vuonna 1968 Puotinharjun oppikouluksi. Tällä hetkellä tiloissa toimivat Helsingin kielilukio ja Helsingin aikuislukion Itä-Helsingin toimipiste. Oppilaita koulussa on noin 575. Voimassa olevien päätösten mukaan koulurakennus jatkaa nykyisessä tehtävässään.

Koulu on teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Tilallinen perusratkaisu puolestaan on edelleen toimiva eikä sitä perusparannuksessa muuteta. Sisätilajärjestelyjä selkeytetään, jotta rakennus toiminnallisesti palvelisi aiempaa sujuvammin nykymuotoista lukio-opetusta.

Oppilasmäärän kasvun myötä liian pieneksi jäänyttä ruokalaa ja keittiötä laajennetaan. Hallintotilat keskitetään yhteen paikkaan, liikuntasalin pukuhuonejärjestelyt muutetaan toimivammiksi ja opetustilat varustellaan vastaamaan syksyllä 2016 uudistuvan opetussuunnitelman tavoitteita. Ylioppilastutkintokäyttöön osoitetut luokat toteutetaan opetusviraston ohjeiden mukaan.

Pihaa kehitetään ulkoiluun aktivoivaksi ja sen turvallisuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä parannetaan.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5 263 m²

Kerrosala 4 911 m²

Huoneistoala 4 594 m²

Hankkeen hyötyala on 3 432 hym² eli 6,6 hym²/oppilas (oppilasminimi 521).

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakentamisajalle tyypilliset ulkovaipan rakenteet muodostavat nykytiedon valossa materiaalien ikääntyessä kasvavan sisäilmariskin. Tilanteen parantamiseksi maanvaraisen alapohjan, ulkoseinien ja yläpohjan rakenteita uusitaan merkittävästi. Rakenteita uusittaessa niiden lämmönpitävyyttä lisätään ja näin parannetaan myös rakennuksen energia- tehokkuutta.



Talotekniset järjestelmät ovat käyttökänsä loppupuolella. Ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- sekä sähkölaitteet ja -asennukset uusitaankin valtaosin. Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan katolle rakennuksen keskivaiheille.

Matalat kerroskorkeudet johtavat siihen, että halkaisijaltaan suuria ivkanavia ei voida käyttää. Suunniteltu järjestelmä perustuukin useiden pienempien iv-koneyksiköiden käyttöön, jolloin kanavakoot saadaan pysymään maltillisina. Tämä ratkaisu helpottaa myös tarpeenmukaisen ilmanvaihdon toteuttamista. Yhdessä paikallaoloon perustuvien sähköjärjestelmien kanssa se auttaa energiansäästötavoitteiden saavuttamisessa.

Energian kulutus pienenee perusparannuksen myötä laskennallisesti 40 %. Energiankulutusluokka paranee arvosta E arvoon C.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 2 346 euroa/brm² ja 2 688 euroa/htm².

Hankkeen kustannus yhtä oppilaspaikkaa kohden on arvonlisäverottomana 23 704 euroa (oppilasminimi 521).

Hankkeen kustannukset on laskettu joulukuun 2015 hintatasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilojen nykyinen vuokra opetusvirastolle on 60 188 euroa kuukaudessa ja 722 264 euroa vuodessa eli 13,10 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 9,60 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk.

Tilojen arvioitu tuleva kuukausivuokra on 107 960 euroa ja vuosivuokra 1 295 520 euroa eli 23,50 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 19,70 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra vuoden 2016 tasossa 3,80 euroa/htm²/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 4 594 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajan toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Opetuslautakunta päätti 19.4.2016 (62 §) antaa Helsingin kielilukion perusparannuksen 29.3.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle.

Rahoitus

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



23.05.2016

Kaj/4

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2018 - 2019 toteutettavana kohteena. Hankkeelle varattu rahoitus on 11 miljoonaa euroa. Hankkeen rahoitus tullaan esittämään täydennettäväksi talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2017 - 2026.

Toteutus

Hankkeen yleissuunnittelu ja rakennuslupatehtävät on ajoitettu tälle vuodelle, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu kuluvan vuoden lopusta ensivuoden loppuun.

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän vuoden 2018 alussa ja hankkeen arvioidaan valmistuvan kesällä 2019.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Väistötilat

Hankkeen väistötilat sijoitetaan entisiin Diakonia-ammattikorkeakoulun tiloihin osoitteessa Sturenkatu 2. Rakennuksen omistaa tilakeskus.

Rakennustöiden ajalta opetusvirasto maksaa nykyisen vuokran suurista vuokraa. Väistötiloista ja niihin tehtävistä muutoksista aiheutuva tämän vuokran ylittävä kustannus on lisätty hankkeen investointikustannuksiin lopullista vuokraa arvioitaessa. Tuon summan on arvioitu olevan 530 000 euroa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta



23.05.2016

Kaj/4

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 19.04.2016 § 62

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Helsingin kielilukion perusparannuksen 29.3.2016 päivätystä hanke-suunnitelmasta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 141

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa kustannustasossa joulukuu 2015.

Esitys tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua hankepäätöstä odottamatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi