



26.08.2019

Asia/8

## § 528

### V 11.9.2019, Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelma 13.6.2019
- 2 Etu-Töölön lukion hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Etü-Töölön lukion rakennukseen osoitteessa Arkadiankatu 26 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja oppimisen vaatimusten mukaisiksi, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiataloutta.

Rakennuksen ilmanvaihto koneellistetaan, välipohjarakenteiden vanhat täytöt poistetaan ja viemäri- ja vesijohtoverkosto uusitaan. Kellarikerroksen kosteusvaurioituneita rakenteita korjataan ja rakennetaan uusi salaoitusjärjestelmä. Vaurioitunut julkisivurappaus uusitaan ja ikkunat joko uusitaan vanhan mallin mukaisiksi tai kunnostetaan. Keittiö ja ruokala siirretään ensimmäisen kerroksen länsipäättyyn, johon muodostuu



yhtenäinen avara tilakokonaisuus uusista ruokailutiloista ja sisäänkäyntialustasta.

Hankkeen kustannusarvio on 17 500 000 euroa. Perusparannuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2020 ja valmistua joulukuussa 2021.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Se on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on omalta osaltaan hyväksynyt hankesuunnitelman.

## Esittelijän perustelut

### Etu-Töölön lukion rakennus ja perusparannuksen tarpeellisuus

Osoitteessa Arkadiankatu 26 sijaitsevan Etu-Töölön lukion rakennus on valmistunut vuonna 1930. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita muutoksia ja parannuksia. Rakennus on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Perusparannushankkeen toiminnallisena tavoitteena on oppimistilojen ajanmukaistaminen vastaamaan uuden opetussuunnitelman vaatimuksia.

Rakennukseen tulee toteuttaa nykyvaatimukset täyttävä koneellinen ilmanvaihto, koska nykyinen, pääosin painovoimainen ilmanvaihto on riittämätön. Rakennuksessa on tilakohtaisia sisäilmaongelmia, jotka liittyvät rakennuksen viemäreiden vuotamiseen rakenteisiin. Välipohjat tulee tyhjentää alkuperäisistä eristetäytteistä ja viemäri- ja vesijohtoverkosto uusia. Rakennuksen ikkunat ovat kauttaaltaan huonokuntoiset ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappausta. Kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia. Lisäksi sähkö- ja atk-järjestelmät vaativat uusimista.

Koulun keittiö on kooltaan ja varustukseltaan riittämätön eivätkä oppilaiden wc-tilat vastaa nykyisiä tavoitteita. Rakennuksen esteettömyydessä ja pihan toimivuudessa on puutteita.

### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannushankkeen laajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> (4 778 htm<sup>2</sup>) ja se käsittää koko rakennuksen. Suunnitelmat on laadittu rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo huomioiden.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä sekä lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Tämä edellyttää välipohjien avaamista ja puhdistamista orgaanisesta aineksesta. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarikerroksen kosteusvaurioituneita rakenteita korjataan ja tontille rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.



Vaurioituneet julkisivurappaukset uusitaan ja alkuperäisen mukaisia rappauskoristeluja palautetaan. Luokkien, liikuntasalin ja porrashuoneiden ikkunat sekä valtaosa ensimmäisen kerroksen ikkunoista uusitaan. Sisäänkäyntiaulan, käytäväpäätyjen ja juhlasalin ikkunat kunnostetaan entisöimällä.

Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä tehostetaan avaamalla oviaukkoja luokkien väliin ja ottamalla käytävien päätyjä opetuskäyttöön. Oppimistilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Puku- ja pesutiloja parannetaan ja wc-tilojen määrää lisätään.

Keittiö ja ruokala siirretään toisesta kerroksesta ensimmäisen kerroksen länsipäätyyn. Ensimmäiseen kerrokseen muodostuu yhtenäinen avara tilakokonaisuus uusista ruokailutiloista ja sisäänkäyntiaulasta. Järjestely helpottaa keittiön huoltoa ja parantaa esteettömyyttä. Vanhan keittiön ja ruokalan paikalle toiseen kerrokseen sijoitetaan uusi musiikkiluokka. Ensimmäisen kerroksen vanhan musiikkiluokan paikalle voidaan laajentaa oppilashuollon tiloja.

Hanke sisältää myös pihan perusparannuksen. Kunnostettavan pihalueen laajuus on noin 3 300 m<sup>2</sup> ja sen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan.

#### Hankkeen toteutusvastuu ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Perusparannuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2020 ja valmistua joulukuussa 2021.

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 17 500 000 euroa (2 981 euroa/bm<sup>2</sup>) maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannukselle on varattu 15 miljoonaa euroa vuosille 2020–2021. Muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamisohjelmaa valmisteltaessa.

#### Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannuksen jälkeen arvioitu tilakustannus on noin 139 995 euroa kuukaudessa eli noin 1 679 945 euroa vuodessa. Kuukausivuokra



on noin 29,30 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 25,45 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 3,85 euroa/htm<sup>2</sup>. Neliövuokran perusteena on 4 778 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poisto aika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 70 164 euroa kuukaudessa eli 841 964 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 14,07 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 10,72 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 3,35 euroa/htm<sup>2</sup>. Vuokranmaksun perusteena on 4 986 htm<sup>2</sup>. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaiset vuokramenot kasvavat perusparannuksen myötä noin 838 000 eurolla.

#### Tarvittavat väistötilat

Koulun koko toiminta liikuntatiloja lukuun ottamatta siirretään perusparannuksen ajaksi väistötiloihin entiseen Metropolian kiinteistöön osoitteessa Albertinkatu 40–42. Väistötilojen vuokratilakustannus on 61 878 euroa kuukaudessa, yhteensä 1 856 340 euroa koko perusparannusajalta (30 kuukautta). Arvio väistötilojen investointimenoista on 340 000 euroa.

Väistötilojen osuus sisältyy sisäiseen vuokraan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista perusparannuksen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 § 216 hyväksynyt hankesuunnitelman ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Perusparannuksen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



26.08.2019

Asia/8

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelma 13.6.2019
- 2 Etu-Töölön lukion hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 216

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa 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 ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.



26.08.2019

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

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 11.3.2019. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Viivi Snellman, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22378  
viivi.snellman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 13.06.2019  
§ 59

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa 3/2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi