



25.08.2015

NAL/1

## § 161

### Opetuslautakunnan lausunto Alppilan lukion perusparannuksen hankesuunnitelmasta

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

#### Liitteet

1 [Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma](#)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Otteensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen 1.6.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä tilakeskuksen, opetusviraston, käyttäjien ja rakennusviraston kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon edustajia asiantuntijoina.

Osoitteessa Tammissaarenkatu 2 toimii tällä hetkellä Alppilan yläaste ja Alppilan lukio. Oppilasmäärä yläasteella hankesuunnittelun



ajankohtana oli 268, lukiossa 481 ja kahta tutkintoa suorittavia opiskelijoita oli 60.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2014 Eläintarhan ala-asteen koulun, Länsi-Pasilan ala-asteen koulun ja Alppilan yläasteen koulun yhdistämisestä hallinnollisesti yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2016 lukien. Koulujen yhdistyessä Alppilan yläaste sijoittuu Eläintarhan ala-asteen, Aleksis Kiven peruskoulun ja Stadin ammattiopiston Savonkadun tiloihin, eikä palaa enää entisiin toimitiloihin.

Kaupunginvaltuusto päätti 10.9.2014 Yhtenäiskoulun lukion ja Alppilan lukion yhdistämisestä yhdeksi lukioksi 1.8.2015.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 16.12.2014, että Yhtenäiskoulun lukion toimipaikka on 1.8.2015 alkaen Alppilan lukion tiloissa.

Kysymyksessä oleva koulurakennus tulee perusparannuksen jälkeen olemaan pelkästään Alppilan lukion käytössä ja rakennuksen laskennallinen vähimmäis- opiskelijamäärä lukio-opetukselle on 760 opiskelijapaikkaa. Lukion opiskelijamäärä syksyllä 2015 on arviolta 670 opiskelijaa ja yläasteen 230 oppilasta.

Lukioiden kampuustoiminnassa Alppilan lukio tekee yhteistyötä Helsingin kuvataidelukion, Itäkeskuksen lukion ja Kallion lukion kanssa.

Laadittu hankesuunnitelma koskee vuonna 1959 valmistunutta koulurakennusta ja sen pihaa. Rakennukseen ei ole aikaisemmin tehty kattavaa peruskorjausta eikä se ole esteetön.

Kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa rakennus on luokiteltu kolmanneksi korkeimpaan luokkaan 2.

Koulurakennusta käytetään tilapäisenä majoituskouluna.

Perusparannuksen lähtökohtana on rakennuksen huono tekninen kunto, sisäilman heikko laatu osassa rakennusta sekä lämpötilaongelmat.

Rakennukseen toiminnalliset tarpeet ovat tilojen ja teknisten järjestelmien muuttaminen nykyaikaiseen lukio-opetukseen soveltuvaksi. Nykyiset kaksi erillistä liikuntasalia eivät sovellu lukion liikunnan opetukseen. Ne ovat pienikokoisia, matalia eikä niitä ei voi yhdistää toisiinsa. Koulun ruokahuollon tilat ovat käyttöikänsä päässä ja oppilaiden pihan käyttömahdollisuudet heikot.



Hankesuunnitelman mukaan rakennuksen peltikatto, ikkunat ja niihin liittyvät peltivyöhykkeet sekä rappausalueet uusitaan. Alapohjissa tehdään kosteus- ja sisäilmateknisiä saneeraustöitä. Rakennukseen joudutaan rakentamaan uusia ilmanvaihtokonehuoneita. Osa konehuoneista joudutaan sijoittamaan kerrokseen, mikä vähentää koulun hyötyalaa ja huoneistoalaa.

Hankkeessa on tutkittu liikuntasaliosan ratkaisemista kolmella eri tavalla. Kaikissa vaihtoehdoissa liikuntasali vaatii raskaan rakennusteknisen korjauksen. Esitetyssä vaihtoehdossa sali toteutetaan uudisrakennuksena vanhan salin paikalle, mikä mahdollistaa riittävän kokoisen ja korkean salin lukion käyttötarpeisiin.

Kiinteistön pääosin alkuperäinen LVIA-tekniikka uusitaan pääsääntöisesti koko rakennuksen osalta. Käyttövesi- ja viemäriverkostot sekä pohjaviemäri uusitaan. Sähköiset järjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Liikuntasali ja 5 opetustilaa varustetaan sähköisiä ylioppilaskirjoituksia varten.

Keittiö uusitaan ja laajennetaan.

Esteettömyyden saavuttamiseksi rakennukseen joudutaan rakentamaan kaksi hissiä.

Pihan perusparannuksessa on kuultu koulun opettajien ja oppilaiden lisäksi liikuntaviraston asiantuntijaa.

Perusparannuksen myötä rakennuksen energiatalous paranee 42% nykytilanteeseen verrattuna. Paloturvallisuutta parannetaan porrashuoneiden palo-osastoinnilla.

Hankkeen bruttoala on 8 757 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 6 839 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 4 850 hym<sup>2</sup>.

Rakennusviraston laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 9/2014, THI 152,0, ovat verottomana 23 200 000 euroa (2 649 euroa/brm<sup>2</sup>) ja verollisena 28 768 000 euroa (3 284 euroa/brm<sup>2</sup>).

Nykyinen vuokra Alppilan yläasteen ja lukion kiinteistöstä on 1 290 780 euroa vuodessa (107 567 euroa kuukaudessa). Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio Alppilan lukion kiinteistöstä on 2 046 760 euroa vuodessa (170 565 euroa kuukaudessa). Arvion mukainen vuokrankorotus on 755 980 euroa vuodessa eli 62 998 euroa kuukaudessa.



25.08.2015

Hanke on suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2017 ja valmistuvan joulukuussa 2018. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä vaiheessa.

Opetusvirasto maksaa väistöiloista hankkeen ajan saman suuruista vuokraa, kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Mikäli väistöilojen kustannus on korkeampi, kuin em. korjausaikana perittävä vuokra, ylittävä osuus lasketaan kohteen peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan erikseen sovittavalla tavalla.

Väistötilana toimii Mäkipellontie 19 koulukiinteistö. Väistöilojen vuokra vaikutus on 84 480 euroa vuodessa (7 040 euroa kuukaudessa) 10 vuoden ajan.

Esittelijä pitää kohtuuttomana sitä, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistöilatarpeesta johtuva lisävuokra jää opetustoimen maksettavaksi.

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on opetusvirasto varannut koululle 580 000 euroa.

Opetusvirastolle hankkeesta aiheutuvat muuttokustannukset ovat lukion osalta arviolta 70 000 euroa ja Alppilan yläasteen osalta arviolta yhteensä 130 000 euroa, josta 100 000 euroa on varattu erikoisluokkien rakentamiseen Eläintarhan ala-asteen ja Savonkadun kiinteistöihin.

Terveysvaikutusten arviointi:

Hankkeella on terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä parannetaan koulun sisäilman laatua sekä rakennuksen toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 [Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma](#)

**Otteet**

**Ote**  
Otteensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti