



17.01.2018

Asia/8

§ 8

Kruununhaan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksi 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14,8 miljoonaa euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma
10.10.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kruununhaan yläasteen kouluun osoitteessa Snellmaninkatu 18 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajankäytetään tilat, uusitaan taloteknisiä järjestelmiä, korjataan ikkunat ja julkisivuja sekä uusitaan pihan pinnat ja toiminnot. Perusparannuksessa parannetaan sisäilmaolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hanketta on esitelty ympäristökeskukselle. Hankesuunnitelmaa laadittaessa on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Kruununhaan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasmäärän ennustetaan kasvavan noin 90 oppilaalla lukuvuoteen 2025 - 2026 mennessä. Oman alueen oppilaiden lisäksi kouluun otetaan tällä hetkellä soveltuvuuskokeella oppilaita musiikin ja tanssin painotettuun opetukseen.

Kruununhaan yläasteen koulurakennus

Kruununhaan yläasteen koulu on rakennettu vaiheittain. Punatiilinen koulurakennus Snellmaninkadun varteen valmistui vuonna 1899. Vuoden 1944 pommituksissa rakennus vaurioitui ja se korjattiin ja korotettiin viisikerroksiseksi vuonna 1950. Samaan aikaan toteutettiin Siltavuorenpenkereen puolelle kolmikerroksinen laajennus, jossa on rapatut julkisivut. Koulussa on tehty vuosikymmenten kuluessa toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, laajimmin vuosina 1983-1984. Koko rakennuksen kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennus kokonaisuudessaan on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Oppilaiden wc-tilat ovat puutteelliset ja kulku niihin on ulkokautta. Keittiötilat ovat liian pienet ja oppilaiden ruuanjakelutilat ovat käytävällä. Tutkimusten mukaan rakennuksen välipohjissa on rakennusjätettä ja muottilaudoituksia, joiden poistamista suositellaan. Myös laajennusosan alapohjan uusimista suositellaan. Julkisivujen tiili-saummat, osa tiililaatoista, kattopellitykset sekä ikkunat ja parvekkeet vaativat korjaustoimenpiteitä.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Sen mukaan tontti on opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa rakennuksen Snellmaninkadun puoleista osaa koskee merkintä So, jonka mukaan rakennuksen kadunpuoleisiin julkisivuihin ja kattokorkeuksiin ei sallita muutoksia.

Hankkeen laajuus on 5630 brm².

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelman mukaan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan pääosin ja ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihtokonehuonetilat. Rakennuksessa uusitaan osittain lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmiä ja valaistusta. Vanhan osan puurakenteisia välipohjia puretaan ja puhdistetaan orgaanisista täytteistä ja sen jälkeen osittain uusitaan, tarvittaessa niiden rakenteita vahvistetaan. Uuden



osan kellarin alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi. Yläpohjat ja sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ulkoseinien vauriokohtat ja saumat korjataan ja vaurioituneet tiililaatat uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja osittain uusitaan. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuiteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Perusparannus parantaa sisäilmaolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja ja parannetaan niiden tavoitettavuutta. Ruokailutilojen sijainti muutetaan keskeisemmäksi ja toteutetaan ajanmukaiset keittiötilat. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää todellisen oppilasmäärän vaatima määrä ja esteettömät wc-tilat lisätään. Pihan kalistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan.

Hankkeen kustannukset

Viitesuunnitelmista laaditun kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 14 800 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 629 euroa/brm². Kustannukset ovat helmikuun 2017 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Arvioitu enimmäisvuokra perusparannuksen jälkeen on 119 327 euroa/kk (26,93 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 23,11 euroa/htm²/kk, ylläpito vuokra 3,82 euroa/htm²/kk). Arvioitu vuosivuokra on 1 431 924 euroa. Vuokranmaksun perusteena on huoneistoala 4431 htm².

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen enimmäishinnan perusteella, 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito vuokra valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä vuokrassa tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti.

Koulun nykyinen vuokra on 60 097,41 euroa/kk (13,66 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 10,58 euroa/htm²/kk, ylläpito vuokra 3,08 euroa/htm²/kk), vuosivuokra 721 169 euroa. Vuokranmaksu perusteena on huoneistoala 4399 htm².

Väistötilat

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



Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu paviljonkia Kaisaniemen puistossa sekä Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n tiloja osoitteessa Siltaavuorenpenger 5.

Väistötilojen kustannusten arvioidaan olevan noin 2 400 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin. Jatkosuunnittelun aikana selvitetään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja koulun väistötiloiksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 31.10.2017 puoltavan lausunnon Kruununhaan yläasteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta. Lautakunta totesi vielä, että erityistä huomiota tulee kiinnittää perusparannushankkeen kustannus seurannan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta, ja myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymän vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027 hankesuunnitelman mukaisena 14,8 miljoonan rakennuskustannuksena.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa joulukuussa 2018 ja työ valmistuu huhtikuussa 2020.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet



17.01.2018

Asia/8

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma
10.10.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 1107

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14,8 miljoonaa euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2017
§ 51

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Snellmaninkatu 18, 00170 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläas-



17.01.2018

Asia/8

teen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 800 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.10.2017 § 95

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 10.10.2017 päiväystä Kruununhaan yläasteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Uuden OPS16-opetussuunnitelman painotukset edellyttävät, että siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa sekä oppijoille että opettajille. Oppimisen tilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee jatkossakin ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö, myös toisten toimialojen ja asukkaiden kanssa.



17.01.2018

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjätoimialan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman toteuttamiseksi tulee kalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa.

Kasvatuksen ja koulutuksen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 27.9.2017 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Lausunto on liitteenä.

Väistötilaratkaisun suunnittelussa tulee erillisten toimipisteiden määrä pyrkiä rajoittamaan 2-3:een koulun joustavan toiminnan turvaamiseksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi