



13.06.2018

Ärende/13

§ 180

Projektplan för ombyggnad och utbyggnad av Kallion lukios skolhus

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av Kallion lukios skolhus, daterad 20.12.2017, enligt vilken projektet omfattar högst 4 378 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 12 270 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Kallion_lukio_tarveselvitys_ja_hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Kallion lukio fungerar i ett skolhus från 1928, ritat av Väinö Vähäkallio, som har genomgått en utbyggnad år 1957, på Porthansgatan 15. Det är aktuellt att bygga om skolhuset. De senaste omfattande reparatiönerna gjordes på 1980-talet. I byggnaden finns helheter som kräver omfattande ombyggnadsåtgärder, såsom yttertaket, fasaden med fönster och konstruktioner i bottenbjälklaget och mellanbjälklaget. I konstruktionerna finns fuktskador samt orenligheter och skadeämnen vilka påverkar inneluftens kvalitet. Skolhusets gamla del har i nuläget bara frånluftsventilation.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad och utbyggnad. I projektet repareras konstruktioner i yttertaket, bottenbjälklaget och mellanbjälklaget. Fasaderna och fönstren renoveras. Byggnadens akustik, lokalernas funktionella förbindelser och tillgänglig-



heten förbättras. I lokalerna byggs lösningar som följer nya lärmiljöer och bidrar till digitaliseringen. De hustekniska systemen utvidgas och förbättras så att de motsvarar de nuvarande föreskrifterna.

I projektet utvidgas huset med en utbyggnad på 264 m² bruttoyta mot gården. Detta är en teknisk lösning som ökar användningssäkerheten. Utbyggnadslösningen har planerats i samarbete mellan Helsingfors stadsmuseum, byggnadstillsynstjänsten och detaljplanläggningstjänsten.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektet har det gjorts upp en utredning om serviceformgivningen för att kartlägga studerandenas och personalens åsikter om byggnadens nuvarande funktionalitet och problempunkter samt idéer om idealiska lokaler för gymnasiets lektioner i uttrycksförmåga. Fostrans- och utbildningssektorns samarbetspersonal inom arbetarskyddet tillstyrker projektet med preciseringar för den fortsatta planeringen.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektet i sitt utlåtande 8.5.2018 (§ 98).

Föredragandens motiveringar

Behov

I en utredning om gymnasienätet som genomfördes av före detta utbildningsverket och före detta lokalcentralen åren 2016–2017 anges det att Kallion lukio fortsätter sin verksamhet på Porthansgatan 15, att elevantalet förblir detsamma och att en ombyggnad förverkligas i byggnaden. Kallion lukio är ett riksomfattande gymnasium med särskild utbildningsuppgift i uttrycksförmåga. Kallion lukios projekt dimensioneras enligt 481 elever, men det faktiska elevantalet är 509 (situationen i september 2015).

På Terrassgatan 5 finns Helsingin kuvataidelukios och Kallion lukios gemensamma konsthall Taidetalo där båda skolornas undervisning i dessas särskilda utbildningsuppgift har koncentrerats. Kallion lukio har undervisningslokaler på 1 155 m² på Terrassgatan. Trots detta har skolan varit tvungen att hyra teatersalutrymmen och gymnastiklokaler annanstans. Samma situation fortsätter också efter ombyggnaden men den stora gymnastiksal som blir färdig i Alppilan lukio gör att gymnasiesterna i Kallion lukio får använda gymnastiklokaler på närmare håll.

Byggnad



Byggnadens första del blev färdig år 1928 och dess utbyggnad år 1957. Skolhuset har skyddats i detaljplanen som en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad med beteckningen sr-2. Gatufasaderna och yttertakets utseende får inte ändras. Byggnaden inrymmer värdefulla entréhallar och trapphus.

Plan

Ombyggnadens tekniska kvalitetsnivå motsvarar nivån för ombyggnaderna i stadens övriga gymnasiebyggnader. Byggnadens målsatta tekniska drifttid är 50 år för konstruktioner och 15–20 år för hustekniken. Efter ombyggnaden blir husets energieffektivitet bättre.

Ombyggnadens tekniska kvalitetsnivå i gymnasiets lokaler för ämnesundervisning motsvarar nivån för ombyggnaderna i stadens övriga gymnasiebyggnader. Det är möjligt att ge undervisning i fysik och kemi enligt de nuvarande läroplanerna i trygga förhållanden i tillbörliga lokaler för ämnesundervisningen efter ombyggnaden. Den funktionalitet som den särskilda utbildningsuppgiften förutsätter har förverkligats i byggnaden inom ramen för skyddsbestämmelserna.

Undervisningen i uttrycksförmåga förutsätter att scenen och biutrymmena i byggnadens sal ska vara bättre utrustade än i ett allmänt gymnasium. För skolans sal planeras utrustning enligt modellen för en liten yrkesmässig teater. Salen förses med en flyttbar och fällbar scen. Dessutom utvidgas scenutrymmet och salens biutrymmen mot gården. Källaren byggs ut under scenen och dit förläggs tillbörliga omklädnings- och badrum för studerandena. På vinden placeras en ventilationsmaskin.

Utbyggnadsdelen får ett nytt sektionerat utrymningstrapphus och det nya köket placeras delvis i utbyggnadsdelen. Det nya sektionerade utrymningstrapphuset är en nödvändig förbättring med tanke på användningssäkerheten.

Prognoserad hyra

Lokalkostnaderna för projektet, dvs. den interna hyran enligt anvisningarna för behandling av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015, § 1028) är ca 88 970 euro i månaden och ca 1 067 650 euro om året. Av detta är kapitalhyrans andel 78 175 euro i månaden, dvs. 23,90 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 10 795 euro i månaden, dvs. 3,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden. De totala kostnaderna är 27,20 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran är 3 271 m² lägenhetsyta. Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran ju-



steras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten för färdigställandet av projektet.

Den nuvarande hyran för Kallion lukio är 48 348 euro i månaden, dvs. 580 171 euro om året. Hyran är 14,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden varav underhållshyran är 3,08 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Detta baserar sig på den i hyresavtalet angivna lägenhetsytan som är 3 445 m². Byggnaden har i början av projektplaneringen inventerats digitalt och uppgifterna om ytan har justerats.

För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under byggtiden en hyra som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har i enlighet med anvisningarna för behandling av stadens lokalprojekt beaktats i kapitalhyran.

Tillfälliga lokaler

De tillfälliga lokalerna kommer att finnas i skolfastigheten på Lärkträddsvägen 4. Mindre ändringsarbeten måste göras i de tillfälliga lokalerna, närmast för undervisningen i teater och muntlig framställning.

De beräknade driftsekonomiska kostnaderna för de tillfälliga lokalerna på Lärkträddsvägen 4 uppgår till 840 000 euro (hyrestid på 21 månader). Investeringskostnaderna för de tillfälliga lokalerna beräknas bli 300 000 euro.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2027 i 2018 års budget. Enligt programmet förverkligas projektet på 9 miljoner euro åren 2019–2020. Enligt projektplanen har det av projektet förutsatta maximipriset höjts till 12,3 miljoner euro (kostnadsnivån för september 2017, det aktuella anbudsprisindexet är 179,2), vilket beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

Tidtabell

Enligt måltidtabellen börjar byggandet i juni 2019 och arbetet blir färdigt i december 2020. Stadsmiljösektorns service för byggherreverksamhet ansvarar för projektets genomförande. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Fostrans- och utbildningsnämndens beslut om behovsutredningen och utlåtande i ärendet

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande (8.5.2018, § 98) godkänt behovsutredningen för ombyggnaden och utbyggnaden av Kallion lukio. Fostrans- och utbildningsnämnden har samtidigt tillstyrkt



13.06.2018

Ärende/13

projektplanen. Enligt utlåtandet förbättrar projektet skolans inneluftskvalitet, ventilation, funktionalitet, trivsel, tillgänglighet och brandsäkerhet. Fostrans- och utbildningsnämnden påminner dessutom i sitt utlåtande om stadsstrategins 2017–2021 inskrivning enligt vilken investeringar orsakade av reparationer som gäller inomhusluften inte höjer den gängse hyran för lokalerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Kallion_lukio_tarveselvitys_ja_hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 392

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



13.06.2018

Ärende/13

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 08.05.2018 § 98

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä Kallion lukion 20.12.2017 päivätyn perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen, ja antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kallion lukion 20.12.2017 päivätystä perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta.

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

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 20.12.2017 päivätystä Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 8.3.2018 kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018
§ 26

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

A



13.06.2018

Ärende/13

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusrakennuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2.

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

B

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi