



26.02.2014

Kaj/10

§ 52

Minervaskolanin perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11,6 miljoonaa euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Minervaskolaniin osoitteessa Apollonkatu 12 on suunniteltu laaja talotekninen perusparannus, jonka tavoitteena on parantaa sisäilma- ja lämpöolosuhteita, esteettömyyttä, akustiikkaa, paloturvallisuutta sekä kokonaisenergiataloutta. Hankkeen toteutuksen yhteydessä tehdään myös toiminnallisia muutoksia, joista suurin on kahden päiväkotiryhmän tilojen rakentaminen.

Hanke on mukana talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan liittyvässä vuokra- ja osakekohteiden peruskorjaushankkeiden luettelossa. Hankkeen toteutus rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla, jonka Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat hankkii.



Perusparannuksesta on laadittu 19.12.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun kuluessa on kuultu kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

Minervaskolanin rakennus

Minervaskolanin päärakennus on valmistunut vuonna 1929 arkkitehti Eva Kuhlefelt-Ekelundin suunnittelemana. Se edustaa tyyli-suunnaltaan klassismia. Viides kerros on rakennettu vuonna 1956 ullakkokerrokseen kattoa sisäpihan puolelta korottamalla. Rakennusta on laajennettu vuonna 1936 asuinrakennuksella, jonka toinen kerros on koulun käytössä.

Korttelissa on voimassa asemakaava vuodelta 1977, jossa tontti määritellään merkinnällä YO - opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavassa ei rakennukseen kohdistu suojelumääräyksiä. Minervaskolan on Opintielä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan ryhmitetty kuuluvaksi Helsingin arvokkaimpien koulurakennusten joukkoon arvoluokaltaan 1+. Rakennuksen korjauksessa tulee sekä sisätiloissa että julkisivuissa ottaa huomioon suojelutavoitteet.

Rakennuksessa on vuosikymmenten kuluessa tehty useita toiminnallisia parannuksia, mutta sen talotekniset asennukset ovat valaistusta lukuun ottamatta pääosin alkuperäisiä. Ilmanvaihto perustuu painovoimaiseen järjestelmään, joka on riittämätön. Rakennuksen sähköasennukset, vesi- ja viemärijohdot sekä lämpöjohdot ovat käyttöikänsä päässä. Koulun keittiö laitteineen on toiminnallisesti vanhentunut. Rakennuksessa on kosteusvaurioituneita rakenteita.

Minervaskolanin toiminta

Minervaskolanissa annetaan ruotsinkielistä opetusta luokka-asteilla 1 - 6. Koulussa toimii lisäksi kaksi painotetun musiikin luokkaa, kahdeksan erityisluokkaa ja esikouluryhmä. Koulurakennuksen tilojen laskennallinen vähimmäisoppilasmäärä on 235 oppilasta. Nykyinen oppilasmäärä on 157, joista erityisoppilaita on 55. Esikoulussa on 29 lasta.



Koulun toiminnan muutokset liittyvät osana ruotsinkielisen kouluverkon uudistamiseen. Musiikkiluokat siirretään Åshöjdens grundskolanin rakennukseen, jonne niille on perusparannettu tilat. Vapautuviin tiloihin sijoitetaan 2 uutta päiväkotiryhmää. Päiväkoti tulee olemaan 63-paikkainen.

Högstadieskolan Lönkan, joka nykyisin käyttää Minervaskolanin teknisen työn ja tekstiilityön opetustiloja, ei enää jatkossa tarvitse näitä tiloja, joten kapasiteettia vapautuu koulun käyttöön.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksesta on laadittu 19.12.2013 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, johon on liitetty lämmön talteenotto. Lämmitysjärjestelmä uusitaan. Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Valaistus ja sähköasennukset uusitaan. Välipohjia korjataan ja rakenteita tiivistetään. Yläpohjan lämmöneristystä parannetaan. Kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan.

Tilat säilyvät pääosin samassa käytössä kuin ne nykyisin ovat, mutta tilojen varustusta parannetaan. Oppilaiden WC-tiloja lisätään. Ruokahuollon tilat uusitaan vastaamaan nykyistä vaatimustasoa. Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat uusille päiväkotiryhmille. Piharakenteet kunnostetaan, pelialueet parannetaan ja päiväkodille rakennetaan vaunukatos.

Suojeluarvoja omaavassa rakennuksessa pidettiin tärkeänä selvittää mahdollisuudet säilyttää painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä tehostamalla sitä vaihtoehtona uudelle koneelliselle tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmälle. Suunnitelmat tehtiin kahdesta erilaisesta painovoimaisesta vaihtoehdosta. Niiden toimivuus ja vaikutukset sisätiloihin selvitettiin ja niistä laskettiin myös kustannukset. Selvitysten perusteella nämä vaihtoehdot eivät osoittautuneet toimiviksi, joten päädyttiin esittämään koneellista tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmää.

Hankkeen suunnittelun kuluessa on kuultu kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina. Kaupunginmuseo on laatinut suunnitteluratkaisuista asiantuntijalausannon, jossa ilmaistaan huoli rakennuksen alkuperäisyyden menettämisestä erityisesti päivähoidon tiloja rakennettaessa. Jatkosuunnittelussa tuleekin ottaa huomioon



26.02.2014

Kaj/10

lausunnossa esitetyt näkökohdat. Tilaratkaisuja tulee suunnitella siten, että rakennushistorialliset arvot huomioidaan.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta on antanut puoltavan lausuntonsa hankkeesta. Lautakunta katsoo kuitenkin, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Lisäksi lautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja muut kulut jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa (2 396 euroa/brm²) maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 48 065,65 euroa/kk. Vuosivuokra on 576 787 euroa.

Tuleva vuokra on laskettu hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuotto-odotuksella. Perusparannuksen jälkeen vuokra on 23,92 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,92 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,0 euroa/htm²/kk. Vuokrattava pinta-ala on 2 976 htm²; siitä koulun osuus 2 501 htm² ja päiväkodin osuus 475 htm². Vuokra on yhteensä 71 186 euroa/kk. Vuosivuokra on 854 232 euroa.

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen ajan saman suuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Väistötilojen aiheuttama kustannus lasketaan hankkeen peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan erikseen sovittavalla tavalla.

Väistötilat

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että koulun toiminta siirretään kokonaisuudessaan väistötiloihin, joiksi on suunniteltu siirrettäviä paviljonkeja Kaisaniemen puistossa. Aikataulusyistä ratkaisu joudutaan suunnittelemaan uudelleen, mutta väistötilat pyritään sovittamaan yhteen kaupungin muiden koulujen väistötilojen kanssa.

Hankkeen 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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



26.02.2014

Kaj/10

Hanke on merkitty vuoden 2014 talousarvion liitteen kohtaan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2014–2016 vuonna 2014 alkavaksi hankkeeksi, jonka kustannusarvio on 11,6 milj. euroa. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat järjestää hankkeen rahoituksen pitkäaikaisella lainalla. Kaupungin talouteen hankkeen vaikutukset tulevat vuosittain rahoitusvastikkeina, jotka kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille.

Hankkeen aikataulu sekä toteutus- ja ylläpitovastuut

Vaihtoehtoisen painovoimaisen ilmanvaihtovaihtoehdon tutkiminen on viivästyttänyt hanketta niin, että hankkeen suunnitellaan alkavan keväällä 2016 ja valmistuvan vuoden 2017 lopussa. Hankkeen aikataulu on asetettu siten, että on mahdollista sovittaa tulevat väistötilaratkaisut yhteen muiden hankkeiden toteutuksen kanssa. Perusparannuksen aloitusta pyritään suunnitteluvaiheessa jouduttamaan. Kohteen toteutusvastuu on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla.

Rakennuksen ylläpitovastuu on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilla, kiinteistöviraston tilakeskuksella ja opetusvirastolla siten, että kunkin vastuut määräytyvät kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteiden ja ao. sopimusten mukaisesti.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja valmisteltu yhteistyössä talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Kaupunginmuseo
Kaupunginkanslia



26.02.2014

Kaj/10

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.02.2014 § 173

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusrakennuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11,6 miljoonaa euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Opetuslautakunta 28.01.2014 § 18

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta antoi kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen omistaman Minervaskolanin koulurakennuksen ja pihan perusrakennuksen 19.12.2013 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Edelleen lautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusrakennuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja muut kulut jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Käsittely

28.01.2014 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



26.02.2014

Kaj/10

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppi, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.01.2014 § 10

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S3, Apollonkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen osaltaan sitoutumaan hankkeen suunnittelun jatkamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi