



08.06.2016

Kaj/7

## § 163

### Helsingin kielilukion perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2015-010536 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Helsingin kielilukion käytössä olevassa rakennuksessa osoitteessa Kaajaninlinnantie 10 (tontti 45063/3) tehdään laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus.

Perusparannuksen yhteydessä rakennuksen ulkovaippa korjataan perusteellisesti ja talotekniset järjestelmät uusitaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia. Katolle rakennetaan uusi ilmanvaihtokonehuone.

Rakennuksen sisätilojen järjestelyjä selkeytetään palvelemaan tehokkaammin nykymuotoista opiskelua ja kasvanutta oppilasmäärää. Muutokset tehdään alkuperäisen kaksikäytävämallin pohjalta eikä kantaviin rakenteisiin tehdä juurikaan muutoksia.

#### Esittelijän perustelut

---

**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



## Hankkeen tarpeellisuus

Rakennus on valmistunut vuonna 1968 Puotinharjun oppikouluksi. Tällä hetkellä tiloissa toimivat Helsingin kielilukio ja Helsingin aikuislukion Itä-Helsingin toimipiste. Oppilaita koulussa on noin 575. Voimassa olevien päätösten mukaan koulurakennus jatkaa nykyisessä tehtävässään.

Koulu on teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Tilallinen perusratkaisu puolestaan on edelleen toimiva eikä sitä perusparannuksessa muuteta. Sisätilajärjestelyjä selkeytetään, jotta rakennus toiminnallisesti palvelisi aiempaa sujuvammin nykymuotoista lukio-opetusta.

Oppilasmäärän kasvun myötä liian pieneksi jäänyttä ruokalaa ja keittiötä laajennetaan. Hallintotilat keskitetään yhteen paikkaan, liikuntasalin pukuhuonejärjestelyt muutetaan toimivammiksi ja opetustilat varustellaan vastaamaan syksyllä 2016 uudistuvan opetussuunnitelman tavoitteita. Ylioppilastutkintokäyttöön osoitetut luokat toteutetaan opetusviraston ohjeiden mukaan.

Pihaa kehitetään ulkoiluun aktivoivaksi ja sen turvallisuutta, viihtyisyyttä ja esteettömyyttä parannetaan.

## Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5 263 m<sup>2</sup>

Kerrosala 4 911 m<sup>2</sup>

Huoneistoala 4 594 m<sup>2</sup>

Hankkeen hyötyala on 3 432 hym<sup>2</sup> eli 6,6 hym<sup>2</sup>/oppilas (oppilasminimi 521).

## Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakentamisajalle tyypilliset ulkovaipan rakenteet muodostavat nykytiedon valossa materiaalien ikääntyessä kasvavan sisäilmariskin. Tilanteen parantamiseksi maanvaraisen alapohjan, ulkoseinien ja yläpohjan rakenteita uusitaan merkittävästi. Rakenteita uusittaessa niiden lämmönpitävyyttä lisätään ja näin parannetaan myös rakennuksen energia- tehokkuutta.

Talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä loppupuolella. Ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- sekä sähkölaitteet ja -asennukset uusitaankin valtaosin. Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan katolle rakennuksen keskivaiheille.



Matalat kerroskorkeudet johtavat siihen, että halkaisijaltaan suuria iv-kanavia ei voida käyttää. Suunniteltu järjestelmä perustuukin useiden pienempien iv-koneyksiköiden käyttöön, jolloin kanavakoot saadaan pysymään maltillisina. Tämä ratkaisu helpottaa myös tarpeenmukaisen ilmanvaihdon toteuttamista. Yhdessä paikallaoloon perustuvien sähköjärjestelmien kanssa se auttaa energiansäästötavoitteiden saavuttamisessa.

Energian kulutus pienenee perusparannuksen myötä laskennallisesti 40 %. Energiankulutusluokka paranee arvosta E arvoon C.

#### Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 2 346 euroa/brm<sup>2</sup> ja 2 688 euroa/htm<sup>2</sup>.

Hankkeen kustannus yhtä oppilaspaikkaa kohden on arvonlisäverottomana 23 704 euroa (oppilasminimi 521).

Hankkeen kustannukset on laskettu joulukuun 2015 hintatasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilojen nykyinen vuokra opetusvirastolle on 60 188 euroa kuukaudessa ja 722 264 euroa vuodessa eli 13,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 9,60 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Tilojen arvioitu tuleva kuukausivuokra on 107 960 euroa ja vuosivuokra 1 295 520 euroa eli 23,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 19,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra vuoden 2016 tasossa 3,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 4 594 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajan toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Opetuslautakunta päätti 19.4.2016 (62 §) antaa Helsingin kielilukion perusparannuksen 29.3.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle.

#### Rahoitus

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2018 - 2019 toteutettavana kohteena. Hankkeelle varattu rahoitus on 11 miljoonaa euroa. Hankkeen



08.06.2016

Kaj/7

rahoitus tullaan esittämään täydennettäväksi talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2017 - 2026.

#### Toteutus

Hankkeen yleissuunnittelu ja rakennuslupatehtävät on ajoitettu tälle vuodelle, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu kuluvan vuoden lopusta ensivuoden loppuun.

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän vuoden 2018 alussa ja hankkeen arvioidaan valmistuvan kesällä 2019.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Väistötilat

Hankkeen väistötilat sijoitetaan entisiin Diakonia-ammattikorkeakoulun tiloihin osoitteessa Sturenkatu 2. Rakennuksen omistaa tilakeskus.

Rakennustöiden ajalta opetusvirasto maksaa nykyisen vuokran suurista vuokraa. Väistötiloista ja niihin tehtävistä muutoksista aiheutuva tämän vuokran ylittävä kustannus on lisätty hankkeen investointikustannuksiin lopullista vuokraa arvioitaessa. Tuon summan on arvioitu olevan 530 000 euroa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.05.2016 § 500



08.06.2016

Kaj/7

HEL 2015-010536 T 10 06 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

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

## Opetuslautakunta 19.04.2016 § 62

HEL 2015-010536 T 10 06 00

## Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Helsingin kielilukion perusparannuksen 29.3.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta.

### Esittelijä

linjanjohtaja  
Arja Kukkonen

### Lisätiedot

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

## Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 141

HEL 2015-010536 T 10 06 00

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa kustannustasossa joulukuun 2015.

---

**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



08.06.2016

Kaj/7

Esitys tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua hankepäätöstä odottamatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

**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