



13.6.2018

Asia/14

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 391

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pihlajiston ala-asteen koulun peruskorjauksen 12.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 457 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.04.2018 § 76

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen 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 Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen 12.12.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kulttuuri- ja vapaa-ajan



toimialan liikuntapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina. Pihasuunnittelun yhteydessä on järjestetty koulun oppilaille osallistamistilaisuus. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, jossa esitetyt kommentit huomioidaan suunnittelussa.

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2018–2027 varattu 14 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2019–2020.

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-6, jatkossa tiloihin sijoittuu myös esikoulun toimintaa. Pihlajiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa vahvasti vuoteen 2025 asti, erityisesti Viikinmäen osalta. Oppilaita on (laskenta 20.9.2017) molemmissa rakennuksissa yhteensä 421, oppilaspaiikkoja 668. Viikinmäen sivukoulu on tällä hetkellä jo täysi, joten Pihlajiston ala-asteen koulun päärakennukseen ohjautuu jatkossa suurempi määrä alueellisesta kasvusta. Vaikka päärakennuksessa on vielä väljää, väestöennusteen mukaan koulu on tehokkaassa käytössä jo 2020-luvun alkupuolella. Tilat mahdollistavat myös esikoulun toiminnan sijoittamisen kouluun jatkossa.

Hankesuunnitelma

Laadittu hankesuunnitelma koskee vuonna 1978 valmistunutta, Osmo Lapon suunnittelemaa koulurakennusta ja sen pihaa osoitteessa Pihlajistontie 3. Rakennus on Kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu kolmanneksi ylimpään luokkaan 2. Erillinen, työsuhteasuntoja sisältävä asuinrakennus on tarkoitus purkaa hankkeen yhteydessä pois. Purkamisen kustannus ei sisälly hankkeeseen.

Hankkeen yhteydessä toteutetaan laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan talotekniset järjestelmät, korjataan rakennuksen ulkovaippa ja uusitaan ikkunat. Nykyinen ulkoseinärakenne on riskirakenne, joten rakennuksen vaippa uusitaan sisäkuoresta ulospäin: lämmöneristeet ja julkisivu- sekä vesikattomateriaalit. Valittu korjausaste perustuu kuntotutkimuksiin, ja toimenpiteillä varmistetaan ulkoseinien rakennustekninen toiminta tulevaisuudessa. Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet, tehdään piha-alueiden perusparannus ja toteutetaan lähiliikuntapaikka. Kaksi ilmanvaihtokonehuonetta rakennetaan uudelleen ja laajennetaan 60 brm²:n verran. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty kattavaa peruskorjausta.



Tilaratkaisuissa toteutetaan uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkaisuja. Oppimisen tilat ovat joustavia ja helposti muunneltavia. Oppimista tapahtuu enemmän erilaisissa ryhmissä ja tilat voivat olla myös suurempia yhtenäisiä tiloja, joissa on erilaisille ryhmille sopivia oppimisen paikkoja. Koulun pohjaratkaisu tukee jo nykyisellään muunneltavien ja joustavien tilaratkaisujen toteuttamista. Vapaata kansalaiskäyttöä ja liikuntasalin käyttöä mahdollistavia ratkaisuja on kehitetty suunnitelmassa.

Hankkeen bruttoala on 6308 brm², sisältäen perusparannettavat tilat ja ilmanvaihtokonehuoneiden laajennuksen. Huoneistoala 5707 htm² ja hyötyala 3920 hym².

Kustannukset ja vuokravaikutus

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 9/2017 verottomana 17 457 000 euroa, 2770 euroa/brm².

Kaupunkiympäristön toimialan ilmoituksen mukaan Pihlajiston ala-asteen kiinteistön nykyinen vuokra on 617 732 euroa vuodessa, 51 478 euroa kuukaudessa ja 9,11 euroa/htm² kuukaudessa, vuokranmaksuala 5650 m².

Perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on 1 544 315 euroa vuodessa, 128 690 euroa kuukaudessa ja 22,55 euroa/htm² kuukaudessa. Vuokranmaksun perusteena on 5707 htm².

Tämän lisäksi väistötilojen aiheuttama tilakustannus on 21 kuukauden vuokra-ajalla käyttötalouskustannuksina 1 800 000 euroa ja investointikustannuksina 700 000 euroa.

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varannut koululle 470 000 euroa. Tieto- ja viestintätekniikan hankinnat ovat noin 73 700 euroa. Hankkeesta aiheutuvat muutto-, siivous- ja ruokailun lisäkustannukset ovat arviolta yhteensä 92 200 euroa.

Väistötilat

Väistötilaksi on alustavasti kaavailtu Viikinmäen korttelikoulun viereiselle kentälle pystytettäviä siirtokelpoisia tiloja. Viikinmäen keittiö- ja ruokailutilat eivät pysty palvelemaan väistötilojen tarvetta, joten ne täytyy varustaa paviljonkiin. Väistötilojen korkean kustannuksen vuoksi pyritään jatkosuunnittelussa selvittämään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja, joita voitaisiin käyttää myös muiden hankkeiden väistötiloina.



13.6.2018

Asia/14

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista hankkeen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Aikataulu

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2020 ja valmistuvan kesäkuussa 2021. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä vaiheessa.

Terveysvaikutusten arviointi

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

Esittelijä

vs. perusopetusjohtaja
Taina Tervonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018 § 25

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2017 päivätyn Pihlajiston ala-asteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 17 457 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2.

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 hankepäätöstä.



13.6.2018

Asia/14

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
