



08.03.2018

Asia/6

§ 26

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen 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 hankepäätöstä.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Rakennuksen peruskorjaus on rakennuksen iän perusteella ajankohtainen. Viimeisimmät kattavammat korjaukset on tehty 1980-luvulla. Rakennuksessa on laajoja korjauksia edellyttäviä kokonaisuuksia, kuten vesikatto-, julkisivu ikkunoineen ja alapohja- sekä välipohjarakenteita. Rakenteissa on kosteusvaurioita ja sisäilman laatuun vaikuttavia epäpuhtauksia ja haitta-aineita. Rakennuksen vanhassa osassa on tällä hetkellä vain poistoilmanvaihto. Talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä. Rakennuksen akustiikka, tilojen toiminnalliset yhteydet ja esteettömyys paranevat.

Hankkeessa esitetään rakennusta laajennettavaksi pihan puolelle 264 brm² suuruisella laajennuksella, joka on tekninen ja käyttöturvallisuutta lisäävä. Laajennusratkaisu on kehitelty yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja asemakaavoituspalveluiden kanssa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen yhteydessä on tehty palvelumuotoilaselvitys, jonka lopputuloksena on saatu opiskelijoiden ja henkilökunnan mielipiteitä rakennuksen nykyisestä toimivuudesta ja ongelmakohtista sekä ideointia ilmaisutaidon lukiolle ideaalisista tiloista.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin. Hanke on esitelty Helsingin kaupunginmuseolle, kaavoittajalle, rakennusvalvontapalveluille, ympäristöpalveluille ja pelastuslaitokselle.

Esittelijän perustelut

Tarve

Opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä 2016 - 2017 tehdyssä lukioverkkoiselvityksessä on esitetty Kallion lukion jatkavan toimintaansa Porthaninkatu 15:ssä, oppilasmäärän pysyvän nykyisenä ja että rakennukseen tehdään perusparannus. Kallion lukion on valtakunnallinen erityistehtäväoppilaitos, jossa painotus on ilmaisutaitoaineilla. Kallion lukion hanketta mitoittava oppilasmäärä on 481, mutta todellinen oppilasmäärä on jo vuonna 2015 ollut 509.

Pengerkatu 5 on Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteinen "Taidetalo", johon on keskitetty kummankin koulun erityistehtäväaineiden opetusta. Kallion lukiolla on 1 155 m² opetustilaa Pengerkadulla. Tästä huolimatta koulu on joutunut vuokraamaan teatterisalitilaa ja liikuntatilaa ulkopuolelta. Tämä tilanne jatkuu peruskorjauksen jälkeen-



kin. Alppilan lukioon valmistuva iso liikuntasali tuo liikuntatilat kuitenkin lähemmäs kalliolaisia.

Rakennus

Rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1928 ja laajennus vuonna 1957. Rakennus on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana sr-2-merkinnällä. Katujulkisivujen ja vesikaton ulkoasua ei saa muuttaa. Rakennuksessa on arvokkaita aula- ja porrastiloja.

Suunnitelma

Perusparannuksen tekninen laatutaso vastaa kaupungin muiden lukio-rakennusten perusparannusten tasoa. Rakennuksen tavoitteellinen käyttöikä on rakenteiden osalta 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 20 vuotta. Perusparantamisen jälkeen rakennuksen energiatalous tulee paranemaan.

Toiminnallinen laatutaso lukioaineiden opetustiloissa vastaa kaupungin muiden lukioden perusparannusten tasoa. Nykyisten opetussuunnitelmien mukainen lukion fysiikan ja kemian opetus on mahdollista perusparannuksen jälkeen turvallisesti, asianmukaisissa aineopetustiloissa. Erityistehtävän edellyttämä toiminnallisuus on toteutettu rakennukseen suojelullisten rajoitusten antamissa rajoissa. Rakennuksesta on tehty esteetön.

Ilmaisutaitoaineiden opetus edellyttää rakennuksen saliilta, sen näyttämöltä ja aputiloilta parempaa varustelua kuin yleislukiossa. Koulun saliin suunnitellaan ”ammattimainen pienteatteri”-mallin mukainen varustus. Sali varustetaan liikuteltavalla paljenäyttämöllä.

Laajennuksessa on uusi, osastoitu poistumistieporras ja osa uutta keittiötä. Uusi palo-osastoitu porras on käyttöturvallisuuden kannalta välttämätön parannus. Lisäksi salin näyttämötilaa ja sen aputiloja on laajennettu pihan suuntaan. Kellaria on laajennettu näyttämön alla ja sijoitettu asianmukaiset opiskelijoiden puku- ja pesutilat. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu ullakolle, osin kylmänä tähän saakka olleeseen ullakkotilaan.

Vuokraennuste

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 88 970 euroa/kk ja noin 1 067 650 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 78 175 euroa/kk eli 23,90 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on



10 795 euroa/kk, eli 3,30 euroa/htm²/kk. Kokonaisneliökustannus on 27,20 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 3 271 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kallion lukion tämänhetkinen vuokra on 48 348 euroa/kk, eli 580 171 euroa/v. Neliövuokra kuukaudessa on 14,30 euroa/htm²/kk, josta ylläpitoavuokra on 3,08 euroa/htm²/kk. Tämä perustuu nykyisen vuokrasopimuksen huoneistopinta-alaan 3 445 m². Rakennus on hankesuunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta-alatiedot on tarkistettu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistöiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Väistötilat

Väistötilat tulevat olemaan Lehtikuusentie 4:n koulukiinteistössä. Rakennuksessa joudutaan tekemään vähäisiä muutostöitä, lähinnä teatteri- ja puheilmaisuksen opetukseen liittyen.

Lehtikuusentie 4 väistötilojen käyttötalouskustannusten arvio on 840 000 euroa (21 kuukauden vuokra-aika). Väistötilojen investointikustannusennuste on 300 000 euroa. Investointivaraus käsittää lähinnä ilmaisutaito-opetuksen vaatimia muutoksia. Salitekniikka on tarkoitus siirtää Porthaninkatu 15:sta.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027. Hanke on merkitty 9,0 miljoonan euron suuruisena vuosina 2019 - 2020 rakennettavana hankkeena. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve, 12,3 miljoonaa euroa, otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 6/2019 ja työ valmistuu 12/2020. Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer



08.03.2018

Asia/6

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

Oheismateriaali

1 Kallion_lukio_tarveselvitys_ja_hankesuunnitelma
2 Kallion_lukio_tarveselv-hasu_liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Rya