



02.09.2014

RPKL/1

§ 181

Lausunto Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Botby grundskolan koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Botby grundskola HS liitteineen 12.5.2014.pdf

Otteet

Ote
Otteen saajat

Otteen liitteet
Liite 1

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Botby grundskolan koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä tilakeskuksen, käyttäjien ja opetusviraston kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon edustajia asiantuntijoina.

Botby grundskola toimii kolmessa eri rakennuksessa ja pihalla olevassa viipalekoulussa osoitteessa Kukkaniityntie 2. Blomängens



lågstadieskola ja Botby högstadieskola yhdistyivät hallinnollisesti 1.8.2011. Koulussa annetaan ruotsinkielistä perus- ja erityisopetusta luokka-asteilla 1-9. Lisäksi rakennuksessa toimii ruotsinkielinen päiväkotijoukko, jossa on tällä hetkellä 3 esikouluryhmää. Kouluverkko tarkastelussa koulu säilyy opetuskäytössä.

Koulurakennusten laskennallinen vähimmäisoppilasmäärä peruskouluna erityisopetus huomioiden on 566 (+ 36 esikoulu). Koulun nykyinen oppilasmäärä 470 oppilasta, joista erityisoppilaita on 50. Lisäksi koulurakennuksessa toimii 36 lapsen esikoulu sekä kaksi iltapäiväkerhoa. Opettajia on 52 ja muuta henkilökuntaa 21 henkilöä.

Koulun oppilasmäärän ennuste on kasvava. Lisäksi kouluverkko tarkastelun mukaan Minervaskolanista siirtyy 4 erityisryhmää Botby grundskolaan vuosien 2015-2017 aikana.

Kouluiloissa on iltakäyttöä ja se toimii majoituskouluna.

Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelemat rakennukset ovat valmistuneet 1966 ja 1973 ja ne on Opintielä-selvityksessä arvioitu suojelutavoitteiltaan toiseksi korkeimpaan luokkaan 1. Lisäksi koulun pihalla on vuonna 2001 pystytetty tilapäinen paviljonkirakennus, jonka jo kaksi kertaa jatkettu määräaikainen rakennuslupa on umpeutumassa vuonna 2018.

Rakennukset ovat kokonaisuudessaan laajan teknisen perusrakennuksen tarpeessa. Ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien ja valaistuksen rakentaminen nykyvaatimusten tasolle on tarpeen. Vesi- ja viemärijärjestelmät ovat uusimisen tarpeessa, salaojitus tulee laatia koskemaan kaikkia rakennuksia ja vioittuneet rakenteet tulee korjata. Rakennuksissa on ääniongelmia, minkä vuoksi vaimennusta ja tilojen välistä äänieristystä tulee parantaa.

Toiminnallisena tavoitteena on tilojen käytön tehostaminen. Tilojen mitoituksessa huomioidaan yhdistyneen peruskoulun tarpeet. Tehokkaan ja joustavan tilojen käytön mahdollistamiseksi pidetään tärkeänä rakennusten sisäyhteyden toteuttamista. Opettajat tarvitsevat yhteistä työtilaa, keittiö ajanmukaistamista, ruokasali lisää tilaa, oppilaiden wc-tiloja tarvitaan lisää ja ne ovat uudistamisen tarpeessa.

Aulojen äänenvaimennus ja tilojen välinen äänieristys aiheuttaa ongelmia eikä rakennusten turvallisuus eikä esteettömyys kaikilta osin ole nykyvaatimusten tasolla. Piha-alueella ei juurikaan ole varusteita eikä kalusteita ja sen valaistus on puutteellinen. Päiväkodin ja koulun saatto- ja huoltoliikenne aiheuttavat vaaratilanteita oppilaspihalla.



Pihalla oleva paviljonkirakennus on huonokuntoinen ja se vie tilaa oppilashuoneilta.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksissa tehtävää laajaa taloteknistä ja piha-alueen peruseränystä, jossa uusitaan rakennuksen talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan rakennuksen energiataloutta, turvallisuutta ja esteettömyyttä. Koulujen yhdistyttyä on toteutettu järjestelyjä hallinnon ja oppilashuollon tiloissa. Toiminnallisesti tilat sovitetaan palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita rakentamalla sisäyhteys rakennusten välille, lisäämällä opettajille työskentelytilaa opettajainhuoneen yhteyteen, uusimalla keittiö, lisäämällä ruokasalin tilaa sekä korvaamalla pihalla olevan tilapäisen, huonokuntoisen paviljonkirakennuksen kaksi opetustilaa pysyvillä tiloilla rakennuksen laajenuksena (150 krs-m²). Pihan pintoja, varustetasoa, valaistusta ja saatto- ja huoltoliikennejärjestelyjen turvallisuutta parannetaan. Purettava paviljonkirakennus lisää pienen pihan pinta-alaa ja käytettävyyttä.

Rakennusten väliset rakennettavat sisäyhteydet ja tekniset tilat lisäävät rakennusten huoneisto- ja bruttoalaa.

Peruseränushankkeen bruttoala kaikkien kolmen rakennuksen, yhdyskäytävien ja paviljonkirakennuksen korvaavien tilojen osalta on 7 857 brm², 6 665 htm² ja 5 154 hym².

Rakennusviraston laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 11/2013 RI 107,0; THI 144,1 ovat verottomana 14 674 000 euroa (1 868 euroa/brm²) ja verollisena 18 196 000 euroa (2 316 euroa/brm²).

Nykyinen vuokra koko kiinteistöstä on 946 356 euroa vuodessa (78 863 euroa kuukaudessa). Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan peruseränuksen jälkeinen vuokra-arvio on 1 684 380 euroa vuodessa (140 365 euroa kuukaudessa). Vuokra ja väistötiloista aiheutuva lisävuokra jyvitetään koulun ja päiväkodin kesken.

Peruseränuksen aiheuttama vuokrankorotus on 738 024 euroa vuodessa eli 61 502 euroa kuukaudessa 30 vuoden ajan.

Hanke on suunniteltu alkavaksi keväällä 2016 ja valmistuvan syksyllä 2017. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kolmessa vaiheessa ja sen väistötilat pyritään järjestämään koulun pihalle ja läheiselle hiekkakentälle suunniteltuihin viipalerakennuksiin ajalle 8/2016 – 2/2018. Väistötilojen tarve ensimmäisessä ja toisessa rakennusvaiheessa on n. 1 100 htm² ja kolmannessa vaiheessa n. 1 700 htm².



Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylittävä kustannus maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana 10 vuoden ajan.

Lisävuokran suuruus on tilakeskuksen arvion mukaan 4 400 euroa kuukaudessa.

Opetusvirastolle hankkeesta aiheutuvat muutto-, ruokailun erityisjärjestely- ja siivouskustannukset ovat arviolta yhteensä 152 000 euroa.

Perusparannettavien ja rakennettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on opetusvirasto varannut koululle 600 000 euroa.

Terveysvaikutusten arviointi:

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

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Botby grundskola HS liitteineen 12.5.2014.pdf

Otteet

Ote
Otteen saajat

Otteen liitteet
Liite 1