



13.10.2009

Kiinteistölautakunta
PL 2200 (Katariinankatu 1)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LAUSUNTO KULOSAAREN ALA-ASTEEN KOSTEUSVAURIOIDEN KORJAUKSEN VAIHTOEHDOISTA

Opev 2009-908, 2009-949

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus pyytää lausuntoa Kulosaaren ala-asteen perusparannuksen ja ruokalalajennuksen, rakennuksen A, 22.9.2009 päivätystä hankesuunnitelmasta ja ala-asteen tilojen osalta Kulosaaren päiväkodin, kirjaston ja koulutilojen, rakennuksen B, perusparannuksen 22.9.2009 päivätystä hankesuunnitelmasta sekä edellä todettujen perusparannushankkeiden vaihtoehtoisesta yhteisestä uudisrakennusratkaisusta, Kulosaaren korttelitalon 22.9.2009 valmistuneesta tarveselvityksestä.

Opetuslautakunta päätti 17.3.2009 käsitellessään Kulosaaren ala-asteen hankesuunnitelmaa, ettei se puolla Kulosaaren ala-asteen perusparannusta. Opetuslautakunta päätti esittää, että kiinteistöviraston tilakeskus tekee lisäselvityksen siitä, että peruskorjauksella rakennus saadaan terveellisyysvaatimukset täysin täyttäväksi ja turvallisiksi. Opetuslautakunta päätti lisäksi esittää, että uudisrakennusvaihtoehtoa tutkitaan tarkemmin kustannustason selvittämiseksi ottaen huomioon koulurakennuksen terveellisyys- ja turvallisuusvaatimusten täyttymisen varmistaminen. Yhtenä uudisrakentamisen toteutusvaihtoehtona on selvitettävä paikallisten asukkaiden ideoimaa Lottis-hanketta.

Opetuslautakunta totesi Lottis-hankkeen kannattajien kirjeen johdosta 16.6.2009, että opetustoimelle on ensi sijaista, että koulutilat ovat terveellisiä ja turvallisia opiskelu- ja työympäristöjä sekä fyysisessä, psyykkisessä että sosiaalisessa mielessä. Opetustoimi laatii hanketta varten toiminnallisen tarveselvityksen omalta osaltaan ja osallistuu tilakeskuksen kanssa toteuttamisvaihtoehtojen selvitykseen.

Kulosaaren ala-asteen koulu on lähikoulu alueen lapsille. Lukuvuonna 2008–2009 Kulosaaren ala-aste on toiminut väistötiloissa koulukiin-



13.10.2009

teistöjen kosteusongelmien vuoksi. Oppilaaksiottoalueena on Kulosaari. Koulussa on myös 2-kielistä opetusta. Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on tarkistanut suomenkielisten peruskoulujen soveltuvuuskoepainotetun opetuksen verkkoa lukuvuoden 2009–2010 alusta lukien siten, että soveltuvuuskoepainotetun opetuksen oppilasmäärä painotettua opetusta ja alkavaa vuosiluokkaa kohti Kulosaaren ala-asteella nostetaan 30 oppilaaseen. Lukuvuonna 2008–2009 Kulosaaren ala-asteella on ollut 350 oppilasta (20.9.2008), joista 166 on soveltuvuuskoepainotetun opetuksen piirissä.

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan 7–12-vuotiaiden määrä Kulosaaren alueella vähenee: lukuvuonna 2009–2010 alueella asuu 213 ala-asteikäistä lasta ja lukuvuonna 2014–2015 alueen ala-asteikäisten lasten määrä on 199.

Sekä perusparannus- että uudisrakennusvaihtoehto perustuvat samansuuruiseen kapasiteettiin: 265 laskennallista yleisopetuksen oppilaspaikkaa.

Hankesuunnitelmat ja tarveselvitys on tehty yhteistyössä tilakeskuksen ja opetusviraston kesken. Konsulttina on toiminut HKR-Rakennuttaja. Rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, pelastuslaitoksen sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa on käyty tarpeelliset neuvottelut.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2008 vahvistamassa taloussuunnitelmassa vuosiksi 2009–2013 on Kulosaaren ala-asteen ja päiväkodin perusparannushankkeille varattu 9,2 milj. euroa vuosille 2010–2011. 25.9.2009 julkaistun budjettiehdotuksen mukaisesti on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2010–2014 varattu Kulosaaren ala-asteen perusparannukselle 8,7 milj. euroa vuosille 2011–2012 ja Kulosaaren päiväkotirakennuksen perusparannukselle 5,7 milj. euroa vuosille 2013–2014.

Opetuslautakunta toteaa perusparannushankkeista seuraavaa:

Kulosaaren ala-asteen koulurakennus (A-rakennus) ja päiväkotirakennus (B-rakennus) osoitteessa Kyösti Kallion tie 1 ovat valmistuneet 1966. Molemmat rakennukset on suunnitellut professori Osmo Lappo. Koulurakennus on luokiteltu luokkaan 1 kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa "Opintiellä, Helsingiläisiä koulurakennuksia 1880–1980". Julkaisun mukaan luokan +1 ja 1 kohteet tulisi suojella asemakaavalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaina niiden rakennustaiteellisten, kaupunkikuvallisten ja/tai historiallisten arvojen perusteella. Rakennukset muodostavat kokonaisuuden, joten suojelutavoitteiden voidaan katsoa



13.10.2009

koskevan myös päiväkotirakennusta. Rakennuksia ei kuitenkaan ole suojeltu kaavalla.

Kulosaaren ala-asteen pääasialliset tilat sijaitsevat A-rakennuksessa. A-rakennuksen väistötiloiksi on hankittu koulun pihalle viipalerakennukset. B-rakennuksessa on koulun tiloista kolme kielten opetustilaa sekä oppilashuollon tilat. Lisäksi koululla on B-rakennuksessa väistötiloina käytössä ns. Kultsan tilat. B-rakennuksen tiloille hankitaan väistötiloiksi viipalekoulurakennukset päiväkodin pihalle. Koulun tiloja B-rakennuksessa on korjattu ja tiivistetty, jotta niissä voitaisiin toimia vuoden loppuun asti. Ympäristökeskus on suorittanut loppukesällä lisämittauksia päiväkodin ja koulun tiloissa. Tulosten perusteella ympäristökeskus on todennut, että koulutilojen käyttö vuoden loppuun asti ei ole turvallista. Opetusvirasto tulee siirtämään toiminnan pois rakennuksesta syksyn aikana.

Molemmissa rakennuksissa joudutaan kosteusvaurioiden korjaamiseksi mittaviin korjaustoimenpiteisiin. Rakennusten ulkoseinät, ikkunat, väli- ja alapohjat sekä vesikatto vaativat korjaamista. Rakennukset salaojitetaan ja niihin rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä, uudet ilmanvaihdon konehuoneet sekä sähkö- ja valaistusjärjestelmät uusitaan.

A-rakennuksessa tehtävät toiminnasta aiheutuvat muutokset perustuvat opetuslautakunnan hyväksymiin tavoitteisiin turvallisista opetustiloista sekä opetustoimen toiminnallisiin tavoitteisiin. Suurimmat muutokset aiheutuvat samanaikaisopetuksen ja eriyttämisen vaatimuksista opetustiloihin sekä pienryhmätilojen suuri tarve. Turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä muutostöitä ovat keittiön perusparannus, oppilaiden wc-tilojen lisäys ja perusparannus sekä ATEX-määräyksen (räjähdysturvallisuus) vaatimat työt purunpoistotilassa. B-rakennuksen tiloihin lisätään puuttuva kuraattorin huone. Pihan turvallisuutta parannetaan siirtämällä huoltoreitti erilleen oppilasliikenteestä.

Tilakeskus on teettänyt opetuslautakunnan esittämän lisäselvityksen siitä, miten peruskorjauksella rakennus saadaan terveellisyysvaatimukset täyttäväksi ja turvallisiksi. Lisäselvityksellä on varmistettu, että rakennuksesta poistetaan kaikki vaurioituneet materiaalit ja että jatko-suunnittelussa on mahdollista rakennuksen kaikkien rakenteiden korjaus kosteusteknisesti turvallisiksi. Selvityksessä todetaan myös, että on varmistettava suunnittelun ja rakentamisen aikainen kosteuskorjausten erityisosaaminen ja valvonta. Hankesuunnitelma on täydennetty esitetyillä lisätoimenpiteillä.

Opetuslautakunta toteaa uudisrakennusvaihtoehdosta seuraavaa:



13.10.2009

Kulosaaren korttelitalon tarveselvityksessä on tutkittu vaihtoehtoa Kulosaaren ala-asteen koulurakennuksen sekä päiväkodin, kirjaston ja koulun tiloja sisältävän kiinteistön peruskorjauksille.

Kulosaaren korttelitalon toiminnallinen tavoite on olla eri-ikäisten lasten ja aikuisten kohtaamispaikka, joka tarjoaa iloa ja virkistystä sekä kannustaa ajatteluun, oppimiseen ja innovatiivisuuteen. Korttelitalossa toimivat päiväkotij- ja kouluikäiset lapset yhdessä aikuisten kanssa. Tiloja on tarkoitus käyttää ilta- ja viikonloppuisin asukkaiden kokoontumis-, harrastus- ja kulttuuritoimintaan.

Peruskoulun huonetilaohjelma on laadittu Opetushallituksen tilantarpeen tunnuslukujen pohjalta lisäten siihen erityisopetuksen ja suomi toisena kielenä -opetuksen edellyttämät tilat sekä tarvittavat oppilashuollon tilat.

Laadituissa viitesuunnitelmissa on pyritty ottamaan huomioon eri toimijoiden tilojen suhde toisiinsa, tilojen sijainti tontilla sekä kulkusuunnat. Mikäli uudisvaihtoehtoa tullaan kehittämään eteenpäin, se edellyttää toiminnan ja tilojen suunnittelun parempaa vuoropuhelua.

Uudisvaihtoehdon kustannusarvio on laadittu tilaohjelmapohjaisesti ottaen huomioon arkkitehdin laatimat viitesuunnitelmat.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttäisi edellä mainittujen kahden suojelutavoitteen omaavan rakennuksen purkamista ja myös tontilla jo toiminnassa olevien väistötilapaviljonkien siirtämistä rakennustyön ajaksi muualle.

Opetuslautakunta toteaa vaihtoehtojen vertailuna seuraavaa:

Molemmat vaihtoehdot täyttävät opetustiloille asetettavat toiminnalliset, arkkitehtoniset ja viihtyisyyskriteerit. Perusparannusvaihtoehdossa on kuitenkin mukana suojellun rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen lisäarvo. Alkuperäinen arkkitehtuuri on hyvin säilynyt ja rakennuksella on vahva ominaisuusluonne. Koulurakennus on toteutettu arkkitehtuurikilpailussa voittaneen ehdotuksen pohjalta. Tilaratkaisu, jossa keskuskäytävä aukeaa kahden kerroksen välille ja saa valonsa kattoikkunoista, edusti aikanaan uutta ajattelua koulurakentamisessa. Kosteusvaurioista johtuvat korjaukset ovat laajoja ja vaikutus rakennussuojeluun on pulmallinen. Parhaiten suojelutavoitteet täyttyvät sisätilojen osalta.



13.10.2009

Vaihtoehtojen laajuusvertailu

	nykyiset tilat	pp-vaihtoehto	uudis- vaihtoehto
koulutilat hym2	2 456	2 477	2 486
koko rakennus brm2	6 177	6 950	5 181

Vaihtoehtojen investointikustannusten vertailu (alv 0 %)

	pp- vaihtoehto	euroa/brm2	uudis- vaihtoehto	euroa/brm2
rakentamis- kustannukset, koko rakennus	16,0 milj.	2 302	16,9 milj. (sis. purku- kust. 0,9 milj.)	3 262
toiminnan käynnistämisen- kustannukset, koulu	540 000	–	540 000	–

Vaihtoehtojen vuokra- ja väistötilakustannusten vertailu (alv 0 %)

	nykyiset tilat	pp-vaihtoehto	uudis- vaihtoehto
	€/kk	€/kk	€/kk
vuokra koulutilat	26 484	57 633	67 330
väistötilojen lisävuokra 10 v. ajalta		13 809	21 318

Opetusvirasto maksaa perusparannuksen/rakentamisen ajalta väistötiloista korkeintaan samansuuruista vuokraa kuin varsinaisten opetustilojen vuokra on. Tämän hetkisen käytännön mukaan väistötiloista tilakeskukselle jäävät kustannukset huomioidaan perusparannuksen/rakentamisen jälkeisiä lisävuokria määritettäessä. Jos hanke myöhästyy, väistötilojen vuokratkustannukset lisääntyvät. Muuttokustannukset eivät sisälly vertailuun.

A-rakennuksen perusparannuksen on arvioitu valmistuvan kesällä 2013 ja B-rakennuksen perusparannuksen vuonna 2014. Uudisrakennuksen arvioitu valmistumisaika on joulukuu 2014.



13.10.2009

Opetuslautakunta toteaa, että Kulosaaren ala-asteen rakennushanke on erittäin tarpeellinen ja kiireellinen. Opetuslautakunta korostaa tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden ensisijaisuutta. Koska perusrannus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen hinta- ja aikatauluarvioiden ero puolestaan on niin pieni ja koska uudisrakennusvaihtoehdossa voidaan paremmin ottaa huomioon nykykoulun toiminnalliset tarpeet, tilojen muunneltavuus sekä rakennuksen soveltuvuus Kulosaaren alueen monitoimitaloksi, opetuslautakunta puoltaa uudisrakennusvaihtoehtoa. Opetuslautakunta vaatii kuitenkin jatkosuunnitteluun tiukkaa menokuria monitoimitalon kouluosien tulevien vuokrien pitämiseksi kohtuullisina.

Lisäksi opetuslautakunta pitää arvokkaana alueen asukkaiden omaa aktiivisuutta ja esittää, että heitä kuultaisiin yhdessä monitoimitalon toiminnan järjestäjien kanssa tiloja suunniteltaessa.

Terveysvaikutusten arviointi

Molempien hankkeiden tavoitteena on terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö.

Lisätiedot:

Savelainen Marketta, johtava arkkitehti, puhelin 310 86363

Nuikkinen Kaisa, johtava arkkitehti, puhelin 310 86291

OPETUSLAUTAKUNTA

Pia Pakarinen
puheenjohtaja

Merja Aalto-Setälä
pöytäkirjanpitäjä

TIEDOKSI

Kulosaarelaiset ry – Brändöborna rf

Osoite

PL 3000 (Hämeentie 11 A, Helsinki 53)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
www.edu.hel.fi

Puhelin

Vaihde (09) 3108 600
Fax (09) 3108 6390

Adress

PB 3000 (Tavastvägen 11 A, Helsinki 53)
00099 HELSINGFORS STAD

Telefon

Växel (09) 3108 600
Fax (09) 3108 6390