



31.10.2017

§ 94

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 31.5.2017 päivätystä Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Avoimien oppimisen tilojen sekä tilojen rajapintojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Entisen opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 20.2.2017 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää vuokrakorotusta korkeana. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Konalan a-a_hankesuunnitelma liitteineen_31.5.2017
- 2 Työsuojelun lausunto Konalan aa_20.2.2017.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt lausuntoa 31.5.2017 päivätystä Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta.

Tämä hankesuunnitelma koskee Konalan ala-asteen laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia muutoksia. Koulu sijaitsee osoitteessa Riihipellonkuja 2.

Hankesuunnitelma on laadittu entisten tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Tuolloiset liikuntavirasto ja nuorisosiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia ja esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelman yhteydessä kaupunkiympäristön toimiala on verrannut perusparannukseen myös mahdollista rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennushankkeen kustannusten on arvioitu tulevan kaupungille kokonaiskustannuksiltaan noin 5 miljoonaa euroa kalliimmaksi kuin perusparannushankkeen. Tähän kokonaisarvioon sisältyvät rakennusinvestoinnin lisäksi väistötilat ja tilapäinen lisätila sekä uudisrakennusvaihtoehdossa purkukustannukset ja perusparannushankkeeseen jo käytetyt suunnittelukustannukset. Tämän arvion tarkkuus riippuu mahdollisen uudisrakennuksen suuremmasta tehokkuudesta; tässä hankkeessa kuitenkin olemassa oleva rakennus on tyypiltään myös tehokas ja edelleen helposti tehostettavissa. Kaupunkiympäristön toimiala on verrannut tätä perusparannushanketta myös tilojen toteuttamiseen tilaelementein vuokrahankkeena. Tässä vertailussa todettiin, että kun tarve on pitkäaikainen, pysyvä rakennus on kokonaistaloudellisin ratkaisu. Hankkeessa on siten päädytty esittämään perusparannusta kokonaistaloudellisuuden ja olemassa olevan koulun toimivan pohjaratkaisun perusteella.

Alueellinen tarkastelu ja toiminta koulussa

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–6. Lisäksi koulussa on kaksi alueellista erityisluokkaa. Koulussa on kaksi iltapäiväkerhoryhmää (yhteensä noin 50 lasta), joiden käytössä oleva tila on ollut myös nuorisotoimen käytössä. Yleisopetuksen oppilasmaat on tällä hetkellä 282. Oppilasmaat lisääntyvät perusparannuksen jälkeen 302:een, kun aulatiloja saadaan monipuoliseen opetus- ja opiskelukäyttöön. Henkilökuntaa rakennuksessa on yhteensä noin 35.



Konalan alueen väestöennusteen 2017–26 mukaan 7–12-vuotiaiden lasten määrä alueella kasvaa noin kolmanneksen vuoteen 2024 mennessä ja kääntyy sen jälkeen laskuun. Mitoittava oppilasmäärä on kuitenkin pienempi, koska kaikki alueen lapset eivät tule lähikouluun. Ennusteen mukaisen väestönkasvun arvioidaan mahtuvan koulutiloihin, kun huippuaikana tontilla on käytössä myös 2 luokkatilan tilapäisviipale.

Myös 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa alueella hieman lähivuosina. Lisäksi palvelun tarve alueella on kasvanut niin, että kaikille lapsille ei tällä hetkellä voida osoittaa hoitopaikkaa Konalasta. Koulurakennuksen korjauksen kiireellisyyden vuoksi päiväkotitilojen ratkaisua selvitetään kaupunkiympäristön toimialan kanssa erillisenä hankkeena kevääseen 2018 mennessä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnoimat liikuntatilat ovat iltakäytössä arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Suunnittelussa varaudutaan siihen, että suurin osa opetustiloista voi olla kouluajan ulkopuolisessa käytössä, esimerkiksi kerhokäytössä. Kolmannen kerroksen opetustila soveltuu kansalaiskäyttöön. Koulu toimii majoituskouluna.

Hankkeen sisällöstä

Rakennus korjataan perusteellisesti ja monilta rakennusosiltaan uusitaan. Julkisivujen ulkokuoret, vesikatto, kaikki LVI- ja sähköjärjestelmät uusitaan. Alapohja tiivistyskorjataan. Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan lähes nollaenergiatasoon.

Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, joiden myötä tilat täyttävät paremmin uuden opetussuunnitelman edellyttämät nykyaikaisen oppimisympäristön tarpeet sekä tilojen monipuolisemman käytön koulupäivän jälkeen. Tässä rakennuksessa tämä onnistuu tarvitsematta tehdä suuria rakenteellisia muutoksia.

Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyaikajan vaatimuksia siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on mahdollista. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan mm. toteuttamalla uusi kevythissi.

Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma (OPS16) ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa. Tärkeää on esimerkiksi uudenlaisten kädentaidon tilojen hyvät yhteydet toisiinsa ja suunnittelu- ja työskentelytilaan. Tämä saadaan toteutettua tässä suunnitelmassa lähes ilman tilamuutoksia.



Pääasialliset toiminnalliset tilamuutokset ovat kolmannen kerroksen nykyisten hallintotilojen ja ensimmäisen kerroksen opetustilojen avaaminen avoimeksi oppimisympäristöksi sekä toisen kerroksen keskeisaulan avaaminen avoimeksi kirjasto- ja opiskelutilaksi. Henkilökunnan tilat siirtyvät samalla toiseen kerrokseen helpommin saavutettaviksi. Myös keittiötä laajennetaan.

Tästä helposti muunneltavasta rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu, jossa voidaan toteuttaa uudenlaiset avoimemmat oppimisympäristöt.

Koulun oppilaita on osallistettu pihan osalta pihasuunnittelijoiden ja henkilökuntaa koulun toimintatilojen osalta rehtorin toimesta. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

Kustannukset

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Hankkeen laajuus on 4 189 bruttom² ja vuokra-ala on 3 531 m². Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 11,3 milj. euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 302 000 euroa.

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2017–2026 rakentamishjelmassa vuosina 2019–2020 toteutettavana hankkeena.

Koulun nykyinen vuokra on 11,94 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 39 011 euroa ja vuosivuokra 468 132 euroa.

Koulun tuleva vuokra on 24,86 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 21,04 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,82 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra on 87 760 euroa ja vuosivuokra on yhteensä 1 053 100 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 200 htm², poistoaikana 30 vuotta ja tuottovaade on 3 %.

Väistötilat

Rakentamisen aikana tarvitaan noin 1 800 htm²:n laajuinen väistötila, joka voidaan sijoittaa Hilatien kentälle. Väistötilan kustannukset ovat noin 1 160 000 euroa, alv 0%. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Aikataulu



31.10.2017

Hankkeen suunnittelu-aika jatkuu 6/2018 asti, rakentamisen valmistelu tapahtuu 7–12/2018 ja rakentaminen ajoittuu ajalle 1/2019–5/2020. Käyttöönotto on tällöin 1.8.2020.

Vaikutusten arviointi

Tilojen terveellisyys, turvallisuus, käytettävyys ja viihtyisyys paranevat perusparannuksen myötä. Hankkeella parannetaan myös koulun toimivuutta ja työskentelyolosuhteita.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Konalan a-a_hankesuunnitelma liitteineen_31.5.2017
- 2 Työsuojelun lausunto Konalan aa_20.2.2017.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2017
§ 37

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.06.2017
§ 5