



08.08.2016

Kaj/5

§ 668

V 31.8.2016, Aleksis Kiven peruskoulu, perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Aleksis Kiven peruskouluun, osoitteessa Porvoonkatu 2, on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiataloutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishankkeissa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2018 - 2020.



Perusparannuksesta on laadittu 20.4.2016 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Aleksis Kiven peruskoulun rakennus

Aleksis Kiven peruskoulun rakennus on valmistunut vuonna 1934 arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelemana. Rakennusta laajennettiin vuonna 1966 arkkitehti Irma Paasikallion suunnitelmien mukaan. Tuolloin valmistui teknisen työn tilojen lisärakennus. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaongelmia. Ympäristökeskus on tehnyt tiloissa useita tarkastuksia ja antanut rakennuksen korjauskehotuksen. Luokkiin on asennettu väliaikaisia tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi, mutta rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YO. Rakennusoikeus on 11 000 krs-m², rakennusala on määriteltävy nykytilanteen mukaisesti ja enimmäiskerrosluvuksi on määrätty 5.

Rakennus sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Brahenpuiston laidalla Alppiharjussa. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta se on luokiteltu Opintiellä -selvityksessä (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa, kaupunkikuvallisen merkityksensä ja historiallisen arvonsa perusteella.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan, ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä valaistus uusitaan. Rakennuksen ympärille rakennetaan uusi salaojajärjestelmä ja kellarin alapohjarakenne uusitaan alapohjan kosteusongelmien poistamiseksi. Julkisivurappaus uusitaan kokonaisuudessaan. Ikkunat kunnostetaan ja osittain uusitaan, liitokset tiivistetään. Vesikatteet uusi-



taan lukuun ottamatta liikuntasalisiipeä, jonka vesikate on muita uudempi. Yläpohjan kosteusvaurioitunut palopermanto poistetaan ja korvataan uusilla rakennekerroksilla.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan uusia oppilaiden wc-tiloja, ruoka-huollon tilojen järjestelyjä tehostetaan. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan ja siinä otetaan huomioon koulun toiminta tilapäisenä majoituskouluna. Myös pihan toimintoja ja viihtyisyyttä parannetaan.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Alkuperäistä valoisaa yleisilmettä pyritään palauttamaan erityisesti laajoissa käytävissä.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi 21.6.2016 puoltavan lausunnon Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta. Lausunnossa opetuslautakunta piti tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan esille ottamat näkökohdat perusparannuksen vaiheistusta ym. koskien otetaan huomioon hankkeen toteuttamisessa. Opetuslautakunnan lausunto on liitteenä 2

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut suunnitelmista 18.5.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnossa mm. ilmaistaan huoli siitä, että rakennuksen välipohjien vanhat täytteet on päädytty jättämään paikoilleen ja vain tiivistämään läpiviennit. Lisäksi lausunnossa tähdennetään ilmanvaihdon oikean mitoituksen ja ohjauksen tärkeyttä sekä esitetään tehtäväksi turvallisuuteen liittyviä parannuksia. Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö muistuttaa lausunnossa myös rakennustyön aikaisen pölyn- ja meluntorjunnan sekä käytössä olevien tilojen tuuletusmahdollisuuden tärkeydestä.

Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto on liitteenä 3.

Hankesuunnitelma sisältää rakennuksen huonokuntoisen alapohjan uusinnan kokonaisuudessaan sekä vesivuodoista kärsineen yläpohjan palopermannon ja lämmöneristyksen uusinnan. Suunnittelun yhteydessä on selvitetty myös kerrosten välisten lattiarakenteiden kuntoa. Välipohjien täytteet sijaitsevat betonisten kotelorakenteiden sisällä ja ne oli-



vat tutkimusten mukaan pääosin kuivia ja terveitä. Välipohjalaattojen systemaattista purkamista ei asiantuntijoiden arvion mukaan pidetty tarpeellisena. Välipohjat avataan ja täytteet vaihdetaan kuitenkin niissä tiloissa, joissa on ollut tai joihin rakennetaan märkätiloja. Lisäksi kaikki läpiviennit tiivistetään ilmapuotojen estämiseksi.

Riittävään ilmanvaihdon mitoitukseen ja oikeanlaiseen ohjaukseen kiinnitetään hankkeen suunnittelussa huomiota. Turvallisuuteen liittyvät parannukset sisältyvät hankesuunnitelmaan.

Perusparannuksen toteuttamisen aikatauluun ja vaiheistukseen vaikuttavat toisaalta käyttöön saatavat väistötilat ja toisaalta rakennustekniset työt ja talotekniikan asennusmahdollisuudet. Perusparannus on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. Ensin toinen ja sitten toinen, perusparannettu pää rakennuksesta on käytössä työn aikana, jotta on välttämätöntä erottaa käytössä olevat tilat pölyä ja paloa pitävillä väliseinillä. Järjestelyjä suunniteltaessa huolehditaan myös pelastustien asianmukaisuudesta. Korjaamattomien tilojen välituntituuletuksen mahdollisuus varmistetaan.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 11 520 brm², 9 515 htm², 6 450 hym².

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 27 200 000 euroa (2 361 e/brm²) eli arvonlisäverollisena 33 728 000 euroa (2 928 e/brm²) syyskuun 2015 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Koulun nykyinen vuokra on 154 998 euroa/kk (16,50 e/htm²/kk, josta pääomavuokra 13,50 e/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,00 e/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 1 859 980 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 9 413 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Koulun vuokra perusparannuksen jälkeen on noin 239 100 euroa/kk (25,40 e/htm²/kk, josta pääomavuokra noin 21,60 e/htm²/kk ja ylläpitovuokra noin 3,80 e/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 2 869 200 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 9 413 htm².

Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylittävä kustannus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä



08.08.2016

Kaj/5

vuokrassa. Vuokraan sisältyvä väistötilojen aiheuttama lisäys on noin 101 600 euroa vuodessa.

Väistötilat

Toteutus on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että noin puolet koulun toiminnasta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ajaksi. Aleksis Kiven peruskoulun väistötiloiksi on suunniteltu siirrettäviä viipalekoulurakennuksia, jotka pystytetään koulun itäpuoleiselle piha-alueelle. Koulun pihalle pystytettävien viipalekoulurakennusten on suunniteltu palvelevan myöhemmin Kallion ala-asteen koulun perusparannuksen väistötiloina, jolloin väistötilainvestointi kuukautta kohden muodostuu edullisemmaksi.

On suunniteltu, että erityiskoulu sijoittuisi osoitteessa Sturenkatu 2 oleviin tiloihin, jotka toimivat pitkäaikaisesti kouluhankkeiden väistötiloina.

Väistötilaa koulun tontille sijoitetaan noin 1 400 brm². Tilojen kustannuksen 24 kuukauden ajalta arvioidaan olevan 1 900 000 euroa. Brahenpuiston koulun väistötilojen vuokratkustannusten arvioidaan olevan 24 kuukauden ajalta noin 200 000 euroa. Nämä eivät sisälly hanke-suunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta yhteensä 24,67 milj. euroa vuosille 2016 - 2020. Hankkeen edellyttämä 27,20 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2020. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on tilakeskuksella.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



08.08.2016

Kaj/5

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus opetusviraston tilojen osalta on 11 396 brm² ja rakentamiskustannukset 26 910 000 euroa. Hankkeen aiheuttama vuokran korotus on 1 009 220 euroa vuodessa, yhteensä 30 276 600 euroa 30 vuoden ajalta. Tästä väistötilojen osuus on 101 640 euroa vuodessa, 3 049 200 euroa 30 vuoden ajalta.

Lisäksi opetuslautakunta pitää tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan esille ottamat näkökohdat perusparannuksen vaiheistusta ym. koskien otetaan huomioon hankkeen toteuttamisessa.

Käsittely

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen



08.08.2016

Kaj/5

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 242

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Porvoonkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi