



21.06.2016

POL/1

1

Opetuslautakunnan lausunto Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Opetuslautakunta antaa 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.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä tilakeskuksen, käyttäjien ja opetusviraston kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina.

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2016–2025 varattu 24,67 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2016–2020.

Hankkeen tausta

Aleksis Kiven peruskoulu on suomenkielinen yhtenäinen peruskoulu, jossa on taito- ja taideaineiden painotus, sekä 3. ja 7. luokalta alkavat kuvataideluokat. Rakennuksessa toimii perusparannuksen alkaessa vielä osa Brahenpuiston koulusta (1.8.2016 alkaen yhdistyy ja muuttuu Kalasataman peruskouluksi), joka on kielellisen erityisvaikeuden omaaville oppilaille tarkoitettu erityiskoulu.



Lisäksi rakennuksessa on Aleksis Kiven peruskoulun omien teknisen työn tilojen lisäksi kaksi muuta yläasteen teknisen työn tilaa, joita käyttävät Alppilan yläaste ja Åshöjdens grundskola, sekä koko kaupungin kouluja palveleva opetusviraston varastotila. Näiden tilojen vuokramaksu on erotettu Aleksis Kiven peruskoululle tulevan vuokran perusteena olevista neliöistä.

Oppilasmäärä syksyllä 2015 oli Aleksis Kiven peruskoulussa 452 oppilasta ja Brahenpuiston koulussa 88 oppilasta. Henkilökuntaa on yhteensä noin 90. Puolet Brahenpuiston oppilaista muuttaa Kalasataman peruskoulun tiloihin syksyllä 2016 ja loput koulun toisen vaiheen valmistuessa syksyllä 2020.

Alueen ennusteissa oppilasmäärä on voimakkaasti kasvussa, eikä Kalasataman koulun valmistuminen riitä kattamaan käytettävissä olevien oppilaspaiikkojen vajausta. Hankesuunnitelmassa on tutkittu koko rakennuksen ottamista Aleksis Kiven peruskoulun käyttöön, jolloin oppilaspaiikat kasvaisivat yhteensä noin 700 oppilaaseen.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Laadittu hankesuunnitelma koskee vuonna 1934 valmistunutta koulurakennusta ja sen pihaa osoitteessa Porvoonkatu 2. Se on Kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu toiseksi ylimpään luokkaan 1.

Perusparannuksen lähtökohtana on rakennuksen huono tekninen kunto ja vanhentunut talotekniikka. Rakennuksen talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä, puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaongelmia. Ympäristökeskus on tehnyt tiloissa useita tarkastuksia ja antanut rakennuksen korjauskehotuksen. Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Aleksis Kiven peruskouluun on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja, uusitaan talotekniikkaa, korjataan vaurioituneita rakenteita ja parannetaan energiataloutta. Hankkeen yhteydessä rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä, uusitaan lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä valaistus. Rakennuksen ympärille rakennetaan uusi salaojajärjestelmä. Kellarikerroksen alapohja puretaan ja rakennetaan uudelleen. Julkisivurappaus uusitaan kokonaisuudessaan. Ikkunat kunnostetaan ja osittain uusitaan, liitokset tiivistetään. Vesikatteet uusitaan lukuun ottamatta liikuntasalisipeä. Yläpohjan kosteusvaurioituneet lämmöneristeet poistetaan ja korvataan uusilla rakennekerroksilla.



Tilamuutoksissa sekä kalusteiden ja varusteiden uusimisessa otetaan huomioon nykyiset opetustoiminnan tarpeet. Tavoitteena ovat mahdollisimman toimivat ja muuntojoustavat tilat. Hankkeen yhteydessä rakennetaan uusia oppilaiden wc-tiloja. Ruokahuollon tilojen järjestelyjä tehostetaan. Opetustilojen ja aulojen ääneneristystä ja äänenvaimennusta parannetaan. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan uusimalla hissi ja lisäämällä porrastimia. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan ja siinä otetaan huomioon koulun toiminta tilapäisenä majoituskouluna. Myös pihan toimintoja kohennetaan uusimalla varusteita ja pinnoitteita sekä parantamalla esteettömyyttä.

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi kesäkuussa 2018 ja valmistuvan kesäkuussa 2020. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa.

Opetusviraston työsuojelutoimikunnan lausunto

Suunnitelmat on esitelty opetusviraston työsuojelulle 29.4.2016, joka on todennut lausunnossaan muun muassa seuraavaa:

”Välipohjan vanhojen täytteiden jättäminen välipohjaan voi aiheuttaa jatkossa hankaluuksia, jos tiivistys on riittämätön tai jos se heikkenee tiloja käytettäessä.”

”Jos rakennus korjataan kahdessa vaiheessa, pölyn, haitta-aineiden ja melun torjuntaan tulee kiinnitettävä erityistä huomiota. Myös riittävästä ilmanvaihdosta on huolehdittava, jos koulu joudutaan suojaamaan niin, että ikkunatuuletus ei onnistu. Ympäristökeskus on 12.4.2016 lausunnossaan todennut, että perusparannustöiden aikana opetuskäytössä oleviin tiloihin ei saa kulkeutua pölyä tai muita epäpuhtauksia eikä aiheutua kohtuutonta meluhaittaa työmaa-alueelta.”

Opetusvirasto pitää tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan lausunnossaan esille ottamat asiat huomioidaan hankkeen toteutuksessa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen ala on koulun tilojen osalta toteutuksen jälkeen 11 396 brm², huoneistoala 9413 htm² ja hyötyala 6348 hym². Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Uuden ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa. Opetusviraston ulkopuolisia asunto-tiloja korjataan hankkeen yhteydessä 102 htm²:n verran.

Kustannukset ja vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat opetusviraston tilojen osalta kustannustasossa 9/2015 verottomana 26 910 000 euroa, 2361 euroa/brm², 2859



euroa/htm² sekä verollisena noin 33 368 400 euroa (2927,64 euroa/brm²). Tämän lisäksi väistötilojen aiheuttamaksi kustannukseksi on arvioitu noin 1 900 000 euroa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan Aleksis Kiven peruskoulun kiinteistön nykyinen vuokra on 1 859 980 euroa vuodessa, 154 998 euroa kuukaudessa ja 16,50 euroa/htm² kuukaudessa. Perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on 2 869 200 euroa vuodessa, 239 100 euroa kuukaudessa ja 25,40 euroa/htm² kuukaudessa, 30 vuoden poistoajalla. Vuokranmaksun perusteena on 9413 htm².

Arvion mukainen vuokrankorotus on 1 009 220 euroa vuodessa eli 84 102 euroa kuukaudessa, yhteensä 30 276 600 euroa 30 vuoden ajalla. Tähän sisältyvä väistötilojen lisäkustannuksen aiheuttama lisäys on noin 8 470 euroa kuukaudessa ja 101 640 euroa vuodessa, yhteensä 3 049 200 euroa 30 vuoden ajalla.

Väistötilajärjestelyt

Väistötiloiksi on suunniteltu 1400 m² siirrettäviä viipalekoulurakennuksia, jotka pystytetään koulun itäpuoleiselle piha-alueelle. Väistöruokailu järjestetään hankkeen 1. vaiheessa koulun liikuntasaliin toteutettavin järjestelyin. Tavoitteena on, että viipalerakennukset toimivat myöhemmin Kallion ala-asteen perusparannuksen väistötiloina. Tilakeskuksen arvion mukaan väistötilojen kustannukset ovat verottomana noin 1 900 000 euroa.

Lisäksi Brahenpuiston koulun (1.8.2016 Kalasataman peruskoulun) viisi opetusryhmää tarvitsee vielä remontin ajaksi Aleksis Kiven koulun tiloja korvaavat, noin 300 m²:n tilat, jotka sijoittuisivat Sturenkatu 2:ssa sijaitsevaan koulujen väistötilaan. Tilojen arvioitu vuokravaikutus on noin 200 000 euroa 24 kuukauden ajalta.

Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuvat kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä vuokrassa. Vuokraan sisältyvä väistötilojen aiheuttama lisäys on 8 470 euroa kuukaudessa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on opetusvirasto varannut koululle 630 000 euroa. Teknisen työn laitehankintoihin varataan 20 000 euroa. Opetusvirastolle hankkeesta aiheutuvat muutto-, siivous- ja ruokailun lisäkustannukset ovat arviolta yhteensä 230 000 euroa.



21.06.2016

POL/1

Terveysvaikutusten arviointi

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

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [Aleksis Kiven peruskoulu HS liitteineen 20.4.2016](#)
- 2 [Aleksis Kiven pk Työsuojelun lausunto 18.5.2016](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano