



30.05.2016

Kaj/4

§ 535

V 15.6.2016, Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ressun lukioon osoitteessa Kalevankatu 8 - 10 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa tehostetaan rakennuksen tilankäyttöä, ajanmukaistetaan opetustilat, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan kellarikerroksen kuivatusta sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2018 - 2019.

Perusparannuksesta on laadittu 15.4.2016 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon,



30.05.2016

Kaj/4

kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Ressun lukion rakennus

Ressun lukion rakennus on yksi Helsingin vanhimmista koulurakennuksista. Se koostuu eri aikoina valmistuneista osista. Vanhin, 1880-luvulla valmistunut osa muodostaa nykyisen koulutalon Annankadun puoleisen pään kaksi alinta kerrosta. Rakennusta korotettiin kolmannella kerroksella ja laajennettiin lämpö- ja viemäri- ja sähköjärjestelmällä vuonna 1895. Koulua laajennettiin edelleen viereiselle tontille vuonna 1914, jolloin se rakennettiin lähes nykyiseen laajuuteensa. Rakennuksessa on toteutettu vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia. Laajempi, koko rakennusta koskenut peruskorjaus toteutettiin 1980-luvun alussa.

Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Ikkunat ovat huonokuntoisia ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappautusta. Peltinen vesikate on uusimisen tarpeessa ja kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia. Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1977. Asemakaavassa rakennusta koskee suojelumerkintä ark, joka velvoittaa varjelemaan julkisivujen, vesikattojen ja sisätilojen rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä. Asemakaavamääräyksessä myös veloitetaan suorittamaan mahdolliset korjaus- ja muutostyöt entistään.

Rakennus kuuluu Opintielä-selvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa sekä kaupunkikuvallisen ja historiallisen merkityksensä vuoksi.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan ja ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät ja valaistus uusitaan. Vanhimman osan puiset välipohjat avataan, niiden orgaaniset täytteet poistetaan ja rakenteita vahvistetaan. Kellarin kuivatusta tehostetaan sekä parannetaan lattia- ja seinäpinnoitteiden hengittävyttä kosteusongelmien hallitsemiseksi.

Hankkeessa tehostetaan hallinnon tilojen järjestelyjä sekä parannetaan ruokahuollon tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä. Aine- ja yle-



sopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja tilojen muunneltavuutta parannetaan. Oppilaiden WC-tiloja rakennetaan lisää todellisen oppilasmäärän vaatima määrä. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Julkisivujen rappauspinnoite uusitaan Lönnrotin puiston puoleiselta sivulta kokonaisuudessaan. Pihan puolen julkisivujen rappauspinnoite uusitaan vaurioituneilta osiltaan. Ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan. Kattorakenteita uusitaan ilmanvaihtokonehuoneen rakentamisen yhteydessä ja peltinen vesikate uusitaan kokonaisuudessaan.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Tavoitteena on ollut myös palauttaa erityisesti aulojen alkuperäistä ilmettä.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupungin museon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon opetusvirastolta. Opetuslautakunta käsittelee hankesuunnitelmasta pyydetyn lausunnon kokouksessaan 31.5.2016.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 7 260 brm², 5 015 htm² ja 3 527 hym².

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 15 600 000 euroa (2 149 euroa/brm²) eli arvonlisäverollisina 19 344 000 euroa (2 664 euroa/brm²) joulukuun 2015 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Rakennuksen nykyinen vuokra on 77 677 euroa/kk (14,85 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on noin 11,80 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra noin 3,10 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 932 124 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 5 232 htm².

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuotto-odotuksella. Rakennuksen vuokra perusparannuksen jälkeen on noin 120 310 euroa/kk (24,00 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 19,50 euroa/htm²/kk ja ylläpito-



30.05.2016

Kaj/4

vuokra 4,50 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 443 720 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 5 015 htm².

Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan Ressun lukion nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen varustamisesta Ressun lukiolle tuleva kustannusosuus ja väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä vuokrassa. Vuokraan sisältyvä väistötilojen aiheuttama lisäys on 17 520 euroa vuodessa.

Väistötilat

Koulun toiminta on suunniteltu siirrettäväksi kokonaisuudessaan väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu ammattiopetuksen käytöstä vuonna 2017 vapautuvia, kaupungin omassa omistuksessa olevia tiloja osoitteessa Lehtikuusentie 4. Tiloihin varustetaan lukion opetuksen edellyttämät aineopetustilat ennen Ressun lukion muuttamista niihin. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan 6 336 htm².

Väistötilojen vuokratkustannus on 87 800 euroa/kk, yhteensä rakentamisen aikana (19 kk) 1 668 200 euroa. Tilojen varustamisen kustannuksen arvioidaan olevan 400 000 euroa (alv. 0 %). Tämä ei sisälly hanke-suunnitelman kustannuksiin, mutta on otettu huomioon vuokraa määrittäessä.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on merkitty 12,0 euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Kiinteistölautakunnan 19.5.2016 hyväksymään kiinteistöviraston talousarvioehdotukseen vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaehdotukseen vuosille 2017 - 2019 sisältyvässä tilakeskuksen talonrakentamishjelmasa vuosiksi 2017 - 2026 hanke on merkitty 15,6 miljoonan euron suuruisena rakennettavaksi vuosina 2018 - 2019.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa tammi-kuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2019. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



30.05.2016

Kaj/4

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 213

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 496, Kalevankatu 8-10

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston 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