



11.02.2019

Asia/5

§ 115

V 27.2.2019, Kallion ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kallion ala-asteen perusparannuksen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kallion ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion ala-asteen rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiataloutta.

Hankkeen kustannusarvio on 20 400 000 euroa. Perusparannuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2021 ja valmistua marraskuussa 2022.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Se on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on omalta osaltaan puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijän perustelut

Kallion ala-asteen rakennus ja voimassa oleva asemakaava

Kallion ala-aste sijaitsee keskisessä suurpiirissä Kalliossa osoitteessa Neljäs linja 11–15. Arkkitehti Bertel Jungin suunnittelema rakennus on valmistunut vuonna 1910 ja perusparannettu vuonna 1969.

Tontilla on voimassa vuonna 1985 hyväksytty asemakaava, joka määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennuksella on historiallisia arvoja, ja se on Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintielle-julkaisussa luokiteltu kolmanneksi arvokkaimpaan luokkaan. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia. Rakennusoikeus on 6 400 kem².

Perusparannuksen tarpeellisuus

Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Vuoden 1969 perusparannuksessa rakennettu ilmanvaihtojärjestelmä on tullut käyttöikänsä päähän ja sähkö- ja atk-järjestelmät vaativat uusimista. Ikkunat ovat huonokuntoiset ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappautusta. Peltinen vesikate on käyttöikänsä päässä ja kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia.

Koulun keittiö on kooltaan ja varustukseltaan riittämätön. Oppilaiden wc-tilat eivät vastaa nykyisiä vaatimuksia. Piha on niukasti varusteltu ja sen toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita. Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen ajanmukaistaminen vastaamaan uuden opetussuunnitelman vaatimuksia. Väestöennusteen mukaan koulun oppilaaksiottoalueen oppilasmäärä kasvaa ainakin vuoteen 2027 asti.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia ja opetusta ajanmukaistavia ja tehostavia muutoksia. Perusparannus kattaa koko rakennuksen ja suunnitelmat on



laadittu sen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo huomioiden. Hankkeen laajuus on 3 600 h² eli 7 488 brm² ja vuokra-ala on 5 258 h².

Hankkeessa tehostetaan opetustilojen järjestelyjä ja ajanmukaistetaan niiden kiintokalustusta ja varustusta. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Ruokahuollon tilat rakennetaan nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi. Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä wc-tiloja, joista kaksi on esteettömiä.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä sekä lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarin alapohjat ja rakennuksen salaojitujärjestelmä on varauduttu uusimaan kokonaan kosteusongelmien poistamiseksi. Sisäilman laadun parantamiseksi välipohjia avataan ja ne puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Rakennukseen rakennetaan uusi hissi. Julkisivurappaukset uusitaan ja alkuperäisen mukaisia rappauskoristeluja palautetaan. Ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Rakennuksessa tehdään lisäksi tilamuutoksia, jotka mahdollistavat uuden opetussuunnitelman toteuttamisen ja tilojen monipuolisemman käytön. Toiminnalliset muutokset eivät edellytä suuria rakenteellisia muutoksia. Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on helposti mahdollista.

Hanke sisältää myös pihan perusparannuksen, jossa sen toimintoja ja viihtyisyyttä parannetaan. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 3 800 m².

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 400 000 euroa (2 724 euroa/brm²) heinäkuun 2018 kustannustasossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 16 miljoonaa euroa vuosille 2019–2021. Alustava arvio on perustunut koulujen perusparannushankkeiden keskimääräisiin toteutuneisiin kustannuksiin.

Kallion ala-asteen perusparannus on laaja. Se käsittää toiminnallisten parannusten lisäksi kaikkien taloteknisten asennusten uusimisen, uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisen, salaoituksen rakentamisen koko rakennuksen ympäri ja alapohjarakenteiden uusimisen. Kustannuksia nostaa myös mm. julkisivurappauksen ja vesikatteen uusiminen



kokonaisuudessaan, ikkunoiden uusiminen kolmilasisiksi ja nykyisellä melko niukasti varustellun pihan parantaminen.

Muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Vuokratilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 149 330 euroa/kk eli noin 1 791 930 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on noin 28,40 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 24,70 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,70 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 5 258 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 80 698 euroa/kk eli 968 373 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on nykyisin 13,23 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 9,92 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,31 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena on 6 100 htm².

Perusparannuksen aikaiset väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ajaksi. Toiminnalle järjestetään väistötilat lähialueelta. Väistötilaratkaisu täsmentyy suunnittelun kuluessa.

Väistötilojen kustannukset 18 kuukauden ajalta ovat arviolta 1 870 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen toteutusvastuu ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Hankkeen toteutusaikatauluun vaikuttaa Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen valmistuminen. Koulut ovat oppilasmäärältään suuria ja sijaitsevat samalla alueella. Kallion ala-asteen perusparannus on mahdollista käynnistää, kun Aleksis Kiven peruskoulun perusparannus valmistuu. Tavoitteena on, että perusparannus alkaa kesäkuussa 2021 ja tilat valmistuvat marraskuussa 2022.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.12.2018 § 288 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.



Perusparannus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Kallion ala-asteen toiminnalle. Perusparannuksen yhteydessä tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäyttöään entistä tehokkaampi koulu. Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Myös pihan toimivuutta ja turvallisuutta kehitetään.

Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat varhaiskasvatus- ja koulu-toiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä. Perusparannuksen jälkeen koulun tiloissa on mahdollista järjestää iltapäivätoimintaa. Kulunvalvonnan muutoksilla osa koulun tiloista saadaan kouluajan ulkopuoliseen asukaskäyttöön. Liikuntatilat ovat asukaskäytössä arki-iltaisain, viikonloppuisin sekä loma-aikoina ja musiikkiopisto voi tarvittaessa hyödyntää koulun tiloja kouluajan ulkopuolella. Lisäksi koulu toimii majoituskouluna.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Asiantuntijoina on kuultu mm. kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen ja ympäristöpalveluiden asiantuntijoita.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kallion ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



11.02.2019

Asia/5

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.12.2018 § 288

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.10.2018 päivätystä Kallion ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen jatkosuunnittelussa tulee yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen, kiinteiden kalusteiden ja varusteiden sekä valaistuksen huolellinen ja tarkoituksenmukainen toteutus. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Väri- ja materiaalivalintojen avulla toteutetaan viihtyisät ja oppimista tukevat tilat.

Luokahuoneiden 504 ja 505 välille sekä oppilashuollon työhuoneisiin on vielä lisättävä pako-ovet. Teknisen työn tilojen valvottavuus sekä pesuhuoneena ja pukuhuoneena tarvittaessa toimiva tila on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 6.11.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrakorotusta korkeana.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21714
susan.niemela(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



11.02.2019

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018
§ 131

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Neljäs linja 11-15, kaup. osa 11, Kallio

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion ala-asteen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi