



11.09.2019

Ärende/8

§ 244

Projektplan för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolhus

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolhus, daterad 13.6.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 5 741 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för mars 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelma 13.6.2019
- 2 Etu-Töölön lukion hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

I Etu-Töölön lukios skolhus på Arkadiagatan 26 planeras en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad, där lokalerna görs tidsenliga i enlighet med kraven i undervisningen, de hustekniska installationerna moderniseras och energiekonomin förbättras.

Byggnadens ventilation görs maskinell, de gamla fyllnaderna i mellanbjälklagen byts ut och avlopps- och vattenledningsnätet förnyas. Fuktskadade konstruktioner i källarvåningen repareras och ett nytt dräneringssystem byggs. Den skadade rappningen på fasaden förnyas och fönstren antingen byts ut mot nya som följer de gamla fönstrens stil eller repareras. Köket och matsalen flyttas till första våningen i västra gaveln där de nya matsalslokalerna och entréhallen bildar en enhetlig och öppen lokalhelhet.



Projektets kostnadskalkyl är 17 500 000 euro. Det är meningen att ombyggnaden börjar i juni 2020 och blir klar i december 2021.

Projektplanen ingår som bilaga 1. Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Fostrans- och utbildningssektorn har för sin egen del godkänt projektplanen.

Föredragandens motiveringar

Etu-Töölön lukios skolhus och ombyggnadsbehov

Etu-Töölön lukios skolhus på Arkadiagatan 26 färdigställdes år 1930. Under årtiondenas lopp har det gjorts flera ändringar och förbättringar i skolhuset. Byggnaden är i behov av en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad. Ombyggnadsprojektets funktionella syfte är att modernisera inlärningslokalerna så att de motsvarar kraven i den nya läroplanen.

Byggnaden ska utrustas med ett maskinellt ventilationssystem som uppfyller dagens krav eftersom den nuvarande ventilationen, huvudsakligen med självdrag, inte är tillräcklig. Byggnaden har lokalbestämda problem med inneluften, vilka beror på läckage från byggnadens avlopp till konstruktionerna. De ursprungliga isoleringsfyllnaderna i mellanbjälklagen ska avlägsnas och avlopps- och vattenledningsnätet ska förnyas. Byggnadens fönster är i dåligt skick och i fasaden sitter rappningen löst på flera ställen. Det finns fuktproblem i källarvåningens konstruktioner. Dessutom måste el- och adb-systemen förnyas.

Skolköket är otillräckligt vad gäller storlek och utrustning och elevernas toalettlokaler uppfyller inte dagens krav. Det finns brister i byggnadens tillgänglighet och i gårdens funktionalitet.

Projektplan för ombyggnaden

Projektets omfattning är totalt 5 741 m² bruttoyta, (4 778 m² lägenhetsyta) och ombyggnaden omfattar hela skolhuset. Planerna har gjorts upp med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och historiska värde.

Byggnadens ventilations-, värme-, vatten- och avloppssystem ska förnyas. Detta kräver att mellanbjälklagen ska öppnas och rensas från organiskt material. Elsystemen förnyas så att de svarar mot dagens krav. Fuktskadade konstruktioner i källarvåningen repareras och ett nytt dräneringssystem byggs på tomten.

Fasaden ska rappas om och de ursprungliga ornamenten i rappningen ska återställas. Fönstren i klassrummen, i gymnastiksalen och i trapp-



husen förnyas, likaså de flesta fönstren i första våningen. Fönstren i entréhallen, i korridorernas ändar och i festsalen restaureras.

Placeringen av lokalerna för den allmänna undervisningen och ämnesundervisningen görs smidigare genom att det görs nya dörröppningar mellan klassrummen och korridorernas ändar tas i undervisningsbruk. Den fasta inredningen och utrustningen i inlärningslokalerna moderniseras. Byggnadens akustik, tillgänglighet och brandsäkerhet ska förbättras. Omklädnings- och tvättrum förbättras och antalet toaletter ökas.

Köket och matsalen flyttas från andra våningen till första våningen i västra gaveln. I första våningen bildar de nya matsalslokalerna och entréhallen en enhetlig och öppen lokalhelhet. Arrangemangen gör det lättare att underhålla köket och ökar tillgängligheten. Till det gamla kökets och matsalens plats i andra våningen förläggs ett nytt klassrum för musikundervisning. På det gamla musikklassrummets plats i första våningen kan lokalerna för elevvård utbyggas.

Till projektet hör också en istandsättning av skolans gård. Gården som ska istandsättas är ca 3 300 m² stor. Gården görs mer funktionell och trivsammare.

Ansvar för genomförande av projektet och tidtabell

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Det är meningen att ombyggnaden börjar i juni 2020 och blir klar i december 2021.

Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 17 500 000 euro exklusive mervärdesskatt (2 981 euro/m² bruttoyta) i kostnadsnivån för mars 2019.

Byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2019–2028, som ingår i 2019 års budget, har en reservering på 15 miljoner euro för en ombyggnad åren 2020–2021. Det ändrade finansieringsbehovet beaktas då det nya byggnadsprogrammet bereds.

Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den kalkylerade lokalhyran uppgår efter ombyggnaden till 139 995 euro i månaden, dvs. 1 679 945 euro om året. Månadshyran är ca 29,30 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 25,45 euro/m² lä-



11.09.2019

genhetsyta och underhållshyrans 3,85 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran per kvadratmeter är 4 778 m² lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 procent och avskrivningstiden 30 år.

Byggnadens nuvarande hyra är 70 164 euro i månaden, dvs. 841 964 euro om året. Månadshyran är 14,07 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 10,72 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,35 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran är 4 986 m² lägenhetsyta. Fostrans- och utbildningssektorns hyresutgifter på årsnivå stiger i och med ombyggnaden med ca 838 000 euro.

Behov av tillfälliga lokaler

Skolans verksamhet flyttas i sin helhet med undantag av gymnastiklokalerna till tillfälliga lokaler i Metropolias gamla fastighet på Albertsgatan 40–42 under ombyggnaden. Hyran för de tillfälliga lokalerna är 61 878 euro i månaden, totalt 1 856 340 euro för hela ombyggnadstiden (30 månader). Investeringsutgifterna för de tillfälliga lokalerna beräknas bli 340 000 euro.

De tillfälliga lokalernas andel ingår i den interna hyran. För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under ombyggnadstiden en hyra som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt projektplanen 18.6.2019 (§ 216) och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Beredning av projektplanen och behörighet

Projektplanen har beretts i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av ombyggnaden har man hört experter från stadsmuseet, miljötjänsterna, byggnadstillsynstjänsterna och räddningsverket samt anställda inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn.

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi



11.09.2019

Ärende/8

Bilagor

- 1 Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelma 13.6.2019
- 2 Etu-Töölön lukion hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 528

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusparannuksen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm² ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 216

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 11.3.2019. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Viivi Snellman, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22378
viivi.snellman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 13.06.2019
§ 59

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen 13.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 741 brm² ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa 3/2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



11.09.2019

Ärende/8

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi