



02.11.2017

Asia/11

§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kruununhaan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Snellmaninkatu 18, 00170 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläasteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 800 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma
10.10.2017

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kruununhaan yläasteen kouluun osoitteessa Snellmaninkatu 18 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan taloteknisiä järjestelmiä, korjataan ikkunat ja julkisivuja sekä uusitaan pihan pinnat ja toiminnot. Perusparannuksessa parannetaan sisäilmaolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hanketta on esitelty ympäristökeskukselle. Hankesuunnitelmaa laadittaessa on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallintapalvelussa.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnolle kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Kruununhaan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueen ennuste on kasvava. Ennuste kasvaa noin 90 oppilaalla lukuvuoteen 2025 - 2026 mennessä. Oman alueen oppilaiden lisäksi kouluun otetaan tällä hetkellä soveltuvuuskokeella oppilaita musiikin ja tanssin painotettuun opetukseen.

Kruununhaan yläasteen koulurakennus

Kruununhaan yläasteen koulu on rakennettu vaiheittain. Punatiilinen koulurakennus Snellmaninkadun varteen valmistui vuonna 1899. Vuonna 1944 pommituksissa rakennus vaurioitui ja se korjattiin ja korotettiin viisikerroksiseksi vuonna 1950. Samaan aikaan toteutettiin Siltavuorenpenkereen puolelle kolmikerroksinen laajennus, jossa on rapatut julkisivut. Koulussa on tehty vuosikymmenten kuluessa toiminnan vaatimia



muutoksia ja teknisiä parannuksia, laajimmin vuosina 1983 - 1984. Koko rakennuksen kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennus kokonaisuudessaan on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Oppilaiden wc-tilat ovat puutteelliset ja kulku niihin on ulkokautta. Keittiötilat ovat liian pienet ja oppilaiden ruuanjakelutilat ovat käytävällä. Teetettyjen tutkimusten mukaan rakennuksen välipohjissa on rakennusjätettä ja muottilaudoituksia, joiden poistamista suositellaan. Myös laajennusosan alapohjan uusimista suositellaan. Julkisivujen tiilisaumat, osa tiililaatoista, kattopellitykset sekä ikkunat ja parvekkeet vaativat korjaustoimenpiteitä.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Sen mukaan tontti on opetus- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa rakennuksen Snellmaninkadun puoleista osaa koskee merkintä So, jonka mukaan rakennuksen kadunpuoleisiin julkisivuihin ja kattokorkeuksiin ei sallita muutoksia.

Hankkeen laajuus on 5630 brm².

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelman mukaan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan pääosin ja ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneetilat. Rakennuksessa uusitaan osittain lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmiä ja valaistusta. Vanhan osan puurakenteisia välipohjia puretaan ja puhdistetaan orgaanisista täytteistä ja sen jälkeen osittain uusitaan, tarvittaessa niiden rakenteita vahvistetaan. Uuden osan kellarin alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi. Yläpohjat ja sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ulkoseinien vauriokohdat ja saumat korjataan ja vaurioituneet tiililaatat uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja osittain uusitaan. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuutteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Perusparannus parantaa sisäilmaolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja ja parannetaan niiden tavoitettavuutta. Ruokailutilojen sijainti muutetaan keskeisemmäksi ja toteutetaan ajanmukaiset keittiötilat. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää todellisen oppilasmäärän vaatima määrä ja esteettömät wc-tilat lisätään. Pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan.

Hankkeen kustannukset

Postiosoite
PL 1500
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Viitesuunnitelmista laaditun kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 14 800 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 629 euroa/brm². Kustannukset ovat helmikuun 2017 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Arvioitu enimmäisvuokra perusparannuksen jälkeen on 119 327 euroa/kk (26,93 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 23,11 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra 3,82 euroa/htm²/kk). Arvioitu vuosivuokra on 1 431 924 euroa. Vuokranmaksun perusteena on huoneistoala 4431 htm².

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen enimmäishinnan perusteella, 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistamisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävässä vuokrassa, tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan

Koulun nykyinen vuokra on 60 097,41 euroa/kk (13,66 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 10,58 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra 3,08 euroa/htm²/kk), vuosivuokra 721 169 euroa. Vuokranmaksu perusteena on huoneistoala 4399 htm².

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu paviljonkia Kaisaniemen puistossa sekä Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n tiloja osoitteessa Siltaavuorenpenger 5.

Väistötilojen kustannusten arvioidaan olevan noin 2 400 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arvioissa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin. Jatkosuunnittelun aikana selvitetään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja koulun väistötiloiksi.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 13,5 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve, 14,8 miljoonaa euroa, on otettu huomioon pormestarin ehdo-



tuksessa vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelma vuodelle 2018 - 2027.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 12/2018 ja työ valmistuu 4/2020.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma 10.10.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rya, Roha
Kasko

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.10.2017 § 95

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 10.10.2017 päivätyistä Kruu-



nunhaan yläasteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Uuden OPS16-opetussuunnitelman painotukset edellyttävät, että siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa sekä oppijoille että opettajille. Oppimisen tilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee jatkossakin ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö, myös toisten toimialojen ja asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjätoimialan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman toteuttamiseksi tulee kalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa.

Kasvatuksen ja koulutuksen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 27.9.2017 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Lausunto on liitteenä.

Väistötilaratkaisun suunnittelussa tulee erillisten toimipisteiden määrä pyrkiä rajoittamaan 2-3:een koulun joustavan toiminnan turvaamiseksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi