

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat

Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki



Vuokrahanke

Hankenro 2821V20034

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat				Hankenumero 2821V20034			
Osoite Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 235			
Sijainti 91-1-45-12				Kohteen tunniste			
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, lukio- ja ammatillinen koulutus ja vapaa sivistystyö				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 480			
Hankkeen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²		m ³	
		6 377	5 144	3 638			
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion nykyiset lisätilat sijaitsevat Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Rakennuksen perusrakennusta varten on vuonna 2020 laadittu silloisen oppilasmääräarvion pohjalta alustavat luonnokset. Niiden mukainen toteutus olisi ollut kustannuksiltaan korkea ja tontin rakennusoikeus tulisi käytettyä kokonaan. Luonnosten laatimisen jälkeen ennuste koulujen oppilasmäärästä on kasvanut, eikä Pengerkadun kiinteistön tilat laajennetuinaakaan enää olisi riittävät. Korvaavia tiloja etsittiin ensisijaisesti kaupungin omasta rakennuskannasta, mutta esitettyssä aikataulussa ei sopivia vapautumassa olevia tiloja löytynyt ja tilojen saatavuutta selvitettiin muilta toimijoilta. Tiloista järjestettiin laatu- ja hintatarjouskilpailu, jossa Siltavuorenpengerin kohde sai parhaat vertailupisteet.							
Vuokrahankkeen kustannukset							
Inv.kustannusarvio (alv 0 %)							
Vuokra*		19,40 €/htm ² /kk			17 964 000	€/ 15 v	
Lisä- ja muutostyövaraus**		0,65 €/htm ² /kk			600 100	€/ 15 v	
Kustannukset yhteensä					18 564 100	€	
*Kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin					2 911	€/ brm ²	
**Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisä- ja muutostyötarpeisiin					3 609	€/ htm ²	
					38 675	€/ oppija	
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)					18 564 100		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	vuokra*€/ htm ² /kk	vuokra**, lisä- ja muutostyöt €/htm ² /kk	yp €/ htm ² /kk	yk €/ htm ² /kk	yht. €/ htm ² /kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
Vuokrasumma	19,40	0,65	5,46	0,67	26,18	134 660	1 615 920
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 436 500 €, tietohallinnon hankinnat 48 000 €.							
Hankkeen aikataulu							
Hankesuunnittelu 1/2023 – 8/2023, toteutus suunnittelu ja rakentaminen 9/2023 – 7/2025, ensivaiheen tilojen hallinnan luovuttaminen 7/2025, toisen vaiheen tilojen hallinnan luovuttaminen 7/2026							
Rahoitussuunnitelma							
Helsingin kaupungin vuoden 2024 talousarvioesityksen mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena. Ulos maksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahasta.							
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.					Väistötilojen vuokra yhteensä		

Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.

Lisätiedot

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
7	Rakentamiskustannukset.....	5
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
10	Hankkeen aikataulu.....	6
11	Rahoitussuunnitelma.....	6
12	Väistötilat.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Viiteseunnitelmat
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimusluonnos
- Liite 6 Hankintarajataulukko

Tekniset asiakirjat, hankkeen projektipankissa

- Liite 7 Alustava rakennustapaselostus
- Liite 8 LVIA-järjestelmäkuvaus
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekninen järjestelmäkuvaus
- Liite 10 Kasko, Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohje
- Liite 11 LVI-vaatimustaso ja -suunnitteluohje
- Liite 12 Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät, suunnittelu- ja toteutusohje
- Liite 13 Tilavaatimuskortit
- Liite 14 Oppimisympäristöjen akustiikan suunnitteluohje
- Liite 15 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje
- Liite 16 Kaskon rakennushankkeen digiohje
- Liite 17 Jätehuollon suunnitteluohje
- Liite 18 Esteettömyys kouluissa ja päiväkodeissa
- Liite 19 Kaskon esitys- ja musiikkilat kouluissa
- Liite 20 Ammattikeittiön suunnitteluohje
- Liite 21 Oppilashuollon tilat
- Liite 22 Teknisen työn tilojen suunnitteluohje
- Liite 23 Vuokravaikutuslaskelma

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat
Osoite:	Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 1, Kruununhaka, kortteli 45, tontti 12
Hankennumero:	2821V20034
Kohteen tunniste:	91-1-45-12
Rakennustunnus (RATU):	235

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat on vuokratilahanke. Tiloista on järjestetty neuvottelumenettelyyn perustuva laatu- ja hintakilpailutus. Osallistumishakemuksia tuli kilpailutuksen alkuvaiheessa yhdeksän ja neuvotteluvaiheeseen valittiin kolme tarjoajaa. Kilpailutuksen arvioinnissa parhaat vertailupisteet sai Hemsö Suomi Oy Kruununhaassa sijaitsevalla kohteellaan Siltavuorenpenger 10.

Kiinteistön omistaja muokkaa rakennuksen tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lukiokoulutuksen käyttöön käyttäjän laatiman tilaohjelman mukaisesti. Helsingin kaupunki vuokraa tilat 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Arkkitehdit NRT Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä

Liite 1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

2 Selvitys rakennuksesta

Vuonna 1961 valmistuneen Aurora-rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Perinteikkäältä yliopistoalueella sijaitseva rakennus on alun perin toteutettu Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan kemianopetus- ja tutkimuskäyttöön. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Rakennus on perusparannettu vuonna 2002. Hanke käsitti muun muassa rakennuksen julkisivujen, LVIA- ja sähköjärjestelmien, tilanjako-osien, tilapintojen sekä kalusteiden ja varusteiden laajamittaisia uusimis- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennus on toiminut vuodesta 2002 alkaen Helsingin yliopiston kasvatustieteellisen tiedekunnan opetuskäytössä.

Kohteessa on voimassa asemakaava 7762, joka on vahvistettu 24.7.1978. Tontti on varustettu Yo-merkinnällä, eli se muodostaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Lukioikäisten eli 16-18-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti vuoteen 2031 asti, jonka jälkeen ikäryhmän määrän ennustetaan lähtevän laskuun. Korkeimmillaan 16-18-vuotiaita

ennustetaan olevan vuonna 2031 noin 3900 vuoden 2021 toteumaa enemmän. Ennustekauden lopussa 16-18-vuotiaita ennustetaan olevan noin 1900 vuoden 2021 toteumaa enemmän.

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60%:lle helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021. Koulutustakuuennusteen viimeisenä vuonna 2033 aloituspaikkoja ennakoidaan tarvittavan noin 510 enemmän kuin vuonna 2021.

Lisätilaa tarvitaan sekä Helsingin kuvataidelukiolle että Kallion lukiolle. Lisätilatarpeeseen vastataan strategian mukaisesti edistämällä tilojen yhteiskäyttöä ja hyödyntäen koko kaupunkia oppimisympäristönä.

Toiminnalliset perustelut

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion toiminnan sisältö pysyy ennallaan, mutta oppilasmäärän ennustettu kasvu aiheuttaa suuria haasteita. Pääkoulujen tilat ovat olleet liian pienet jo pitkään ja myös Pengerkatu 5:n nykyiset lisätilat ovat käymässä kasvavalle oppilasmäärälle riittämättömiksi.

Vuokrattavat tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti esitettyyn lukio-opetukseen sopiviksi. Rakennus sijaitsee keskeisellä kantakaupungin alueella ja yhteydet pääkouluille ovat hyvät.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kohteen perusparantamiselle ja laajentamiselle on laadittu alustavat suunnitelmat.

Suunnitelmien mukaisten tilojen toteuttaminen arvioitiin kustannuksiltaan korkeaksi, eivätkä tilat perusparannettuinakaan vastaisi nykyisiä lukio-opetuksen tarpeita. Luonnokset laadittiin vuoden 2020 oppilasmääräarvion pohjalta eli 340 oppilaalle. Luonnosten laatimisen jälkeen lukiodien ennustettu oppilasmäärä on kasvanut kaikkiaan 480:een. Tarvittaville tilapaikoille ei enää olisi tilaa Pengerkatu 5:n tontilla.

Korvaaville tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omista kiinteistöistä, mutta esitetyllä aikataululla ei sopivaa sijaintia löytynyt.

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden yritystilat-yksikkö selvittää Pengerkatu 5:n kiinteistön jatkokäyttöä.

Liite 2 Tilaohjelma

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Hankkeeseen liittyvillä lukioilla on opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämät erityiset koulutustehtävät. Helsingin kuvataidelukiossa painotetaan kuvataiteen opetusta ja Kallion lukiossa teatteri- ja ilmaisutaidetta. Erityistehtävien ohella kouluissa annetaan lukiotason yleisopetusta.

Lukio-opetuksen taiteiden ja yleisopetuksen tilat tarvitaan ensivaiheessa syyslukukaudeksi 2025 380 opiskelijalle ja syyslukukaudeksi 2026 lisäksi 100 opiskelijalle.

Opetushenkilökuntaa tulee tiloissa työskentelemään noin 50 sekä hallinto- ja oppilashuoltohenkilökuntaa noin 10 henkilöä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä tiloissa on noin 10 henkilöä.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 6 377 brm², 5 144 htm², 3 638 hym².

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin opetusrakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Suunnittelussa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan teknisiä suunnitteluohjeita sekä kasvatuksen ja kulutuksen Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjetta.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 (noudatetaan Helsingin kaupungin LVI-suunnitteluohjetta)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

<i>Liite 3</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Vuokrasopimusluonnos</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Hankesopimusluonnos</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Hankintarajataulukko</i>

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion toimintojen tarvitsemat tilat ovat vaatimuksiltaan keskenään hyvin erilaisia. Osa opetuksesta aiheuttaa kovaa ääntä ja osa vaatii keskittymistä ja hiljaisuutta. Tilajärjestelyjen tulee mahdollistaa kumpikin niin, että yhteistyö sujuu kitkattomasti.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

6.1. Hiilijalanjälkitavoitteet

Vuokratilojen kilpailutusvaiheen arvioinnissa hiilijalanjälkitavoitteet on huomioitu pisteyttämällä rakennuksen muutosten jälkeinen E-luku sekä uusiutuvan energian hyödyntäminen.

6.2. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkajättelu. Jätehuolto toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan erillisen ohjeen mukaisesti.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätekatos. Jätekatoksessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Syntyvät purujätteet varaudutaan keräämään erilliseen puruvarastoon.

6.3. Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt. Tilat suunnitellaan kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeiden mukaan.
- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia. Helsingin tavoitteena on, että kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii.
- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja. Huolehditaan tulevien taiteen tekijöiden tarpeista tarjoamalla tarkoitukseen soveltuvat ja riittävät opiskelu-, harjoitus- ja esitystilat.
- Henkilöstölle vetovoimainen. Tilajärjestelyissä huomioidaan henkilökunnan tarpeet suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kohteen sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella lisää sen vetovoimaa.
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.
- Kestävä kaupunkirakenne. Tilatarpeissa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa, ensisijaisesti omia kohteita, mutta tarvittaessa myös muita.

7 Rakentamiskustannukset

Ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeessa varataan 500 000 euroa käyttäjän erityistarpeista aiheutuvien lisä- ja muutostöiden kustannuksiin. Nämä kustannukset rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,18 euroa/htm²/kk eli 134 660 euroa kuukaudessa ja 1 615 920 euroa vuodessa. Se koostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava tilavuokra 19,40 euroa/htm²/kk, sidotaan elinkustannusindeksiin
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,65 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 5,46 euroa/htm²/kk, joka koostuu vuosittain tarkistettavista
 - vuokranantajalle maksettavasta ylläpitovuokrasta 3,97 euroa/htm²/kk
 - kymppille maksettavasta ylläpitovuokrasta 1,49 euroa/htm²/kk
- kympin yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja erillisen vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannuksia varataan 436 500 € irtokalustehankintoihin ja 48 000 € tietohallinnon hankintoihin.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2023 - 8/2023
- yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 9/2023 - 7/2025
- ensivaiheen tilojen hallinnan luovuttaminen 7/2025
- toisen vaiheen tilojen hallinnan luovuttaminen 7/2026
- vuokrakausi 15 vuotta

11 Rahoitussuunnitelma

Helsingin kaupungin vuoden 2024 talousarvioesityksen mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena.

12 Väistötilat

Lukiot jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissa Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5 vuokratilojen käyttöönottoon saakka. Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.