



04.06.2018

Asia/6

§ 392

V 13.6.2018, Kallion lukion perusparannusta ja laajennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kallion_lukio_tarveselvitys_ja_hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion lukio toimii Väinö Vähäkallion suunnittelemassa, vuonna 1928 valmistuneessa ja vuonna 1957 laajennetussa koulurakennuksessa osoitteessa Porthaninkatu 15. Rakennuksen peruskorjaus on ajankohdainen. Viimeisimmät kattavat korjaukset on tehty 1980-luvulla. Rakennuksessa on laajoja korjauksia edellyttäviä kokonaisuuksia, kuten vesikatto, julkisivu ikkunoineen sekä alapohja- ja välipohjarakenteita. Rakenteissa on kosteusvaurioita sekä sisäilman laatuun vaikuttavia epäpuhtauksia ja haitta-aineita. Rakennuksen vanhassa osassa on tällä hetkellä vain poistoilmanvaihto.



Hankesuunnitelma koskee laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta. Hankkeessa korjataan vesikatto-, alapohja- sekä välipohjarakenteita. Julkisivut ikkunoineen kunnostetaan. Rakennuksen akustiikkaa, tilojen toiminnallisia yhteyksiä ja esteettömyyttä parannetaan. Tilaratkaisuissa toteutetaan uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkaisuja. Talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Hankkeessa rakennusta tullaan laajentamaan pihan puolelle 264 brm² suuruisella laajennuksella, joka on tekninen ja käyttöturvallisuutta lisäävä ratkaisu. Laajennusratkaisu on suunniteltu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalveluiden ja asemakaavoituspalveluiden kanssa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen yhteydessä on tehty palvelumuotoiluselvitys, jonka lopputuloksena on saatu opiskelijoiden ja henkilökunnan mielipiteitä rakennuksen nykyisestä toimivuudesta ja ongelmakohtista sekä ideointia ilmaisutaidon lukiolle ideaalisista tiloista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 8.5.2018 § 98.

Esittelijän perustelut

Tarve

Aiemman opetusviraston ja aiemman tilakeskuksen yhteistyönä vuosina 2016-2017 tehdyssä lukioverkkoselvityksessä on esitetty Kallion lukion jatkavan toimintaansa osoitteessa Porthaninkatu 15, oppilasmäärän pysyvän nykyisenä ja että rakennukseen tehdään perusparannus. Kallion lukio on valtakunnallinen erityistehtäväoppilaitos, jossa painotus on ilmaisutaitoaineilla. Kallion lukion hanketta mitoittava oppilasmäärä on 481, mutta todellinen oppilasmäärä on 509 (laskenta 9/2015).

Osoitteessa Pengerkatu 5 sijaitsee Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteinen Taidetalo, johon on keskitetty kummankin koulun erityistehtäväaineiden opetusta. Kallion lukiolla on 1 155 m² opetustilaa Pengerkadulla. Tästä huolimatta koulu on joutunut vuokraamaan teatterisalitilaa ja liikuntatilaa muualta. Tämä tilanne jatkuu peruskorjauksen jälkeenkin, mutta Alppilan lukioon valmistuva iso liikuntasali tuo liikuntatilat lähemmäs Kallion lukiolaisia.



Rakennus

Rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1928 ja sen laajennus on valmistunut vuonna 1957. Rakennus on suojeltu asema-kaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana sr-2-merkinnällä. Katujulkisivujen ja vesikaton ulkoasua ei saa muuttaa. Rakennuksessa on arvokkaita aula- ja porrastiloja.

Suunnitelma

Perusparannuksen tekninen laatutaso vastaa kaupungin muiden lukio-rakennusten perusparannusten tasoa. Rakennuksen tavoitteellinen käyttöikä on rakenteiden osalta 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 20 vuotta. Perusparantamisen jälkeen rakennuksen energiatalous paranee.

Perusparannuksen toiminnallinen laatutaso lukioaineiden opetustiloissa vastaa kaupungin muiden lukioiden perusparannusten tasoa. Nykyisten opetussuunnitelmien mukaiset lukion fysiikan ja kemian opetus on perusparannuksen jälkeen mahdollista suorittaa turvallisesti asianmukaisissa aineopetustiloissa. Erityistehtävän edellyttämä toiminnallisuus on toteutettu rakennukseen suojelumääräysten rajoissa.

Ilmaisutaitoaineiden opetus edellyttää rakennuksen salilta, sen näyttämöltä ja aputiloilta parempaa varustelua kuin yleislukiossa. Koulun saliin suunnitellaan "ammattimainen pienteatteri" -mallin mukainen varustus. Sali varustetaan liikuteltavalla paljenäyttämöllä. Lisäksi salin näyttämötilaa ja salin aputiloja laajennetaan pihan suuntaan. Kellaria laajennetaan näyttämön alla ja sinne sijoitetaan asianmukaiset opiskelijoiden puku- ja pesutilat. Ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan ullakolle.

Laajennukseen tulee uusi osastoitu poistumistieporras ja osa uutta keittiötä. Uusi osastoitu poistumistieporras on käyttöturvallisuuden kannalta välttämätön parannus.

Vuokraennuste

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 88 970 euroa/kk ja noin 1 067 650 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 78 175 euroa/kk eli 23,90 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 10 795 euroa/kk, eli 3,30 euroa/htm²/kk. Kokonaisneliökustannus on 27,20 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 3 271 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



Kallion lukion tämänhetkinen vuokra on 48 348 euroa/kk, eli 580 171 euroa/v. Neliövuokra kuukaudessa on 14,30 euroa/htm²/kk, josta ylläpito vuokra on 3,08 euroa/htm²/kk. Tämä perustuu nykyisen vuokrasopimuksen huoneistopinta-alaan joka on 3 445 m². Rakennus on hanke-suunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta-alatiedot on tarkistettu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Väistötilat

Väistötilat tulevat olemaan Lehtikuusentie 4:n koulukiinteistössä. Väistötiloissa joudutaan tekemään vähäisiä muutostöitä, lähinnä teatteri- ja puheilmaisuksen opetukseen liittyen.

Lehtikuusentie 4 väistötilojen käyttötaloustalokustannusten arvio on 840 000 euroa (21 kuukauden vuokra-aika). Väistötilojen investointikustannusennuste on 300 000 euroa.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027. Hanke on merkitty 9 miljoonan euron suuruisena vuosina 2019 - 2020 rakennettavana hankkeena. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve 12,3 miljoonaa euroa (syyskuun 2017 kustannustasossa, ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2) otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 6/2019 ja työ valmistuu 12/2020. Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksestä ja lausunto asiassa

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 8.5.2018 § 98 hyväksynyt Kallion lukion perusparannusta ja laajennusta koskevan tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on samalla antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan hankkeella parannetaan koulun sisäilman laatua, ilmanvaihtoa, toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää lausunnossaan huomiota Helsingin kaupunkistrategian



04.06.2018

Asia/6

2017–2021 kirjaukseen, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kallion_lukio_tarveselvitys_ ja_hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 08.05.2018 § 98

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä Kallion lukion 20.12.2017 päivätyn perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen, ja antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kallion lukion 20.12.2017 päiväystä perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 20.12.2017 päiväystä Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 8.3.2018 kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä ehdolla, että



04.06.2018

kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018
§ 26

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 20.12.2017 päivätyn Kallion lukion perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 378 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 12 270 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2.

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

B

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566