



§ 26

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunkihallitukselle Kulosaaren yhteiskoulun laina-anomuksesta ABC-laajennushanketta varten

HEL 2021-000370 T 02 05 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle puoltavan lausunnon Kulosaaren yhteiskoulun laajennusosan hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Kulosaari
- 2 Hankesuunnitelma
- 3 Vakuusarvon määrittely
- 4 Kustannusselvitys
- 5 Lausunto koulurakennuksessa tehdyistä sisäilmatutkimuksista
- 6 Lausunto koulurakennuksen kuntotutkimuksesta
- 7 Kulosaaren tutkimustuloksia
- 8 Kulosaaren yhteiskoulun kuntoarvio 2019
- 9 Kulosaaren yhteiskoulun Oy koululainahakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hank-



keen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon Kulosaaren yhteiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen sekä antaa erillisen lausunnon esitetystä laina-asiasta.

Lyhyt kuvaus hankkeesta

Kulosaaren yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, jonka ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1955. Koulu toimii osoitteessa Ståhlberginkuja 1, 00570 Helsinki. Kulosaaren yhteiskoulua ylläpitää Kulosaaren yhteiskoulun osakeyhtiö.

Suunnitelman mukaan Kulosaaren yhteiskoulu on mitoitettu 1 320 oppilaalle ja sen laajuus on 11 776 brm². Hankkeessa laajennetaan olemassa olevaa koulua A-, B- ja C-osalla. A- ja C-osaan toteutetaan suuri auditoriosali, aineluokat ja henkilökunnan tilat. B-osaan rakennetaan liikunta- ja näyttämötilat. Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa 04/2021 ja koulu otetaan käyttöön 08/2022.

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoselvityksen mukaan Kulosaaren yhteiskoulun laajennushanke vastaa laajuudeltaan alueen palveluverkon pitkän aikavälin oppilasmäärän kasvua ja mahdollistaa kaupunkitasoisen englanninkielisen perusopetuksen lisäämisen Helsingin kaupungin strategian mukaisesti.

Kulosaaren yhteiskoulun nykyinen oppilasmäärä on 920. Tarve on 400 uudelle oppilaspaikalle. Oppilasmäärän on arvioitu kasvavan Kulosaaren yhteiskoulussa vuoteen 2032 mennessä 250 oppilaalla. Lisäksi nykyisistä vuokratiloista siirtyy oppilaita koulun tiloihin laajennuksen valmistumisen jälkeen 150.

Kulosaaren yhteiskoulun sijaitsee Kulosaarella hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esitetyn materiaalin perusteella Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus toteaa Kulosaaren yhteiskoulun laajennushankkeen tarpeelliseksi.

Laina

Kulosaaren yhteiskoulu Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lainahakemuksen esittämänsä laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä rahoitusmäärä on 13 200 000 euroa.



Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Kulosaaren yhteiskoulun osakeyhtiön teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Kulosaaren yhteiskoulun osakeyhtiön teettämä hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät. Sisäilma- ja kunto-tutkimukset osoittavat nykyisen Kulosaaren yhteiskoulun rakennuksen kunnoltaan hyväksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijat ovat arvioineet, että suunnitellut tilat vastaavat laadultaan ja tilatehokkuudeltaan kaupungin vastaavia tiloja ja todenneet jatkosuunnittelussa huomioon otettavia toiminnallisia seikkoja ja, että tilojen jatkosuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä käyttäjien kanssa ottaen huomioon mahdollisuuksien mukaan myös kaupungin omien opetustilojen asukas- ja iltakäytön tavoitteet. Tilat-palvelun asiantuntijoiden arvion mukaan tavoitteet on mahdollista ottaa jatkosuunnittelussa huomioon kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja hanke vastaa toiminnallisuudeltaan sekä yleiseltä laatusoltaan kaupungin omia kouluhankkeita.

Laajennushankkeen (A-, B- ja C-osat yhteensä) bruttoala on 4 543 brm², huoneistoala 3 825 htm² ja hyötyala: 2 643 hym². Hankesuunnitelmassa esitetty laajennuksen oppilaskohtainen neliömäärä 9,6 htm² vastaa kaupungin omien hankkeiden mitoitusta.

Kustannusarvio on laadittu tavoitehintamenetelmällä Helsingin hintatasoon. Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 2 700 euroa/brm² (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa ei ole ns. kalliita tiloja (erikoisluokat, keittiö). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Kulosaaren yhteiskoulun tulee järjestää Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannuseurantaan hankkeessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut energia- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vastaavat kaupungin omille hankkeilleen asettamia tavoitteita.



Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Kulosaaren yhteiskoulun lainahakemusta.

Laina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Kulosaaren yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottovaiheessa.

Vakuusarvo

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 18.2.2021 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 31,2 milj. euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 5,2 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Kulosaari
- 2 Hankesuunnitelma
- 3 Vakuusarvon määrittely
- 4 Kustannus selvitys
- 5 Lausunto koulurakennuksessa tehdyistä sisäilmatutkimuksista
- 6 Lausunto koulurakennuksen kuntotutkimuksesta
- 7 Kulosaaren tutkimustuloksia
- 8 Kulosaaren yhteiskoulun kuntoarvio 2019
- 9 Kulosaaren yhteiskoulun Oy koululainahakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano