



13.06.2019

Asia/3

## § 59

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm<sup>2</sup> ja rakentamisen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 500 000 euroa 3/2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

#### 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

#### Liitteet

1 Etu-Töölön lukion perusparannushanke  
2 TYLYN hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Etu-Töölön lukion rakennukseen, osoitteessa Arkadiankatu 26, on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen peruseräparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja oppimisen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiataloutta. Ilmanvaihto koneellistetaan ja välipohjarakenteiden vanhat täytöt poistetaan. Viemäri- ja vesijohtoverkosto uusitaan. Valtaosa ikkunoista kuten kaikki luokkaikkunat uusitaan vanhan mallin mukaisiksi, juhlasalin ikkunat kunnostetaan.

1. kerrokseen muodostetaan yhtenäinen avara tilakokonaisuus uusista ruokailutiloista ja sisäänkäyntiaulasta. Järjestely helpottaa keittiön huoltoa sekä parantaa esteettömyyttä. Toiseen kerrokseen vanhan keittiön ja ruokalan sijalle sijoitetaan musiikkiluokka. 1. kerroksen vanhan musiikkiluokan sijalle laajennetaan oppilashuollon tiloja.

Vaurioitunut julkisivurappaus uusitaan. Hankkeen yhteydessä korjataan myös kellarikerroksen kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaoitusjärjestelmä.

Hankkeesta on laadittu 13.6.2019 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa siten, että toteutus ajoittuu vuosille 2020 - 2021.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Etu-Töölön lukion rakennus

Etu-Töölön lukion ja yläasteen rakennus on valmistunut vuonna 1930. Suunnitelmat laati arkkitehti Hjalmar Åberg Yrjö Sadeniemen johdolla. Koulun yleisesti käytetty lyhenne on TYLY, joka viittaa koulun historiaan ja aiempiin nimiin. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita muutoksia ja parannuksia. Rakennus on teknisen ja toiminnallisen peruseräparannuksen tarpeessa.

### Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on oppimistilojen ajanmukaistaminen ottaen huomioon uuden oppimissuunnitelman vaatimukset. Oppimistiloja tulee muuttaa mahdollisuuksien mukaan avoimen opetuksen



13.06.2019

mahdollistavaan suuntaan. Koulun keittiö on kooltaan ja varustuksestaan riittämätön. Oppilaiden wc-tilat eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaiset. Rakennuksen esteettömyyttä tulee parantaa.

Rakennukseen tulee toteuttaa koneellinen nykyvaatimukset täyttävä ilmanvaihto. Nykyinen, pääosin painovoimainen ilmanvaihto on riittämätön. Rakennuksessa on tilakohtaisia sisäilmaongelmia, jotka liittyvät rakennuksen viemäreiden vuotamiseen rakenteisiin. Välipohjat tulee tyhjentää alkuperäisistä eristetäytteistä. Viemäri- ja vesijohtoverkosto tulee uusiksi. Rakennuksen ikkunat ovat kauttaaltaan huonokuntoiset ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappautusta. Kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia. Lisäksi sähkö- ja atk-järjestelmät vaativat uusimista. Myös pihan toimivuudessa on puutteita ja sen jäsentelyä tulee parantaa mm. pysäköintiin liittyen.

Rakennus on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

#### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä, lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Tämä edellyttää välipohjien avaamisen ja niiden puhdistamisen orgaanisesta aineksesta. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Vaurioituneet julkisivurappaukset uusitaan ja siinä yhteydessä palauteaan alkuperäisen mukaisia rappauskoristeluja. Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Hankkeen yhteydessä korjataan kellarikerroksen kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Hankkeessa tehostetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä avaamalla oviaukkoja luokkien väliin ja ottamalla käytävien päätyjä opetuskäyttöön. Oppimistilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Luokkien, liikuntasalin, valtaosa 1. kerroksen ikkunoista sekä porrashuoneiden ikkunat uusitaan. Sisäänkäyntiaulan, käytäväpäätyjen ja juhlasalin ikkunat kunnostetaan entisöimällä.

Keittiö ja ruokala siirretään 2. kerroksesta 1. kerroksen länsipäätyyn. Vanhan keittiön ja ruokalan sijalle sijoitetaan musiikkiluokka. 1. kerroksen vanhan musiikkiluokan sijalle voidaan laajentaa oppilashuollon tiloja.



Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä wc-tiloja. Puku- ja pesutiloja parannetaan. Myös pihan toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 5 741 brm<sup>2</sup>, 4 778 htm<sup>2</sup>.

Hanke sisältää myös pihan perusparannuksen. Kunnostettavan pihalueen laajuus on noin 3 300 m<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 17 500 000 euroa (2 981 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2019 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 139 995 euroa/kk, noin 1 679 945 euroa/v. Vuokra on noin 29,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,45 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,85 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 4 778 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 70 164 euroa/kk, eli 841 964 euroa vuodessa. Vuokra on 14,07 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 10,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena on 4 986 htm<sup>2</sup>.

Väistötilojen osuus sisältyy sisäiseen vuokraan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa.

#### Väistötilat

Koulun koko toiminta liikuntatiloja lukuun ottamatta siirretään perusparannuksen toteutuksen ajaksi väistötiloihin entiseen Metropolian kiinteistön kiinteistöön osoitteessa Albertinkatu 40 - 42. Väistötilojen vuokarakustannus RYA:lle on 61 878 euroa/kk, yhteensä 1 856 340 euroa (30



kk). Arvio väistötilojen investointimenoista on 340 000 euroa alv. 0 %. Yhteensä näistä tulee 2 196 340 euroa.

Liikuntatilat järjestetään ns. SAAS-mallilla (koulu palveluna-malli), jolla tila maksaa arviolta 70 euroa/h eli 14 700 euroa vuodessa olettaen, että puolet opetuksesta järjestetään sovitusissa salissa.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 15 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 17,5 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2020 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2021.

#### 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

#### Liitteet

- 1 Etu-Töölön lukion perusparannushanke
- 2 TYLYN hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



13.06.2019

Asia/3

---

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rakennetun omaisuuden hallinta