



29.11.2018

Asia/3

§ 131

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion ala-asteen perusrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Neljäs linja 11-15, kaup. osa 11, Kallio

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion ala-asteen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi 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

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kallion aa HS 15.10.2018
2 Kallion aa HS Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote



Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunkiympäristötoimiala/Rya

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion ala-asteen rakennukseen, osoitteessa Neljäs linja 11 - 15, on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiataloutta. Ikkunat ja vesikatot sekä vaurioitunut julkisivurappaus uusitaan. Hankkeen yhteydessä korjataan kellarikerroksen kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2020 - 2021.

Hankkeesta on laadittu 15.10.2018 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Kallion ala-asteen rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1910 arkkitehti Bertel Jungin suunnittelemana. Rakennusta laajennettiin juhlasalin näyttämöllä ja teknisen työn lisätiloilla vuonna 1969, jolloin rakennus myös perusparannettiin laajasti. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa lisäksi useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavassa rakennusta koskee suojelumerkintä sr-2. Rakennusoikeus on 6 400 kem².

Hankkeen tarpeellisuus



Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen ajanmukaistaminen ottaen huomioon uuden opetussuunnitelman vaatimukset. Koulun keittiö on kooltaan ja varustukseltaan riittämätön. Oppilaiden wc-tilat eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaiset. Rakennus ei ole esteetön. Myös pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita.

Vuoden 1969 perusparannuksessa rakennettu ilmanvaihtojärjestelmä on tullut käyttöikänsä päähän. Lisäksi sähkö- ja atk-järjestelmät vaativat uusimista. Ikkunat ovat huonokuntoiset ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappautusta. Peltinen vesikate on käyttöikänsä päässä ja kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia.

Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankkeessa tehostetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä. Opetustilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Ruokahuollon tilat rakennetaan nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi. Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä wc-tiloja, joista kaksi esteetöntä. Myös pihan toimintoja ja viihtyisyyttä parannetaan.

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä, lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarin alapohjat ja rakennuksen salaojitusjärjestelmä on varauduttu uusimaan kokonaan kosteusongelmien poistamiseksi. Sisäilman laadun parantamiseksi välipohjia avataan ja ne puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Rakennukseen rakennetaan uusi hissi. Julkisivurappaukset uusitaan ja siinä yhteydessä palautetaan alkuperäisen mukaisia rappauskoristeluja. Ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Hankkeen laajuus on 7 488 brm², 5 258 htm², 3 600 hym².



Hanke sisältää myös pihan perusparannuksen. Kunnostettavan pihalueen laajuus on noin 3 800 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 400 000 euroa (2 724 euroa/brm²) heinäkuun 2018 kustannustalossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 149 330 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1 791 930 euroa. Vuokra on noin 28,40 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 24,70 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,70 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 258 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 80 698 euroa/kk, eli 968 373 euroa vuodessa. Vuokra on 13,23 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 9,92 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 100 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 0,37 euroa/htm²/kk, 1 945 euroa/kk, 23 346 euroa vuodessa.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Toiminnalle järjestetään väistötilat lähialueelta. Väistötilaratkaisu täsmentyy suunnittelun kuluessa.

Väistötilojen kustannusten 18 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 1 870 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2018 - 2021. Rakentamisohjelmassa on varauduttu yhteensä 16,0 milj. euron rahoitustarpeeseen.



Hankkeen toteutuksen edellyttämä 20,4 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen toteutusaikatauluun vaikuttaa samalla alueella olevan toisen suuren koulun perusparannuksen toteutus. Rakentaminen on mahdollista käynnistää, kun Aleksis Kiven peruskoulun perusparannus valmistuu. Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2021 ja tilat valmistuvat marraskuussa 2022.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kallion aa HS 15.10.2018
- 2 Kallion aa HS Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunkiympäristötoimiala/Rya