



§ 115

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Gymnasiet Lärkan / Hoplaxskolanin, Isonnevantie 22, perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-012452 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etelä-Haagassa, ositteessa Isonnevan- tie 22 sijaitsevan Gymnasiet Lärkan / Hoplaxskolan, koulurakennuksen perusparannuksen ja laajennuksen 29.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 024 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 200 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta tekee tarvepäättökseen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lärkan - Hoplaxskolan Hankesuunnitelma 2.12.2019
- 2 HS-Liitteet Gym. Lärkan-Hoplaxskolan 29.11.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Gymnasiet Lärkan / Hoplaxskolan, rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus sekä koulurakennuksen laajennus. Koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan on rakennus talotekniikaltaan vanhentunut ja kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Nykyinen koulurakennus perusparannetaan joustavan oppimisympäristön opetustavoitteet huomioiden. Laajennusosa suunnitellaan siten, että vanha koulurakennus ja laajennusosa muodostavat toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

Hankkeessa tehostetaan hallinnon tilojen järjestelyjä ja laajennukseen toteutetaan lukion uudet laajennetut luonnontieteen ym. opetustilat ja sosiaalityloja sekä ilmanvaihdon konehuone. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja nykyisten koulutilojen muunneltavuutta parannetaan. Opetustilojen, pääaulan ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilaspaiikkojen edellyttämää määrää. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Hankkeen tarveselvitys viedään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ruotsinkielisen jaoston päätettäväksi 19.12.2019 ja kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnan päätettäväksi 21.1.2020.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 seuraavia tavoitteita (Strategiaohjelman ko. luku on esitetty suluissa).

- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt (luku 3, Uudistuvat palvelut).
- Kaupunkiympäristöä sekä liikunta- ja kulttuuritarjontaa kehitetään liikkumisen ja arkiaktiivisuuteen kannustavaksi tasapuolisesti eri kaupunginosissa (luku 3, Uudistuvat palvelut).
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa (luku 3, Uudistuvat palvelut)



- Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys (luku 4, Vastuullinen taloudenpito).

Hankkeesta on laadittu 29.11.2019 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.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Gymnasiet Lärkan / Hoplaxskolan rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1962 arkkitehti Woldemar Bäckmanin ja Eero Miikkulaisen suunnittelemana ja on pääosin kolmikerroksinen ja tasakattoinen. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa toiminnan vaatimia muutoksia, joista suurin on 1990 luvun lopulla toteutettu uusi auditoriosiiپی, jonka suunnittelijana toimi arkkitehti Jan Söderlund. Laajennuksen rakentamisen yhteydessä on yhdistetty pohjakerroksen ulkotilassa ollut välikkő sisätilaksi. Tällä hetkellä rakennus on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Tontilla on Raide-Jokerin yhteydessä 2016 laadittu voimassa oleva asemakaava, joka perustuu 2013 laadittuun kaavaan ja joka määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi (YO).

Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä Sr-1, rakennustaiteellisesti, kaupunki- kuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Kaava osoittaa erillisinä lisärakennuksina Lärkanille 1 405 kem² lisäsiipenä ja auditoriosiiپیen korotuksena.

Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ruotsinkielistä palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti sekä rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus, sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys.



12.12.2019

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta saadun tiedon mukaan on vuoden 2018 väestöennusteen mukaan alueen ruotsinkielisen perusopetuksen palveluverkossa maltillista kasvua, joten oppilaspaikkoja ei tarvitse lisätä. Väestöennusteen mukaisen lukioikäisten määrän kasvuun vastataan muualla ruotsinkielisessä lukionverkossa.

Perusparannettu ja laajennettu koulurakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan ovat Gymnasiet Lärkan ja Hoplaxskolan tarpeen Haagan ja sen ympäristön sekä laajemminkin luoteis-Helsingin suuralueen pysyvänä kouluverkon osana.

Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

Opetustiloja kehitetään siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Tilankäyttöä tehostetaan siten, että talotekniikan vaatimat uudet tilat saadaan sovitettua perusparannettavaan osaan laajennustarpeen pysyessä mahdollisimman pienenä. Lisäksi tavoitteena on tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen.

Rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus varmistetaan. Energiatehokkuutta parannetaan. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet ja parannetaan paloturvallisuutta.

Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaisille vapaa-ajan toiminnoille kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan.

Laajennusosaan sijoittuu lukion uudet laajennetut luonnontieteen ym. opetustilat ja sosiaalityötiloja, sekä ilmanvaihdon konehuone.

Koulun piha-alueen tilarajauksia jäsenetään uudelleen. Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusien leikkivälinein ja sinne järjestetään riittävästi toiminnallista tilaa pelikentälle edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelman tavoitteita.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus



Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja laajennusosan. Hankkeen laajuus on 8 024 brm², 6 622 htm², 4 520 hym². Perusparannettavan osan laajuus on 6 954 brm², 5 905 htm², 3 844 hym² ja laajennusosan 1 070 brm², 717 htm², 676 hym².

Hanke käsittää myös koulun pihan perusparannuksen. Koulun tontin pinta-ala on 8 039 m², josta pihan osuus on noin 4 580 m².

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 23 200 000 euroa (2 895 euroa/brm²) helmikuun 2019 kustannustalossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus ei tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 195 855 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 2 350 262 euroa. Vuokra on noin 29,47 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,62 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,85 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 6 622 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 64 141 euroa/kk, eli 769 692 euroa vuodessa. Vuokra on 9,57 euroa/htm²/kk, josta pääoman osuus on 6,22 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,35 euroa/htm²/kk. Vuokran maksun perusteena on 4 250 htm².

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

Väistötilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Koulun toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi.

Gymnasiet Lärkan on suunniteltu siirtyvän väistön ajaksi koulukiinteistöön Vanha Viertotie 23, jossa lukion tilantarve on noin 4 200 brm². Hoplaxskolan on suunniteltu siirtyvän paviljonkikoulutiloihin, jotka sijaitsevat nykyisen koulurakennuksen läheisyydessä. Väistötiloja varten tarve on noin 1 700 brm².

Gymnasiet Lärkan väistötilakustannukset osoitteessa Vanha Viertotie 23 ovat 20 kuukauden ajalta noin 1 016 820 euroa (alv. 0 %). Hoplaxs-



12.12.2019

kolan paviljonkiväistötilojen kustannukset 20 kuukauden ajalta ovat noin 1 100 000 euroa (alv. 0 %) + perustamiskustannukset noin 774 000 euroa (alv. 0 %), yhteensä noin 1 874 000 euroa (alv. 0 %). Molempien koulujen väistötilakustannukset 20 kuukauden ajalta ovat yhteensä noin 2 890 820 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2019 hyväksymän talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnitelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2018 - 2022. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 15 miljoonaan euroon.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 23,2 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2021 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2022.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lärkan - Hoplaxskolan Hankesuunnitelma 2.12.2019
- 2 HS-Liitteet Gym. Lärkan-Hoplaxskolan 29.11.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta



12.12.2019

Asia/3

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala