

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat

Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat				Hankenumero 2000V20055			
Osoite Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 235			
Sijainti 91-1-45-12				Kohteen tunniste 7024			
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, lukio- ja ammatillinen koulutus ja vapaa sivistystyö				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 350			
Hankkeen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²		m ³	
		2 131	1 691	1 350			
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion nykyiset lisätilat sijaitsevat Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Rakennuksen perusparannusta varten laadittiin vuonna 2020 silloisen oppilasmääräarvion pohjalta alustavat luonnokset. Luonnosten laatimisen jälkeen ennuste koulujen oppilasmäärästä on kasvanut, eikä Pengerkadun kiinteistön tilat laajennettuinakaan enää olisi riittävät. Korvaavia tiloja ei esitettyssä aikataulussa kaupungin omasta rakennuskannasta löytynyt, joten korvaavista tiloista 480 oppilaalle järjestettiin laatu- ja hintatarjouskilpailu, jossa Siltavuorenpengerin kohde sai parhaat vertailupisteet. Tiloista on tehty vuokrauspäätös ja vuokrasopimus. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt edelleen lisätä kummankin koulun yleisopetuspaikkojen määrää yhteensä 350 oppilaspaikalla.							
Vuokrahankkeen kustannukset							
Inv.kustannusarvio (alv 0 %)							
Vuokra*		19,22 €/htm ² /kk			5 850 000	€/ 15 v	
Lisä- ja muutostyövaraus**		0,79 €/htm ² /kk			200 000	€	
Kustannukset yhteensä					6 050 000	€	
*Kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin					2 839	€/ brm ²	
**Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisä- ja muutostyötarpeisiin					3 578	€/ htm ²	
					17 286	€/ oppija	
Jo vuokrattujen ja lisätilojen pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)					16 478 785	€	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	vuokra*€/ht m ² /kk	vuokra**, lisä- ja muutostyöt €/htm ² /kk	yp €/ht m ² /kk	yk €/ht m ² /kk	yht. €/ht m ² /kk	yht. €/kk	yht. €/v
Vuokra (1 691 htm ²)	19,22	0,79	5,41	0,67	26,09	44 100	529 400
Lisätilojen toiminnan käynnistämiskustannukset 180 000 €, tieto- ja viestintäteknologian kustannukset 45 000 €, muuttokustannukset 23 000 € ja siivouskustannukset 59 000 €.							
Hankkeen aikataulu							
Hankesuunnittelu 8-10/2024, toteutussuunnittelu ja rakentaminen 11/2024 – 5/2026, hallinnan luovuttaminen 6/2026							
Rahoitussuunnitelma							
Helsingin kaupungin vuoden 2025 talousarvioesityksen mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena. Ulos maksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahasta.							



Hankesuunnitelma
25.10.2024

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion
lukion yhteiset taiteiden ja
yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat
Siltavuorenpenger 10
00170 Helsinki

Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.	Väistötilojen vuokra yhteensä
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.	
Lisätiedot Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.	

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Rakentamiskustannukset.....	5
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
10	Hankkeen aikataulu.....	6
11	Rahoitussuunnitelma.....	6
12	Väistötilat.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Käyttäjän laatima tarveselvitys
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus
- Liite 6 Hankintarajataulukko

Tekniset asiakirjat, hankkeen projektipankissa

- Liite 7 Alustava rakennustapaselostus
- Liite 8 LVIA-järjestelmäkuvaus
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekninen järjestelmäkuvaus
- Liite 10 Kasko, Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohje
- Liite 11 LVI-vaatimustaso ja -suunnitteluohje
- Liite 12 Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät, suunnittelu- ja toteutusohje
- Liite 13 Tilavaatimuskortit
- Liite 14 Oppimisympäristöjen akustiikan suunnitteluohje
- Liite 15 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje
- Liite 16 Kaskon rakennushankkeen digiohje
- Liite 17 Jätehuollon suunnitteluohje
- Liite 18 Esteettömyys kouluissa ja päiväkodeissa
- Liite 19 Kaskon esitys- ja musiikki-tilat kouluissa
- Liite 20 Ammattikeittiön suunnitteluohje
- Liite 21 Oppilashuollon tilat
- Liite 22 Vuokravaikutuslaskelma

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat
Osoite:	Siltavuorenpenger 10, 00170 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 1, Kruunuhaka, kortteli 45, tontti 12
Hankenumero:	2000V20055
Kohteen tunniste:	91-1-45-12
Rakennustunnus (RATU):	235

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat on vuokratilahanke. Tiloista on järjestetty neuvottelumenettelyyn perustuva laatu- ja hintakilpailutus. Kilpailutuksen arvioinnissa parhaat vertailupisteet sai Hemsö Suomi Oy Kruununhaassa sijaitsevalla kohteellaan Siltavuorenpenger 10.

Tarvittavien oppilaspaikkojen määrä on kilpailutusvaiheesta kasvanut. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 29.10.2024 hyväksynyt lisätiloista laaditun 21.10.2024 päivätyn tarveselvityksen.

Kiinteistön omistaja muokkaa rakennuksen tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lukiokoulutuksen käyttöön käyttäjän laatiman tilaohjelman mukaisesti. Helsingin kaupunki vuokraa tilat 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Arkkitehdit NRT Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Liite 1 Käyttäjän laatima tarveselvitys

2 Selvitys rakennuksesta

Vuonna 1961 valmistuneen Aurora-rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Perinteikkäältä yliopistoalueella sijaitseva rakennus on alun perin toteutettu Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan kemianopetus- ja tutkimuskäyttöön. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Rakennus on perusparannettu vuonna 2002. Hanke käsitti muun muassa rakennuksen julkisivujen, LVIA- ja sähköjärjestelmien, tilanjako-osien, tilapintojen sekä kalusteiden ja varusteiden laajamittaisia uusimis- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennus on toiminut vuodesta 2002 alkaen Helsingin yliopiston kasvatustieteellisen tiedekunnan opetuskäytössä.

Kohteessa on voimassa asemakaava 7762, joka on vahvistettu 24.7.1978. Tontti on varustettu Yo-merkinnällä, eli se muodostaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Vuonna 2023 Helsingissä oli 16–18-vuotiaita noin 117 320. Väestöennusteen mukaan lukioikäisten määrä kasvaa vuoteen 2032 mennessä noin 2 830 oppijalla. Tämä tarkoittaa tarvetta lukioden aloituspaikkojen lisäämiselle noin 600 paikalla vuoteen 2032 mennessä verrattuna vuoden 2023 tilanteeseen.

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 % helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuu ennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 750 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2023. Koulutustakuuennusteen viimeisenä vuonna 2033 aloituspaikkoja ennakoidaan tarvittavan noin 300 enemmän kuin vuonna 2023.

Toiminnalliset perustelut

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion toiminnan sisältö pysyy pääosin ennallaan, mutta oppilaspaikkojen lisäämistarve aiheuttaa paineita yleisopetuksen osuuden kasvattamiselle.

Vuokratilojen hankinnan tausta ja lisätilatarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kohteen perusparantamiselle laadittiin luonnokset vuoden 2020 oppilasmääräarvion pohjalta eli 340 oppilaalle.

Luonnosten laatimisen jälkeen lukioden yhteiskäyttöisten tilojen ennustettu oppilasmäärä kasvoi 480:een. Tarvittaville oppilaspaikoille ei enää olisi ollut tilaa Pengerkatu 5:n tontilla.

Korvaaville tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omista kiinteistöistä, mutta esitetyllä aikataululla ei sopivaa sijaintia löytynyt.

Tiloista järjestettiin neuvottelumenettelyyn perustuva laatu- ja hintakilpailutus. Kilpailutuksen arvioinnissa parhaat vertailupisteet sai Hemsö Suomi Oy kohteellaan Siltavuorenpenger 10. Kaupunginvaltuusto teki tilojen vuokraamisesta päätöksen 13.3.2024 §60 ja vuokrasopimus allekirjoitettiin 24.5.2024. Vuokratut tilat on suunniteltu 480 opiskelijalle ja niiden laajuus on 5 206 htm². Tilojen on määrä olla käyttöönottavissa syyslukukaudeksi 2025.

Lukio-opetuksen tarjonnan turvaamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt edelleen lisätä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion oppilaspaikkoja niin, että tilat tarvitaan lisäksi 350 oppilaalle syyslukukaudesta 2026 alkaen.

Lisätilatarpeen ratkaiseminen

Lisätilatarpeeseen vastataan strategian mukaisesti edistämällä tilojen yhteiskäyttöä ja hyödyntäen koko kaupunkia oppimisympäristönä.

Siltavuorenpengerin tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lukio-opetukseen sopiviksi. Kohde sijaitsee keskeisellä kantakaupungin alueella ja yhteydet pääkouluille ovat hyvät.

Siltavuorenpengerin tiloista jo tehty vuokrasopimus perustuu alkuperäisen tarpeen mukaisille tiloille, mutta vuokraus ei sisällä kohteen kaikkia tiloja.

Vuokrauksen ulkopuolelle jääneiden tilojen on muokattuina arvioitu soveltuvan hyvin esitettyihin lukioden yleisopetuksen tilatarpeisiin.

Lukioden yhteisen toiminnan keskittäminen vain yhteen lisätilakohteeseen tuo mukanaan hyötyä kurssijärjestelyihin, tilankäytön tehokkuuteen, johtamiseen ja toimintaan sekä synergiaetua oppimiselle. Lisäksi yhteen osoitteeseen toteutettavat tilat voidaan aikatauluttaa siten, että tilojen saaminen opetuskäyttöön parhaiten tukee palvelutarvetta.

Tilojen hankkiminen toteutusvaiheessa jo olevien tilojen yhteydestä on teknisesti perusteltua, koska vuokranantajalla on jo tieto toiminnan vaatimuksista ja kokemusta niiden sovittamisesta kyseiseen kohteeseen. Suunnittelun ohjaus ja toteutus sujuvat kitkattomasti ja lopputulos on teknisestikin toimiva.

Jo tehdyn vuokrauspäätöksen mukaisesti kohteeseen toteutetaan myös ammattikeittiö. Sen tilojen ja varustuksen on kohtuullisin täydennyksin mahdollista palvella myös suurempaa ruokailijamäärää. Osoittamalla osa jo vuokratuista tiloista ruokailuun pystytään lisätilatarve ratkaisemaan tilatehokkaasti. Ratkaisu on perusteltu niin toiminnallisesti, teknisesti kuin taloudellisestikin.

Liite 2 Tilaohjelma

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Hankkeeseen liittyvillä lukioilla on opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämät erityiset koulutustehtävät. Helsingin kuvataidelukiossa painotetaan kuvataiteen opetusta ja Kallion lukiossa teatteri- ja ilmaisutaidetta. Erityistehtävien ohella kouluissa annetaan lukiotason yleisopetusta. Yleisopetuksen osuutta lisätään kummassakin lukiossa.

Opetushenkilökuntaa tulee tiloissa työskentelemään noin 85 sekä hallinto- ja oppilashuoltohenkilökuntaa noin 20 henkilöä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä tiloissa on noin 12 henkilöä.

Hankkeen laajuus

Lisätilojen laajuus on noin 2 131 brm², 1 691 htm², 1 350 hym²

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin opetusrakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Suunnittelussa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan teknisiä suunnitteluohjeita sekä kasvatuksen ja kulutuksen Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjetta.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 (noudatetaan Helsingin kaupungin LVI-suunnitteluohjetta)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

Liite 3 Viiteseurannat
Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
Liite 5 Hankesopimus
Liite 6 Hankintarajataulukko

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Lisätilojen toteuttamisessa tulee turvata käytössä olevien opetustilojen häiriötön toiminta.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

6.1. Hiilijalanjälkitavoitteet

Vuokratilojen kilpailutusvaiheen arvioinnissa hiilijalanjälkitavoitteet on huomioitu pisteyttämällä rakennuksen muutosten jälkeinen E-luku sekä uusiutuvan energian hyödyntäminen.

6.2. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu. Jätehuolto toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan erillisen ohjeen mukaisesti.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätekatos. Jätekatoksessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

6.3. Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt. Tilat suunnitellaan kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeiden mukaan.
- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia. Helsingin tavoitteena on, että kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii.
- Henkilöstölle vetovoimainen. Tilajärjestelyissä huomioidaan henkilökunnan tarpeet suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kohteen sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella lisää sen vetovoimaa.
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.
- Kestävä kaupunkirakenne. Tilatarpeissa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa, ensisijaisesti omia kohteita, mutta tarvittaessa myös muita.

7 Rakentamiskustannukset

Lisätilojen tarjouksen mukainen arvonnisäveroiton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 6/2023 on noin 19,22 euroa/hm²/kk eli 32 500 euroa kuukaudessa ja noin 390 000 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on 1 691 hm².

Ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Lisätilojen vuokrauksessa varataan 200 000 euroa käyttäjän erityistarpeista aiheutuvien lisä- ja muutostöiden kustannuksiin. Nämä kustannukset rahoitetaan kaupungin talousarvion kohdan 8020206 kohdentamattomista määrärahoista.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Lisätilojen arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,09 euroa/htm²/kk eli noin 44 100 euroa kuukaudessa ja 529 400 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on 1 691 htm². Se koostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava tilavuokra 19,22 euroa/htm²/kk, sidotaan elinkustannusindeksiin
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,79 euroa/htm²/kk
- ylläpitoavuokra 5,41 euroa/htm²/kk, joka koostuu vuosittain tarkistettavista
 - vuokranantajalle maksettavasta ylläpitovuokrasta 3,92 euroa/htm²/kk
 - kymppille maksettavasta ylläpitovuokrasta 1,49 euroa/htm²/kk
- kympin yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja erillisen vastuunjakotaulukon mukaan.

Käyttäjä varaa lisätilojen toiminnan käynnistämiskustannuksiin 180 000 € ja tietohallinnon hankintoihin 45 000 €. Muuttokustannuksiin käyttäjä varaa 23 000 euroa ja siivouskustannuksiin 59 000 euroa.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|---|----------------|
| • lisätilojen yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen | 11/2024-5/2026 |
| • lisätilojen hallinnan luovuttaminen | 6/2026 |
| • vuokrakausi 15 vuotta | |

11 Rahoitussuunnitelma

Helsingin kaupungin vuoden 2025 talousarvioesityksen mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena.

12 Väistötilat

Lukioiden Taidetalo sijoittuva toiminta osoitteesta Pengerkatu 5 siirretään Siltavuorenpenkereen jo vuokrattuihin tiloihin alustavasti syyslukukaudeksi 2025. Lukioiden yleisopetuslinjojen oppilasmääriä kasvatetaan lisätilojen käyttöönottoaikataulun mukaisesti syyslukukaudesta 2026 alkaen. Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.