1
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan lukion perusparannuksen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-005074 T 10 06 00

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle 1.6.2015 päivätyn Alppilan lukion perusparannusta ja uudisosaa koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 757 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,2 miljoonaa euroa syyskuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päättää, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Tiivistelmä

Alppilan yläaste ja lukio muutetaan peruskorjauksen yhteydessä lukioksi. Rakennuksessa tehdään laaja talo- ja rakennustekninen perusparannus.

Rakennuksessa ei ole aikaisemmin tehty kattavaa peruskorjausta. Sisäilmaongelmia aiheuttaneita alapohjakorjauksia joudutaan jatkamaan vielä tässä hankkeessa. Rakennuksessa joudutaan tekemään myös runsaasti haitta-ainepurkuja.

Nykyinen liikuntasaliosa puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, koulun tarpeisiin riittävä liikuntasali. Keittiö uusitaan ja laajennetaan. Rakennukseen joudutaan tekemään kaksi hissiä.

Perusparannuksen myötä rakennuksen kokonaisenergiankulutus paranee 42 % nykytilanteeseen verrattuna.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Yhtenäiskoulun lukio ja Alppilan lukio yhdistetään elokuussa 2015, ja uuden lukion sijoituspaikka tulee olemaan Alppila. Oppilasmäärä tulee olemaan 760, minkä lisäksi koulussa on 60 kahta tutkintoa suorittavaa oppilasta. Koulu on yleislukio. Opetustilat muokataan lukio-opetuksen

mukaisiksi. Ylioppilaskirjoitukset järjestetään uudessa liikuntasalissa ja viidessä luokassa.

Rakennus on valmistunut vuonna 1959 Alppilan yhteislyseoksi. Tällä hetkellä siinä toimivat Alppilan yläasteen koulu ja Alppilan lukio. Rakennus korjataan niin, että teoriapainotteinen lukio-opetus pystytään antamaan opetusviraston sisältövaatimusten mukaisena. Rakennuksen tilallinen perusratkaisu, luokkahuoneet keski- tai sivukäytävän varrella, ei muutu. Pihan käyttömahdollisuudet kasvavat. Sen toimintoja lisätään niin, että sitä voi käyttää liikuntatuntien pitämiseen.

Vanha liikuntasaliosa kalliolla puretaan ja tilalle rakennetaan koulun tarpeita paremmin palveleva uusi sali sekä uusia tekniikkatiloja. Hankkeessa on tutkittu liikuntasalin ratkaisemista kolmella eri tavalla. Uudisrakentaminen on ainoa ratkaisu, jolla saadaan kouluun täysikokoinen, esteetön ja riittävän korkea liikuntasali. Käyttäjähallintokunta puoltaa uudissalivaihtoehtoa.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 8 757 brm²
Kerrosala 8 080 kem²
Huoneistoala 6 839 htm²

Hankkeen ohjelma-ala on 4 850 hym² eli 6,4 hym²/oppilas.

Tontin koko on 8 792 m².

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtökohta on rakennuksen tekninen huono kunto ja sisäilman heikko laatu sekä lämpötilaongelmat. Kiristyneet energiamääräykset kohdistuvat myös tämän tyyppiseen peruskorjaukseen ja nostavat peruskorjausastetta.

Rakennukseen joudutaan tekemään useita uusia ilmanvaihtokonehuoneita. Osa pystytään toteuttamaan uuden liikuntasalin yhteyteen. Rakennuksen A-osassa, eli kauimpana uudesta salista, konehuoneet on jouduttu ratkaisemaan sijoittamalla ne nykyisiin kerroksiin ja kellariin. Ullakkokerrokseen sijoittaminen tällä A-osalla oli kaupunkikuvallisesti mahdotonta ja kallista, koska se edellyttää rakenteiden vahvistamista kellarikerroksesta saakka.

Rakennuksen käyttöikätavoitteet ovat kantavien rakenteiden ja muiden rakennusosien osalta yli 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 50 vuotta järjestelmästä riippuen. Nykytilanteen mukainen kokonaisenergiankulutus on 276 kWh/m²; hankesuunnitelmavaiheen mukainen luku on 144 kWh/m².

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on 23,2 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2014 kustannustasossa.

Hinta bruttoneliömetrille arvonlisäverottomana on 2 649 euroa. Yhtä oppilaspaikkaa kohden tämä on 30 526 euroa (760 oppilasta).

Vuokravaikutus

Tilojen nykyinen vuokra opetusvirastolle on 107 567 euroa kuussa ja 1 290 823 euroa vuodessa.

Tämä on 14,54 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 11,47 euroa/htm²/kk ja ylläpito-vuokra 3,07 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 7 398 htm².

Tilojen arvioitu tuleva kuukausivuokra on 170 565 euroa ja vuosivuokra 2 046 780 euroa.

Uusi arvioitu vuokra on 24,95 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 21,10 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra vuoden 2015 tasossa 3,80 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 839 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajan toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Väistötilat

Väistötiloista peritään lisävuokraa noin 7 040 euroa kuussa kymmenen vuoden ajan.

Opetus sijoitetaan Mäkipellontie 19:n koulurakennukseen entiseen Länsi-Helsingin lukioon, joka toimii myös muiden lukioiden väistötilana. Väistötiloissa tulee olemaan mahdollisuus sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin.

Hankkeelle on Helsingin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman talonrakentamisohjelmassa 2015 - 2024 varattu 17 miljoonaa euroa. Ehdotuksessa talonrakentamisohjelmaksi 2016 - 2025 summa esitetään korotettavaksi 23,2 miljoonaan euroon hankkeen ajoitus huomioiden.

Rakentaminen alkaa 1/2017, ja korjaus valmistuu 12/2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Alppilan lukio perusparannus ja uudisosa hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Tilakeskus