



§ 18

Lausunto Minervaskolanin perusparannuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta antoi kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen omistaman Minervaskolanin koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 19.12.2013 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Edelleen lautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilarapeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja muut kulut jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Käsittely

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Liitteet

1 Minervaskolan hankesuunnitelma ja liitteet.pdf

Otteet

Ote
otteensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Opetuslautakunta päättäneen antaa kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen omistaman Minervaskolanin koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 19.12.2013 päivätystä hankesuunnitelmasta.



Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Edelleen lautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja muut kulut jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Esittelijä

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Minervaskolanin koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 19.12.2013 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä tilakeskuksen, käyttäjien, opetusviraston, Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat Oy:n ja rakennusviraston kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon edustajia asiantuntijoina.

Minervaskolan sijaitsee osoitteessa Apollonkatu 12 ja siellä annetaan ruotsinkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-6, painotettua musiikin opetusta luokka-asteilla 3-6 ja erityisopetusta luokka-asteilla 3-6. Koulurakennuksen laskennallinen vähimmäisoppilasmäärä on 235. Koulun nykyinen oppilasmäärä 157, joista erityisoppilaita on 55. Lisäksi koulurakennuksessa toimii 29 lapsen esikoulu sekä kaksi iltapäiväkerhoa. Liikuntatiloissa on iltakäyttöä ja koulua käytetään majoituskouluna.

Minervaskolan toimii Eva Kuhlefelt-Ekelundin suunnittelemassa vuonna 1929 valmistuneessa koulurakennuksessa, joka on kaupunkisuunnitteluviraston Opintillä-selvityksessä arvioitu korkeimpaan arvoluokkaan 1+ ja se kuuluu Helsingin arvokkaimpien koulurakennusten joukkoon. Tehtävässä perusparannuksessa tulee suojelutavoitteet huomioida sisätiloissa ja julkisivussa. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.

Opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston palveluverkon tarkistamispäätöksen (ruotsinkielinen jaosto 10.5.2012 § 24, opetuslautakunta 5.6.2012 § 109) mukaan Minervaskolanin koulurakennus säilyy opetuskäytössä. Koulun musiikkipainotteinen opetus siirtyy Åshöjdens grundskolaan perusparannettuihin musiikin opetustiloihin. Lähellä sijaitseva Högstadieskolan Lönkan on käyttänyt Minervan tekstiilityön ja teknisentyön opetustiloja. Lönkanin yhdistyessä Högstadieskolan Svenska normallyceumiin loppuu yläasteen tekstiilityön ja teknisen työn opetustilojen tarve Minervassa. Vapautuviin tiloihin sijoitetaan kaksi uutta päiväkotiryhmää, jolloin päiväkotia laajenee 63-paikkaiseksi.



Rakennuksessa on vuosikymmenten kuluessa tehty useita teknisiä korjauksia ja toiminnallisia parannuksia, mutta sen talotekniset asennukset ovat valaistusta lukuun ottamatta pääosin alkuperäisiä. Luokkatilojen ilmanvaihto on painovoimainen ja riittämätön ja huonokuntoinen vesi-, viemäri- ja lämpöputkisto on aiheuttanut vuotoja lähes vuosittain. Rakennuksen sähkö- ja atk-asennukset, wc-tilat, näyttämötekniikka ja keittiö laitteineen ovat käyttökänsä päässä.

Rakennuksessa on kosteusvaurioituneita rakenteita. Rakennus ei ole kaikilta osin esteetön. Pihan pinnat, varusteet ja valaistus vaativat uusimista.

Nyt laaditussa hankesuunnitelmassa rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, johon on liitetty lämmön talteenotto. Rakennuksen lämmitysjärjestelmä, vesi- ja viemärijärjestelmät, valaistus ja sähköasennukset uusitaan. Välipohjia korjataan ja rakenteita tiivistetään. Yläpohjan lämmöneristystä parannetaan ja kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan.

Tilat säilyvät pääosin samassa käytössä kuin ne ovat nykyisin, mutta tilojen varustusta parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja lisätään. Ruokahuollon tilat uusitaan vastaamaan nykyistä vaatimustasoa.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat uusille päiväkotiryhmille. Esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Piharakenteet kunnostetaan, pelialueet parannetaan ja päiväkodille rakennetaan vaunukatos.

Rakennuksen suojeluarvojen vuoksi suunnitteluvaiheessa pidettiin tärkeänä selvittää vaihtoehtona uudelle koneelliselle tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmälle mahdollisuudet säilyttää painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä tehostamalla sitä. Suunnitelmilla selvitettiin kahden erilaisen painovoimaisen ilmanvaihtojärjestelmän riittävyys, toimivuus, vaikutukset sisätiloihin ja julkisivuun sekä kustannukset. Tulosten perusteella päädyttiin esittämään koneellista tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmää.

Hanke on mukana talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan liittyvässä vuokra- ja osakekohteiden peruskorjaushankkeiden luettelossa vuonna 2014 alkavana hankkeena.

Hankkeen bruttoala on 4 842 brm², huoneistoala 2 976 htm² ja hyötyala 2 410 hym².

Rakennusviraston laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 3/2013 RI 106,8; THI 154,9 ovat



verottomana 11 600 000 euroa (2 396 euroa/brm²) ja verollisena 14 400 000 euroa (2 966 euroa/brm²).

Nykyinen vuokra Minervaskolanin kiinteistöstä on 576 787 euroa vuodessa (48 065 euroa kuukaudessa). Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on 854 232 euroa vuodessa (71 186 euroa kuukaudessa). Koulun osuus vuosivuokrasta on 717 888 euroa ja päiväkodin 136 344 euroa.

Perusparannuksen aiheuttama vuokrankorotus on 277 445 euroa vuodessa eli 23 120 euroa kuukaudessa.

Esittelijä katsoo, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Tämä tulee huomioida opetusvirastolta perittävää vuokraa määriteltäessä.

Hanke on suunniteltu alkavaksi keväällä 2016 ja valmistuvan syksyllä 2017. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä vaiheessa ja sen väistötilat pyritään järjestämään Kaisaniemen puistoon suunniteltuihin viipalerakennuksiin ajalle 8/2016 – 12/2017. Väistötilojen vuokran kustannusarvio 17 kuukauden ajalle on 817 116 euroa (koulu 672 918 euroa, päiväkotito 144 198 euroa).

Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen ajan samansuuruista vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta. Mikäli väistötilojen kustannus on korkeampi kuin em. korjausaikana perittävä vuokra, ylittävä osuus lasketaan kohteen peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan erikseen sovittavalla tavalla. Esittelijä pitää kohtuuttomana sitä, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja perusparannuksesta aiheutuvat muutto- ja muut kustannukset jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Opetusvirastolle hankkeesta aiheutuvat muutto-, ruokailun erityisjärjestely- ja siivouskustannukset ovat arviolta yhteensä 70 000 euroa.

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on opetusvirasto varannut koululle 280 000 euroa ja päiväkodille 50 000 euroa.

Terveysvaikutusten arviointi:

Hankkeella on terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä parannetaan koulun sisäilman laatua sekä rakennuksen toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Esittelijä



28.01.2014

RPKL/1

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppi, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Liitteet

1 Minervaskolan hankesuunnitelma ja liitteet.pdf

Otteet

Ote
otteensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti