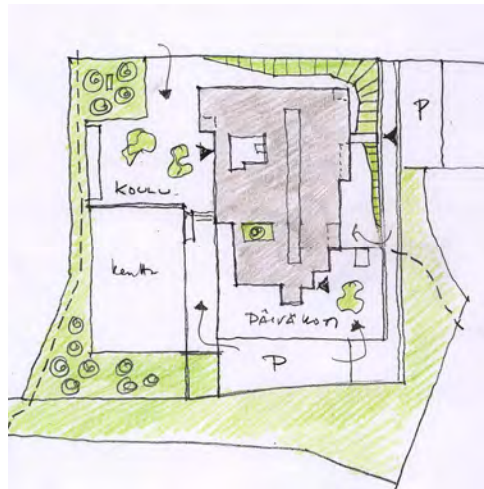


Kulosaaren korttelitalo

Tarveselvitys



HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO / TILAKESKUS
OPETUSVIRASTO
SOSIAALIVIRASTO
KAUPUNGINKIRJASTO
RAKENNUSVIRASTO / HKR- Rakennuttaja

22.9.2009

KULOSAAREN KORTTELITALO / Peruskoulu, päiväkoti ja kirjasto

TARVESELVITYS / YHTEENVETO

Tunnistetiedot:

Hankkeen nimi: Kulosaaren korttelitalo
Sijainti: Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari)
kortteli 42047
Osoite: Kyösti Kallion tie 1, 00570 Helsinki

Toiminnot, laajuustiedot, kustannukset, ajoitus:

Toiminnot: **Peruskoulu**
Vuosiluokat 1-6, vähimmäisoppilaspaikkamäärä 265 yleisopetuksen oppi-
laspaikkaa

Päiväkoti: 6 x 21= 126 paikkaa

Laajuus:		hym ²	brm ²
	Peruskoulu	2486	3729
	Päiväkoti	987	1283
	Kirjasto	130	169
	Yhteensä	3603	5181

Huoneistoalat

Peruskoulu	3170 htm ²
Päiväkoti	1091 htm ²
Kirjasto	.144 htm ²
Yhteensä	4404 htm²

Toiminnan käynnistämiskustannukset:

Peruskoulu	540 000 euroa
Päiväkoti	120 000 euroa
Kirjasto	52000 euroa

Vuokratkustannukset

Peruskoulu	67 331 €/kk
Päiväkoti	23 173 €/kk
Kirjasto	3 059 €/kk
Yhteensä	93 563 €/kk

Väistöiloista peritään hankkeen ajan entisen vuokran suuruista vuokraa.

Edellisen lisäksi väistöilojen vaikutus vuokriin:

Päiväkoti	12 166 €/kk 10 vuoden ajan
Peruskoulu	21 318 €/kk 10 vuoden ajan

Hankkeen alustava kustannusennuste:

16 900 000 euroa (alv 0 %) – 3 262€/brm ²
20 500 000 euroa(alv 22 %) – 3 963€/brm ²

Tavoiteaikataulu: Hanke on toteutettavissa vuosina 2013–2014 / **Liite 1**

Sisällys

1	JOHDANTO.....	4
1.1	Hankkeen nimi ja sisältö.....	4
1.2	Työryhmä.....	4
2	LÄHTÖTIEDOT.....	4
2.1	Alueellinen tarkastelu ja väestön kehitys.....	4
3	TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA.....	6
3.1	Korttelitalon yhteiset tavoitteet.....	6
3.2	Peruskoulun toiminta-ajatus ja toiminnan kuvaus.....	7
3.3	Päivähoidon toiminta-ajatus ja päiväkodin toiminnan kuvaus.....	9
3.4	Kaupunginkirjaston toiminta-ajatus.....	10
3.5	Toiminnan ja tilojen välinen yhteys.....	10
3.6	Henkilökuntasuunnitelmat.....	14
4	TILAOHJELMA.....	15
4.1	Tavoitteellinen huonetilaohjelma ja viitesuunnitelma.....	15
4.2	Suunnitteluohjeita.....	16
4.3	Väestönsuojat.....	18
5	LAATUTASO.....	18
5.1	Tekniset varusteet ja laitteet.....	18
5.2	Eriyiset ominaisuudet.....	19
5.3	Kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä:.....	19
6	RAKENNUSPAIKKA.....	20
6.1	Hankkeen sijainti, ympäristön kuvaus.....	20
6.2	Asemakaava, tontti.....	20
6.3	Kunnallistekniikka.....	21
6.4	Rakennettavuus.....	21
6.5	Väistötilat.....	21
7	ALUSTAVA KUSTANNUSENNUSTE.....	21
7.1	Rakentamiskustannukset.....	21
7.2	Väistötilojen kustannukset.....	22
7.3	Toiminnan käynnistämiskustannukset.....	22
7.4	Toimintakustannukset.....	22
8	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	24
9	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	24
10	TAVOITEAIKATAULU.....	24
11	VÄISTÖTILAT.....	24
	LIITTEET.....	25

1 JOHDANTO

1.1 Hankkeen nimi ja sisältö

Tässä tarveselvityksessä kuvataan Kulosaaren korttelitaloon sijoittuvien Kulosaaren ala-asteen, kirjaston ja päiväkodin rakentamistarve.

Selvityksessä on tutkittu vaihtoehtoa Kulosaaren ala-asteen koulurakennuksen sekä päiväkodin, kirjaston ja koulun tiloja sisältävän kiinteistön peruskorjauksille. Molempien kiinteistöjen perusparantamisesta on tehty hankesuunnitelmat, mutta ei vielä hankepäättöksiä.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttäisi edellä mainittujen kahden suojelutavoitteita omaavan rakennuksen purkamista ja myös tontilla jo toiminnassa olevien väistötilapaviljonkien siirtämistä rakennustyön ajaksi muualle.

1.2 Työryhmä

Tarveselvityksen tekemiseen ovat osallistuneet

- Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, opetusvirasto.
- Anneli Rautiainen, rehtori, Kulosaaren ala-aste

- Hanna Aaltonen, johtava suunnittelija, kaupunginkirjasto
- Anja Karppala, Kulosaaren kirjaston johtaja

- Sufia Korhonen, suunnittelija, sosiaalivirasto
- Carola Harju, suunnittelija, sosiaalivirasto

- Anne Löfström, projektinjohtaja, KV tilakeskus

- Pirjo Kajaste, hankesuunnittelija, HKR- Rakennuttaja

- Tuomas Silvennoinen(PES-ARKKITEHDIT OY)

Tarveselvitystyön kuluessa on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluvirastossa Kari Piimiehen kanssa tontin käytön ja toiminnan sijoittelun periaatteista.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Alueellinen tarkastelu ja väestön kehitys

Väestöennuste

Seuraavassa taulukossa on esitetty Kulosaaren alueen väestöennuste vuosille 2010–2019.

Kulosaaren väkiluku 2008-2009 ja väestöennuste 1.1 2010 - 2019
 lähde: Hki/Tietokeskus/aluesarjat

Ikä	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1-vuotiaat	41	38	25	37	37	37	36	36	36	35	35	35
2-vuotiaat	39	38	36	24	35	35	34	34	33	34	33	33
3-vuotiaat	40	38	36	34	23	33	32	32	32	31	31	31
4-vuotiaat	39	39	39	37	35	23	33	32	32	32	32	32
5-vuotiaat	28	40	39	39	37	34	22	32	32	32	32	31
6-vuotiaat	32	31	42	41	40	37	35	23	33	33	33	32
1-6v. Yhteensä	219	224	217	212	207	199	192	189	198	197	196	194

Peruskoulu

Kulosaassa sijaitsevat Kulosaaren yhteiskoulu ja Kulosaaren ala-aste. Lukuvuonna 2008–09 Kulosaaren ala-aste on toiminut väistötiloissa koulukiinteistöjen kosteusongelmien vuoksi. Lukuvuonna 2008–09 Kulosaaren ala-asteella on ollut 350 oppilasta (20.9.2008), joista 166 on soveltuvuuskoepainotetun opetuksen piirissä.

Kulosaaren ala-asteen koulu on lähikoulu alueen lapsille. Oppilaaksiottoalueena on Kulosaari. Koulussa on myös 2-kielistä opetusta. Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on tarkistanut suomenkielisten peruskoulujen soveltuvuuskoepainotetun opetuksen verkkoa lukuvuoden 2009–2010 alusta lukien siten, että soveltuvuuskoepainotetun opetuksen oppilasmäärä painotettua opetusta ja alkavaa vuosiluokkaa kohti Kulosaaren ala-asteella nostetaan 30 oppilaaseen.

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan 7-12 -vuotiaiden määrä Kulosaaren alueella vähenee: lukuvuoden 2009–10 alueella asuu 213 oppilasta ja lukuvuonna 2014-15 alueella asuu 199 oppilasta.

Päiväkoti

Kunnallisia päiväkoteja Kulosaari – Laajasalo päivähoitoalueella toimii 10. Päiväkoti Kulosaari on ainoa suomenkielinen päiväkotikoulu Kulosaaren peruspiirissä. Päiväkodissa on hoidossa olevia lapsia ollut viime vuosina 100 - 115 riippuen lasten ikäjakaumasta.

Kulosaassa on jo useita vuosia ollut alle kouluikäisten lasten määrä melko tasainen, reilut 200 lasta, väestön ennustetaan pysyvän melko samana tulevan kymmenen vuoden kuluessa.

Kirjasto

Kulosaaren kirjasto toimii vuonna 1966 valmistuneessa Kulosaaren peruskoulun sivurakennuksessa, osoitteessa Kyösti Kallion tie 1. Kirjaston pinta-ala on 322 huoneistoneliömetriä.

Kulosaaren kirjaston asiakaskuntaan kuuluu lähinnä Kulosaaren asukkaita ja lähikoulujen oppilaita. Asukkaiden määrä vuonna 2008 oli 3 748. Asukasluku pysyy jatkossakin jokseenkin samana ja on väestöennusteen mukaan vuonna 2017 3 752 asukasta. Kirjasto on nykyisin avoinna maanantaisin, tiistaisin ja torstaisin klo 12.00 – 18.00 ja keskiviikkoisin, perjantaisin ja lauantaisin klo 10.00 – 15.00, paitsi kesälauantaisin, jolloin kirjasto on suljettu.

Kaupunginkirjasto on vuosien varrella huolehtinut nykyisen kirjaston tilasta ja sen toiminnallisesta ajanmukaisuudesta. Kahden kerroksen korkuista kirjastosalia on pidetty kauniina ja viihtyisänä. Suurimmaksi ongelmaksi kirjaston tilassa on koettu kesällä kuumuus ja talvella kylmyys.

Kulosaaren kirjaston käyttötilastoja

	lainat	kävijät
2008	37201	37824
2006	41499	37495
2004	45975	46530

Kaakkoisen suurpiirin muut kirjastot ovat Laajasalon kirjasto, osoitteessa Koulutanhua 2, Roihuvuoren kirjasto, osoitteessa Roihuvuorentie 2 ja Herttoniemen kirjasto, osoitteessa Kettutie 8.

Kaakkoisen suurpiirin muiden kirjastojen käyttötilastoja

	Lainat	Kävijät
Laajasalon kirjasto		
2008	198 677	132 556
2006	203 592	134 722
2004	225 220	151 271
Roihuvuoren kirjasto		
2008	87 950	52 907
2006	95 347	51 950
2004	113 495	63 527
Herttoniemen kirjasto		
2008	127 169	82 818
2006	127 781	84 829
2004	180 495	63 527

3 TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA

3.1 Korttelitalon yhteiset tavoitteet

Kulosaaren korttelitalon tavoitteena on olla eri-ikäisten lasten ja myös aikuisten kohtaamispaikka, joka tarjoaa iloa ja virkistystä sekä kannustaa ajatteluun, oppimiseen ja innostukseen (innovatiivisuuteen). Korttelitalossa toimivat päiväkotij- ja kouluikäiset lapset yhdessä aikuisten kanssa.

Tiloja on tarkoitus käyttää iltapäivätoiminnassa sekä iltaisin ja viikonloppuisin asukkaiden kokoontumis-, harrastus- ja kulttuuritoimintaan.

Korttelitalon rakennukselle tullaan laatimaan rakennuksen suunnitteluvaiheessa käyttösuunnitelma, hallintomalli ja yhteistoiminnan periaatteet.

Kulosaaren korttelitalon toiminnan tavoitteena on kannustaa eri-ikäistä lasta omaan ajatteluun yhdessä toisten kanssa. Tärkeätä on oppimisen ilo ja riemu. Lähiympäristöä on tarkoitus tutkia leikin, oman ajattelun sekä erilaisten projektitöiden avulla. Oman ajattelun kehittymistä pyritään tukemaan monin eri keinoin.

Eri-ikäisillä lapsilla on mahdollisuus oppia toisiltaan. Tätä harjoitellaan erilaisien roolien kautta sekä tarkastellaan maailmaa erilaisista näkökulmista. Yhdessä tekemistä edistetään erilaisissa arjen kohtaamisen tilanteissa. Tavoitteena on saada luontevia kohtaamisen paikkoja niin lapsille kuin aikuisille (ruokailu, ulkoilu, leikit, aamunavaukset jne.).

3.2 Peruskoulun toiminta-ajatus ja toiminnan kuvaus

Koulun kasvatusta- ja oppimistavoitteet

Opetustyön tavoitteet

Kuten muissakin Helsingin kouluissa kaikkea työskentelyä jäsentävinä arvoina ovat:

- jokaisella on oikeus hyvään oppimiseen ja oppijana kehittymiseen sekä ihmisenä kasvamiseen ja sivistymiseen
- toimitaan demokraattisesti niin, että jokaisella on mahdollisuus kasvaa vastuullisena yhteisön jäsenenä ja vaikuttaa yhteisiin asioihin
- edistetään tasa-arvoa, kunnioitetaan jokaisen ihmisarvoa ja pidetään yhdessä huolta ystävällisestä ilmapiiristä, turvallisuudesta ja hyvinvoinnista
- arvostetaan suomalaista kulttuuria ja jokaisen omaa kulttuuritaustaa sekä edistetään kulttuurien välistä vuorovaikutusta
- ei sallita minkäänlaista väkivaltaa, syrjintää tai rasismia
- sitoudutaan kestävään kehitykseen ja kasvetaan ottamaan vastuuta ympäristöstä ja tulevaisuudesta

Kasvatustyön tavoitteet

- kasvatustyössä korostetaan selkeää eettistä arvopohjaa: rehellisyyttä, tasa-arvoa, vastuuntuntoisuutta ja ihmisten keskinäistä kunnioittamista.
- kasvatustyössä kiinnitetään huomiota myös siihen, että oppilas kasvaa ympäristöään havainnoivaksi. Hän suhtautuu ympärillään olevaan tietoon rakentavan kriittisesti ja oppii perus-

telemaan mielipiteensä. Näin häntä tuetaan kasvamaan aktiiviseksi demokraattisen yhteiskunnan jäseneksi.

- tavoitteena on tasapainoinen, luontoa, muita ihmisiä ja kulttuurereja kunnioittava yksilö, joka osallistuu myös yhteiskunnallisiin toimintoihin.
- koulu tukee kodin kasvatustyötä eettisissä ja moraalisisissa kysymyksissä.
- koulu tukee terveiden elämäntapojen valintaa. Oppilaan fyysinen ja psyykinen hyvinvointi on pohjana kasvamiselle, kehitymiselle ja oppimiselle.

Koulu tarjoaa turvallisen peruskoulun kaikille alueen koululaisille ja haastavan, yhteistoimintaa painottavan työpaikan aikuisille.

Kulosaaren ala-asteen koulukohtaiset opetussuunnitelman tavoitteet ja opetuksen periaatteet

Koulun kasvatustavoitteena on ottaa huomioon oppilaiden erilaiset lähtökohdat ja antaa monipuolista opetusta.

Oppiminen on tavoitteellista opiskelua opettajan ohjauksessa ja vuorovaikutuksessa toisten oppijoiden, opettajan ja ympäristön kanssa. Oppiminen on aktiivinen ja päämääräsuuntautunut, ongelmanratkaisua sisältävä toiminnallinen prosessi. Omatoiminen tiedonhankinta, opitun liittäminen aikaisempaan tietoon ja tiedon rakentaminen yhdessä toisten kanssa ovat keskeisiä. Oppiminen on sosiaalinen tapahtuma.

Kulosaaren ala-asteen koulussa annetaan mielekästä ja elämyksellistä opetusta kannustavassa, turvallisessa ja vuorovaikutteisessa ympäristössä. Koulun aikuisten ja lasten vuorovaikutussuhteet ovat olennainen osa koulun toimintakulttuuria.

Erilaisten oppijoiden tarpeita tuetaan ryhmäkoon vaihteluilla (jakotunnit, samanaikaisopetus ja luokkien yhteistyö), vaihtelevilla opetusmenetelmillä ja tukitoimilla. Koulussa käytetään monipuolisesti eri työtapoja oppilaan yksilöllisten tarpeiden ja ryhmän tarpeiden mukaan. Varhainen puuttuminen oppilaiden oppimis- ja elämänhallinnan ongelmiin on olennaista. Riittävät tukitoimet (tukiopeus, osa-aikainen erityisopetus, suomi toisena kielenä opetus) annetaan resurssien mukaan kaikille niitä tarvitseville oppilaille.

Samanaikaisopetukseen annettu resurssi mahdollistaa ryhmän jakamisen opiaineissa pienempiin ryhmiin tason tai oppimistyylin mukaan. Se merkitsee sitä, että monissa suurissa luokissa opettaa kaksi opettajaa yhtä aikaa.

Kulosaaren ala-asteella opiskellaan suomenkielisillä yleisopetuksen ja erityisopetuksen luokilla sekä kaksikielisillä (suomi-englanti) luokilla.

Suomenkielisten yleisopetuksen ja erityisopetuksen luokkien opetussuunnitelmassa on matemaattis-luonnontieteellinen painotus, joka näkyy esimerkiksi eri luokka-asteiden yhteistoiminnassa.

Kaksikieliseen (suomi-englanti) opetukseen oppilaat tulevat soveltuvuuskokeen kautta. Oppilaaksiottoalueena on koko Helsinki. Tarkoituksena on kaksikielisyyden tukeminen, sen ylläpitäminen ja kehittäminen. Puolet oppiaineista opetetaan suomeksi ja puolet englanniksi. . Kaksikielisillä luokilla opettajina on sekä syntyperäisesti englantia puhuvia että suomalaisia kaksikielisesti opettavia luokanopettajia. Myös aineen opettajat antavat opetusta englannin kielellä. Kaksikielisten luokkien ja suomenkielisten luokkien luokanopettajat opettavat paljon toistensa luokkia.

Eri uskontoryhmien opetusta annetaan seuraavasti: ortodoksinen uskonto, ev.lut.uskonto, katolinen uskonto ja islam sekä elämäkatsomustieto. Oppilaat puhuvat 18 eri kieltä. Kotikielen opetusta on lukuvuonna 2008–09 seuraavissa kielissä: englanti, venäjä, puola ja urdu.

3.3 Päivähoidon toiminta-ajatus ja päiväkodin toiminnan kuvaus

Helsingin sosiaaliviraston toiminta-ajatuksena on turvata lasten ja nuorten hyvän kasvun edellytykset.

Päivähoidossa keskeisenä tehtävänä on tuottaa perheiden elämäntilanteeseen sopivat päivähoitopalvelut ja taata lapsille hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Varhaiskasvatus on päivähoidon keskeisintä toimintaa, jolla edistetään lasten ja perheiden hyvinvointia. Tavoitteena on edistää lasten tasapainoista kasvua, kehitystä ja oppimista. Varhaiskasvatuksessa on tärkeää painottaa lapsuuden itseisarvoista luonnetta, vaalia lapsuutta ja ohjata lasta ihmisenä kasvamisessa. Varhaiskasvatuksen sisältö päivähoitossa muodostuu henkilöstön ja vanhempien kasvatuskumppanuuden rakentamisesta, lasten varhaiskasvatuksen toteuttamisesta ja esiopetuksesta sekä varhaiskasvatuksen arvioinnista.

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoitossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoisista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoiton henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia. Varhaiskasvatusympäristö päiväkodissa muodostuu fyysisten, psyykkisten ja sosiaalisten tekijöiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat sekä rakennetut tilat, lähiympäristö että toiminnallisesti eri tilanteisiin liittyvät psyykkiset ja sosiaaliset ympäristöt. Varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisesti hyvin rakennettu kasvu- ja oppimisympäristö on viihtyisä sekä kannustaa lasta leikkimään, tutkimaan, liikkumaan, toimimaan ja ilmaisemaan itseään eri tavoin. Tärkeää on myös lasten oma mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua tilojen ja välineiden suunnitteluun ja käyttöön osana erilaisten sisältöjen ja teemojen toteuttamista.

Lasten päiväkotikielisuutta koskevan suunnitelman mukaan päivähoitoa enintään 126 alle kouluikäiselle lapselle.

3.4 Kaupunginkirjaston toiminta-ajatus

Kirjasto uudessa korttelitalossa tulee toimimaan lastenkirjastona. Se on osa Helsingin kaupunginkirjaston toimipisteverkostoa. Kirjasto toteuttaa omalta osaltaan kaupunginkirjaston toiminta-ajatusta, jonka mukaan kirjasto on peruspalveluna avoinna kaikille. Osana maailmalaajuista kirjastoverkkoa kirjasto tarjoaa asiakkailleen esteettömän pääsyn kulttuurin ja tiedon lähteille. Kaupunginkirjastossa kehitetään vuorovaikutteisesti kirjastopalveluja, joita helsinkiläiset tarvitsevat toimiakseen yhteiskunnan aktiivisina jäseninä ja saadaakseen iloa elämäänsä.

Kulosaaren lastenkirjasto pyrkii osaltaan toteuttamaan kaupunginkirjaston yhteistä visiota rajattomasta kirjastosta, joka on sivistyksen ja elämysten lähde elämänkaaren kaikissa vaiheissa. Kulosaaren lastenkirjasto tarjoaa viihtyisän kohtaamispaikan, monipuolista aineistoa ja ystävällistä palvelua ennen muuta lapsille ja nuorille, mutta kaikenikäiset ovat tervetulleita kirjaston käyttäjiksi. Korttelitalo ja sen lastenkirjasto muodostavat kulosaarelaisten kulttuurikeskuksen.

Kirjaston omaan kokoelmaan kuuluu pääasiassa lasten aineistoja, yhteensä 4000 aineistoyksikköä. Aikuisasiakkaiden aineistoa on noin 500 teosta. Hel-Met-kirjastojen laajat kokoelmat ovat lastenkirjaston kautta käytettävissä. Kirjasto toimii myös aikuisasiakkaiden varausten noutopaikkana ja palautuspaikkana. Tavoitteena on, että lastenkirjastoa voidaan pitää avoinna aamuisin päiväkotiryhmille ja koululaisille.

Kirjaston kalustus on pääasiassa lapsille mitoitettua, mutta myös aikuisasiakkaiden tarpeita otetaan kalustuksessa huomioon. Erilaisia asiakkaiden työskentelypaikkoja varataan 10 – 15 hengelle. Virkailijan asiakaspalvelupaikan tulee soveltua asiakkaan kanssa yhdessä työskentelyyn.

Kirjaston käyttölukujen ennustetaan pienenevän jonkin verran nykyisestä. Lastenkirjaston käyttöluvuiksi ennustetaan noin 25 000 lainausta ja 35 000 kävijää vuodessa.

3.5 Toiminnan ja tilojen välinen yhteys

Peruskoulun ja päiväkodin tilojen laatuksiteerit eivät olennaisesti eroa toisistaan. Suunnittelun lähtökohtina toimivat seuraavat Opetushallituksen asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatuksiteerit hankekohtaisine painotuksineen:

” toimii joustavasti ja monipuolisesti sekä mahdollistaa erilaisia työskentelytyyppejä ja vuorovaikutustilanteita”:

Korttelitalossa painotetaan luontevia yhteisiä kohtaamisia lasten ja aikuisten kesken. Arjen luontevia kohtaamisen paikkoja ovat esim. yhteinen ruokailu, yhteinen juhla/ aamunavaus/ kohtaamistila, eteistilat, tilat yhteisiin leikkeihin niin ulkona kuin sisällä.

Eri-ikäisten lasten erilaiset perustarpeet otetaan huomioon. Pienille lapsille taataan oikeus rauhallisiin päiväuniin ulkoleikkien sitä häiritsemättä ja toisaalta isommille oppilaille taataan opiskelurauha. Yhteistyön takaamiseksi tavoitteena on, että ainoastaan kaikista pienimmät lapset (alle 3.v) toimivat täysin omassa tilassaan.

Lapset tarvitsevat myös monenlaisia erityispalveluja (erityisopetus, oman kotikielen opetus, erilaiset uskonnot, erilaiset neuvottelut eri viranomaisten kanssa). Nämä tilanteet edellyttävät sopivia tiloja, jotta arjen kohtaamiset loisivat hyvät puitteet kasvatustyön onnistumiselle.

” toimii monipuolisena toiminta- ja kulttuurikeskuksena”:

Suunnitteluratkaisu tukee eri hallintokuntien yhteistoimintaa. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuus hyödyntää yhteisiä tiloja. Eri toimintojen, esimerkiksi iltapäivätoiminnan ja, ulkopuolisen käytön kulkuyhteydet on huomioitu. Kirjasto niveltyy tiiviisti koulun ja päiväkodin tiloihin. Ulkopuolisten käyttäjien kulkuyhteyksien tulee kuitenkin olla sujuvat.

Samanaikaisten toimintojen erilaiset tarpeet otetaan huomioon: isompien oppilaiden opiskelu, pienimpien lasten rauhallinen lepo ja iltapäivätoiminnan leikki ja läksyjenteko.

Monikäyttöiset ja muunneltavat tilaratkaisut mahdollistavat erilaisien ja erikokoisten ryhmien toiminnan sekä vaikuttavat lasten ja aikuisten väliseen vuorovaikutukseen. Tiloissa tulee varautua sekä toiminnan muutoksiin että erilaiseen käyttöön. Iltakäyttöä varten rakennus on hyvä voida jakaa erilaisiin osiin ovi- ja lukitusjärjestelyin.

” on innostava, luovuuteen ja tutkivaan oppimiseen houkutteleva sekä tilannesidonnaista oppimista tukeva konkreettinen oppimisen apuväline”:

Hyvin suunniteltu ympäristö innostaa lapsia toimintaan ja mahdollistaa monipuolisia oppimiskokemuksia yhdessä toisten lasten kanssa.

Rakennuksesta tulee löytyä konkreettisia esimerkkejä ajattelun taitojen opetuksen käyttöön, esimerkiksi: malli, muoto, sarja, vihje. Rakennuksen olisi hyvä olla oppimisen väline, jota voidaan tutkia,

havainnoida ja josta voidaan tehdä johtopäätöksiä. Rakennuksessa voisi olla selviä vihjeitä, millainen tila on. Rakennuksen muotokielen tulee auttaa lasta havainnoimaan ympäristöään ja integroitumaan siihen.

Vastuu oppimisympäristön kehittämisestä on koulun aikuisilla. Oppilaat ovat mukana mahdollisuuksien mukaan oppimisympäristön suunnittelussa. Koulun tiloja hyödynnetään tehokkaasti.

Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet - esimerkiksi. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Ympäristön kuormittamisen vähentäminen on keskeistä. Rakentamisessa tulee pyrkiä mm. energian säästöön, kestäviin materiaaleihin sekä mahdollisuuksien mukaan kierrätysmateriaalien käyttöön. Kulosaaren korttelitalo voi ohjata lasta oppimaan ympäristöstään. Esimerkiksi pihan ei tule olla liian rakennettu, jotta lapsen omalle luovuudelle ja mielikuvitukselle jää tilaa.

”on esteettinen ja vahvistaa psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia”:

Ympäristön viesti on positiivinen, ihmistä kunnioittava (esteettisyys, mittakaava, valo, materiaalit, tekstuurit, merkityssisältö, laatu, siisteys, vuorovaikutusmahdollisuudet, yhteisöllisyyden edistäminen, vaikutusmahdollisuudet).

Luovuutta kannustetaan erilaisilla esteettisillä ratkaisuilla. Toisaalta esteettisyys antaa erilaisia keinoja oppilaan löytää itselle sopia keinoja hallita erilaisia tunnetiloja.

Rakennuksen riittävät ja tarkoituksen mukaiset tilat tukevat oppilaan hyvinvointia. Rakennuksessa tulisi olla tilaa olla yhdessä, pienessä ryhmässä ja ajoittain yksin tai turvallisen aikuisen kanssa pohtimassa elämää eri näkökulmista.

Kulosaaren korttelitalon tulisi tukea lasten sosiaalista kasvua kannustaen tutkimaan maailmaa eri roolien kautta ja erilaista näkökulmista käsin.

Oppiminen on yksilöllistä. Erot yksilöiden välillä esimerkiksi omaksumiskyvyssä, aiemmissa tiedoissa ja oppimistyylyissä sekä muissa henkilökohtaisissa ominaisuuksissa aiheuttavat eroja myös oppimisessa. Korttelitalon suunnittelussa otetaan huomioon eri tahdissa ja eri tavoilla oppivien ja työskentelevien erityistarpeita.

”vaalii kestävästä kehitystä”:

Suunnittelu pohjautuu Helsingin kaupungin kestävän kehityksen strategiaan.

Helsingin kaupunginvaltuuston 16.3.2005 hyväksymiin ympäristöpolitiikan strategiaan tavoitteisiin vuosille 2005–2008 annetaan suuntaviivat ekologisen kestävyys tavoitteiden toteuttamiselle.

Kaupunki sitoutuu toiminnassaan ja päätöksenteossaan mm.:

- torjumaan ilmastomuutosta erityisesti vähentämällä energian kulutusta sekä energiatuotannon, jätehuollon ja liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä,
- käyttämään ympäristöään siten, että elävä ja monimuotoinen kaupunkiluonto säilyy erityispiirteineen,
- rakentamaan energiaa ja materiaaleja säästäen, ekotehokkaasti ja terveellisesti.

Korttelitalossa halutaan esimerkiksi seurata energiankulutusta sekä mitata melua ja sademääriä. Jätteiden lajittelumahdollisuus on jokaisessa opetus- ja toimintatilassa sekä keskitettynä keskialueella.

Rakennus itsessään on esimerkki kestävä kehityksen mukaisesta rakentamisesta.

”on tarkoituksenmukaisesti mitoitettu”:

Mitoituksen pohjana käytetään opetusviraston opetushallituksen ohjeisiin perustuvaa sovellusta ja sosiaaliviraston päiväkotimitoitusta.

Osa opetustiloista varustetaan ja kalustetaan iltapäivätoiminnan ehdoilla.

”lisää fyysistä terveyttä ja turvallisuutta”:

Kaupunginhallituksen 14.11.2005 hyväksymän Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelman 2005–2010 mukaan uudis- ja korjausrakentaminen on esteetöntä ja korkeatasoista sekä noudattaa kaupungin hyväksymiä suunnittelu- ja rakennusohjeita. Liikuntarajoitteiden ohella otetaan huomioon myös aistivammaisten tarpeet. Tilojen tulee olla selkeitä ja tasoerojen, materiaalien, värisuunnittelun, valaistuksen ja akustiikan tulee soveltua myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille.

Liikennevirrat sisällä ja ulkona ovat hallittuja: liikennevirrat on määritelty ja reitit selkeitä. Näköyhteys eri tilojen välillä on tärkeä ja luontevaa liikkumista tulee voida tapahtua kaikkialla: tilat eivät saa muodostaa katvealueita, joita aikuinen ei voi valvoa.

Korttelitalossa on hyvät fyysiset työskentelyolosuhteet (rakennuksen sisäilmasto, akustiikka, valaistus, puhtaus (siivottavuus), sähkö- ja paloturvallisuus, kalusteiden, varusteiden ja laitteiden käytettävyys, ergonomia ja turvallisuus).

Tilojen sijoittelulla ehkäistään melua ja lasiseinin ja sisäikkunoin estetään äänen kulkeutumista.

3.6 Henkilökuntasuunnitelmat

3.6.1 Peruskoulun henkilökuntasuunnitelma

Henkilökuntasuunnitelma on laadittu 1-6 – luokkien koulua varten ja kahta erityisopetusryhmää varten (minimioppilaspaikkamäärä on 265 yleisopetuksen oppilaspaikkaa).

20014–15

Hallinto

Rehtori	1
Koulusihteeri	1

Opettajat

Luokanopettajia	12
Aineenopettajia	4-5
Erytysluokanopettajia	2
Laaja-alaisia erityisopettajia	1
S2-opettajia	1

Oppilashuolto

Terveystenhoitaja	5 pv/vko
Psykologi	2 pv/vko
Kuraattori	1 pv/vko
Koulunkäyntiavustajia	2

Kouluhuolto

Kouluisäntä	1
Kouluhuoltajia	4

Yhteensä **30,5-31,5**

3.6.2 Päiväkodin henkilökuntasuunnitelma

Johtaja	1
Lastentarhanopettaja	6
Lastenhoitaja	12
Päiväkotiapulaisia	2
(erityisavustajia, opiskelijoita, jotka tu-	(3)

lee ottaa huomioon sosiaalityöissä)

Yhteensä

21(24)

3.6.3 Kirjaston henkilökuntasuunnitelma

Kirjastossa työskentelee yksi erikoiskirjastovirkailija. Toimintaa johdetaan Laajasalon kirjastosta.

4 TILAOHJELMA

4.1 Tavoitteellinen huonetilaohjelma ja viitesuunnitelma

Hankkeen tilaohjelma on 3603 h^m², bruttoala 5181 br^m² ja huoneistoala yhteensä 4404 h^m².

Liitteenä 2 on hankkeen huonetilaohjelma, josta ilmenee eri toimijoiden tilat.

Liitteenä 3 on viitesuunnitelmat, joissa tontilta on varattu päiväkodin pihalle 2000 m², koulun pihan toiminnalliseksi alueeksi 2800 m² ja kenttä 2400m².

4.1.1 Peruskoulu

Huonetilaohjelma peruskoulua varten on laadittu kahdelle erityisopetusryhmälle à 10 oppilasta ja 225 yleisopetuksen oppilaalle, yhteensä yleisopetuksen oppilaspaikkoina ilmaistuna 265 oppilaspaikkoina.

Ohjelma on laadittu opetushallituksen tilantarpeen tunnuslukujen pohjalta lisäten siihen erityisopetuksen, laaja-alaisen erityisopetuksen ja erityisopetuksen terapiatilat sekä tarvittavat oppilashuollon tilat.

4.1.2 Päiväkoti

Päiväkodin tilamitoitusperusteena on 9 m² huoneistoalaa kutakin samanaikaisesti päiväkodissa hoidossa olevaa lasta kohden. Tilaohjelma on laadittu 126 päiväkotikäistä lasta varten.

Ruokapalvelut ovat yhteisiä koulun kanssa siten että päiväkodin lapsista osa (21?) ruokailee koulun ruokasalissa ja loput lapset päiväkodin omissa tiloissa.

4.1.3 Kirjasto

Kirjasto on pieni, toiminnassaan lastenkirjastotyöhön keskittyvä toimipiste, jonka tilantarve on 130 hyötyneliometriä. Tila jakautuu kirjastosaliin ja välittömästi salin yhteydessä olevaan erilliseen henkilökunnan työ- ja taukotilaan sekä erilliseen pieneen varastotilaan.

4.2 Suunnitteluohjeita

Peruskoulun suunnittelussa noudatetaan seuraavia suunnitteluohjeita:

- Koulujen suunnitteluohjeet. LVIA. Helsingin kaupungin opetusvirasto, Helsingin kaupungin rakennusvirasto. Versio: 1.0 / 10.05.2002
- Koulujen suunnitteluohjeet. Sähkö. Helsingin kaupungin opetusvirasto, Helsingin kaupungin rakennusvirasto. Versio: 1.0 / 10.05.2002
- Koulujen toimitilaturvallisuuden suunnitteluohje. Helsingin kaupungin opetusvirasto. 9.3.2003
- Ohjeita peruskoulujen suunnitteluun. 2007. Helsingin kaupungin ympäristökeskus. Ohje löytyy pdf-tiedostona seuraavasti: www.hel.fi/ymk/julkaisut/ > Oppaat ja esitteet > Rakentaminen, liiketoiminta, teollisuus
- Nuikkinen, K. 2005. Terveellinen ja turvallinen koulurakennus. Opetushallitus.
- Opetushallituksen suunnitteluoppaita
- Helsingin kaupungin koulujen näyttämöt ja niiden teatteritekniikan varustus, perusmallit. Teakon. Teatterikorkeakoulu. Helsingin kaupungin opetusviraston julkaisusarja A2:2001.
- RT 96-10938 Koulurakennus, yleissuunnittelu. Lokakuu 2008.
- RT 96-10939 Koulurakennus, tilasuunnittelu. Lokakuu 2008.

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan seuraavia suunnitteluohjeita:

- sosiaaliviraston Päiväkodin tilasuunnitteluohjetta (www.hel.fi/sosv > Julkaisut > Muita julkaisuja > Päiväkodin tilasuunnitteluohjeita)
- rakennusviraston tekemiä päiväkodin LVI- ja sähkösuunnitteluohjeita.

Yleistä

Kulosaaren korttelitalo on alueen monitoimitalo, jossa on toimintaa aamusta iltaan. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisistä lapsista koostuvien opetusryhmien monipuoliset tarpeet.

Opetusympäristön tulee tukea ajattelun taitojen opetusta ja mahdollistaa erilaisten opetus- ja oppimismenetelmien käyttö. Toimintaympäristön tulee olla muunneltavissa erilaisiin tarpeisiin sopivaksi. Tilasuunnittelussa tulee huomioida iltapäivätoiminta ja tilojen vuokraaminen iltakäyttöä varten.

Rakennuksesta tehdään avoin. Lasiseiniä käytetään mahdollisimman paljon positiivisen valvonnan varmistamiseksi.

Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että käyttäjien tavoitteena on saavuttaa synergiaetua myös toiminnallisesti eri toimijoiden tilojen osittaisesta lomittumisesta. Kirjaston toiveena on, että kirjaston henkilöt integroituisivat osaksi talon aikuisia.

Yleiset opetustilat ja päiväkodin kotialueet muodostuvat kolmesta solusta. Jokaiseen soluun tulee oma eteinen (kenkätelineet, naulakot). Iltapäivätoimintatilasta tulee olla helppo oma käynti ulos.

Solu 1

- pienten alle 3 v. päiväkotiryhmät
- 3-5 – vuotiaiden päiväkotiryhmät

Solu 3

- esikouluryhmä
- alkuopetusluokat 1-2 (2 ryhmää)
- iltapäivätoiminnan tila
- erityisopetusryhmä

Solu 4

- luokkatasot 3-6 (4 ryhmää)
- erityisopetusryhmä

Hallintotilat ja henkilökunnan tilat

Korttelitalon yhteisiä hallintotiloja ovat rehtorin, koulusihteerin, päiväkodin johtajan ja koulun sekä päiväkodin yhteiset henkilökunnan työtilat. Läheisyydessä sijaitsevat myös kouluisännän huone, ATK-tukihenkilön huone, arkistovarasto, opetusvälinevarasto ja laaja-alaisen erityisopettajan työtila sekä S2-opettaja.

Neuvotteluhuone sijoitetaan siten, että se on helposti sekä oppilashuollon että hallinnon käytettävissä.

Henkilökunnan kahvila ja sosiaalityöt ovat korttelitalon koko henkilökunnan yhteiset. Tilat sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan henkilökunnan työtilojen läheisyyteen. Tilojen toivotaan lisäävän yhteisiä kohtaamisia aikuisten kesken.

Oppilashuolto

Oppilashuoltotiloihin kuuluvat terveydenhoitajan huone, lepo huone, wc sekä psykologin ja kuraattorin yhteinen huone.

Opetustilat

Yleiset opetustilat liitetään kaksittain toisiinsa lasiseinin ja väliovin.

Erytisopetustilat

Erytisopetustiloja on kaksi luokkahuonetta.

Aineopetustilat

Aineopetustiloja ovat tekninen työ, tekstiilityö, kielet, musiikki ja kuvataide, yhdistetty suomi toisena kielenä ja uskonnot sekä liikunta. Teknisen työn opetustilaan sijoitetaan savenpolttuuni. Iltapäivätoiminnan tila on aamupäivisin opetuskäytössä.

Ruokailutilat

Keittiö palvelee päiväkodin ja koulun tarpeita. Tarjoilu tapahtuu itsepalvelulinjastosta huomioiden eri-ikäisten lasten tarpeet. Yhteisessä ruokailutilassa syövät lapset 3- v eteenpäin. Alle kolmivuotiaat syövät omassa tilassaan.

Ruokailutila palvelee myös koko Korttelitalon lasten ja aikuisten yhteisen koontumistilana niin aamunavauksissa kuin juhlahetkissä. Näyttämö varastoituneen sijoitetaan ruokasalin yhteyteen.

Päiväkoti

Tilat suunnitellaan varhaiskasvatukselliseksi ympäristöksi, jota voidaan käyttää ja muokata kulloisenkin tarpeen ja toiminnan mukaan joustavasti. Tilat mahdollistavat erikokoisten ja eri-ikäisten ryhmien työskentelyn.

Sekä sisä- että ulkotilojen suunnittelussa on huomioitava lasten ikä- ja kehitys sekä erilaisten toimintojen vaatimat aika, tila ja välineratkaisut. Pienille, alle kolmivuotiaille lapsille, tulee varata oma rauhallinen kotialueensa.

Kirjasto

Kirjasto muodostuu rakennuksen sisällä olevasta, mutta ulkopuolistenkin käyttäjien hyvin saavutettavissa olevasta kirjastosalista ja sen välittömässä yhteydessä olevasta työ- ja taukokuoneesta sekä erillisestä pienestä varastotilasta.

4.3 Väestönsuojat

Pelastuslaitokselta ei ole saatu mitoitushjetta, joka poikkeaisi yleisohjeesta. Viitesuunnitelman väestönsuojatila on suunniteltu siten että sen ala on noin 2 % rakennuksen kerrosalasta.

Väestönsuojatiloja käytetään ohjelman mukaisiin tarkoituksiin. Väestönsuojaan on sijoitettu liikuntasalin puku- ja pesutilat.

5 LAATUTASO

5.1 Tekniset varusteet ja laitteet

Rakennus varustetaan:

- Hissillä
- ATK-kaapeliverkolla ja langattomalla verkolla
Kaapelointi toteutetaan CAT 6-tasoisena ”siamilaiskaapelilla” kaksoisliitäntärasioin. Liitäntärasioiden määrät määrittyvät koulun ja päiväkodin suunnitteluohjeiden mukaan.
- Kulunvalvontajärjestelmällä
- Rikosilmoitusjärjestelmällä
- Rakennusautomaatiojärjestelmällä
- Turvavalaistusjärjestelmällä
- Ulkopuolisella kameravalvonnalla laitteineen, varaus sisäpuoliseen kameravalvontaan
- Kiinteä puhelinlinja tulee väestönsuojaan, hissiin, tekniseen työhön sekä rikosilmoitusta varten (kouluisännän tila tai teletila)
- Yleisellä monipuolisesti käytettävällä äänentoistojärjestelmällä, jonka tärkein tehtävä on turvakuulutus.

- Esitys- ja informaatiotekniikalla soveltaen koulujen näyttämötekniikan varustustasoa A 1- perusmalli.
- Induktiosilmukalla (ruokasali)
- Videotykeillä (kaikki opetus- ja työtilat, sekä kirjastosali) kaiuttimilla, dokumenttikameroilla sekä interaktiivisilla esitystauluilla opetusviraston voimassa olevan hankintaohjeen mukaan
- Kannettavien tietokoneiden lataustelinein
- ”Info-TV” – järjestelmällä sisältäen 3 monitoria
- Koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä sekä lämmön talteenottojärjestelmällä
- Lämmitysjärjestelmällä (pääosin vesikiertoinen patteriverkosto, märkätiloissa lattialämmitys sähkökaapelein, ilmanvaihdon lämmitysverkosto)
- Vesijohtojärjestelmällä (kylmä ja lämmin käyttövesi)
- Jätevesijärjestelmällä ja sadevesijärjestelmällä
- Kylmälaitejärjestelmät (keittiö)
- Jäähdytys vain ATK-luokkaan
- Palontorjuntajärjestelmällä
- Purunpoistojärjestelmä opetusviraston kiinteistöyksikön purunpoiston suunnitteluohjeita noudattaen (tekninen työ)

5.2 Erityiset ominaisuudet

Kestävän kehityksen periaatteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Erityistä huomiota tulee tällöin kiinnittää materiaalitalouteen sekä teknisten järjestelmien toteuttamiseen.

Suunnitteluratkaisujen tulee turvata mahdollisuus tilojen joustavaan uudelleenkäyttöön rakenne- tai laiteratkaisujen sitä merkittävästi haittaamatta.

Suunnittelussa tulee pyrkiä käyttökustannusten kannalta edullisiin ratkaisuihin, rakenteisiin ja materiaaleihin.

Pintamateriaalien ja kalusteiden on oltava kulutusta kestäviä, helposti puhtaan pidettäviä ja kunnostettavia.

Rakennuksen itä- ja länsisivujen välillä on noin kerroksen korkeusero. Tilakeskuksen ohjeen mukaan rakennukseen ei saa muodostua tilannetta, jossa käyttötila on erotettu kalliosta maanpaineseinällä. Viitesuunnitelmassa rakennuksen pohjois- ja itäpuolella on luiskattu ja maisemoitu kaivanto, joka erottaa rakennuksen katualueesta. Ratkaisulla pyritään välttämään muutoin syntyvän kellarikerrokseen mahdolliset kosteusongelmat.

5.3 Kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä:

1 % rakennuskustannuksista varataan sellaiseen taiteeseen, joka soveltuu rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen toimintoihin (Khs 10.6.1991 § 1236). Taide-
teosten toteuttamistapa tulee tutkia suunnitteluvaiheessa.

Kohde on matalaenergiakohde. Tämä aikaansaadaan valitsemalla selkeästi määräystason minimivaatimuksia parempia ratkaisuja (lämmöneristys, läm-

mön talteenotto, ilmanpitävyys, jne). Pyritään sähköä säästäviin suunnitteluratkaisuihin mm. valaistuksen kohdalla.

Päiväkotitilojen ja salin akustisiin ominaisuuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vuoden 2010 ja 2012 energiamääräykset niiden vaikutukset bruttoalaan on huomioitava.

Vuonna 2010 määräysten tiukentava vaikutus on noin 30 % nykyiseen verrattuna. Määräysten rakennetta ja määräysten mukaisuuden osoittamista ei tällöin muuteta. Esimerkiksi ulkoseinän U-arvo muuttuu nykyisestä $U=0,24$:stä uuteen arvoon $U=0,17$. Tämä kasvattaa tyyppillistä 500mm seinärakennetta noin 80mm:llä.

Vuonna 2012 määräykset tiukentuvat edelleen noin 20 %. Tällöin siirrytään tarkastelemaan rakennuksen kokonaisenergiankulutusta.

Kustannusarvioon sisältyy tontilla olevien rakennusten purkukustannukset. Myös tontille koulun kentälle sijoitettujen väistötilojen mahdollinen siirto tulee aiheuttamaan lisäkustannuksia.

6 RAKENNUSPAIKKA

6.1 Hankkeen sijainti, ympäristön kuvaus

Kulosaaren korttelitalo on tavoitteena rakentaa osoitteeseen Kyösti Kallion tie 1 Kulosaassa.

Julkiselle rakentamiselle osoitetulla tontilla (42047) sijaitsee tällä hetkellä kaksi rakennusta, joista toisessa toimii Kulosaaren ala-aste ja toisessa on päiväkotitila, kirjasto ja koulun tiloja sekä pieni teatterisali.

6.2 Asemakaava, tontti

Tontti:

Korttelialue: YL, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Kortteli:42047

Tontti: 8

Tontin pinta-ala 21280m²

Tehokkuusluku: $e=0.5$

Rakennusoikeus: $0.5 = 10640\text{m}^2$

Autopaikoitus:

YL-korttelialueella:

- opetustilat: 1 ap / 500 k-m²
- kirjastotilat: 1 ap / 130 k-m²
- päiväkotitilat: 1 ap / 250 k-m²

- kokoontumistilat: 1 ap / 80 k-m²
- terveydenhoitotilat: 1 ap / 90 k-m²

- LPA – korttelialue (viereinen kortteli)
- Autopaikkojen korttelialue.
- Alueelle saa sijoittaa tonttien 42047/ 7 ja 42047/ 8 autopaikkoja.

Tontin käyttö:

Uudisrakennuksen arvioitu kerrosala 4921 km² (tämä on laskettu kertoimella).
Kerrosalasta jää käyttämättä 10640km²-4921km² = 5719km²

Tontilla sijaitsevan koulurakennus on luokiteltu luokkaan 1 opetusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon koulurakennusarviointi raportissa, opintielä Helsinkiäisiä koulurakennuksia 1880–1980, joka on valmistunut vuonna 2004. Myös kirjasto-päiväkotirakennuksella on kaupunginmuseon mukaan suojelutavoitteita. molemmat rakennukset on suunnitellut arkkitehti, professori Osmo Lappo.

Viitesuunnitelma on voimassa olevan kaavan mukainen pois lukien rakennusalueen rajan ylitys ja ehdotettu uusi pysäköintialue tontin eteläosassa. Kaavassa esitetyt rakennusalueen rajat vastaavat tontilta purettavien rakennusten alaa.

6.3 Kunnallistekniikka

Tontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

6.4 Rakennettavuus

Alueen maaperä on pääosin kalliota.

Saatavilla olevien maaperätietojen mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Tarkemmat maaperätutkimukset ja perustamistaparatkaisut tehdään rakennusten suunnittelun yhteydessä.

6.5 Väistötilat

Tontilla nyt sijaitsevat koulun väistötilapaviljongit joudutaan siirtämään muualle ennen rakennustöiden alkua, koska uudisrakennus sijoittuu melko keskeisesti tontille.

Kohdassa 7.2 on esitetty väistötilojen rakentamisesta, siirrosta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset hankkeelle.

7 ALUSTAVA KUSTANNUSENNUSTE

7.1 Rakentamiskustannukset

Hankkeen alustava kustannusennuste on laadittu tilaohjelmajohdteisesti ja lisäksi ottaen huomioon arkkitehdin laatimat viitesuunnitelmat

HKR- Rakennuttajan laatiman alustavan kustannusennusteen mukaan hankkeen investointikustannukset ovat

16 900 000 euroa (alv 0 %) – 3 262€/brm²
20 500 000 euroa(alv 22 %) – 3 963€/brm²

Kustannusennuste sisältää tontilla olevien kahden kiinteistön purkukustannukset yhteensä 860 000 euroa (alv 0 %) 1 049 200 euroa (alv 22 %)

Liitteenä 4 on kustannusennuste

7.2 Väistötilojen kustannukset

Kulosaaren väistötilojen kustannukset

1 967 kem² / 3 530 000 € / koulu A
390 kem² / 540 000 € / koulu B
yhteensä 4 070 000 € / koulu A+B
708 htm² / 1 920 000 € / LPK

Koulun ja päiväkodin väistötilakustannukset ovat korttelitalon uudisrakennusvaihtoehdossa yhteensä 5 990 000 euroa, mikä aiheuttaa lisävuokran 10 vuoden ajan.

7.3 Toiminnan käynnistämiskustannukset

Peruskoulu

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Peruskoulun toiminnan käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan 540 000 €.

Päiväkoti

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan noin 120 000 €.

Kirjasto

Kirjaston peruskokoelma siirretään nykyisestä kirjastosta. Uuden tilan toiminnan käynnistämiskustannukset muodostuvat tilojen kalustamisesta ja varustamisesta, jonka kustannusarvio on 52 000 euroa.

7.4 Toimintakustannukset

Nykyinen vuokra 31.8.2009 käyttäjittäin:

	htm ²	€/kk yht.
päiväkoti	1 186	10 962,12

kirjasto	322	2 634,81
koulu rak. A	3 168	24 983,26
koulu rak. B	188	1 501,54
yhteensä	4 864	40 081,73

Tulevat pääoma- ja ylläpitovuokrat käyttäjittäin ilman väistöiloja

Pääomavuokran (p-o) perusteina ovat käytetyn laskentatavan mukaan KA 26.8.2009, ind. 7/2009 sekä poistoaika 30 v., jäännösarvo 30 % ja tuottovaade 3 %.

Ylläpitovuokran (y-p) perusteena on monitoimitalon ylläpitovuokra.

	htm2	p-o/yks.	y-p/yks.
päiväkoti	1 091	17,57	3,67
kirjasto	144	17,57	3,67
koulu	3 170	17,57	3,67
	p-o / kk	y-p / kk	yht./ kk / käyttäjä
LPK	19 168,87	4 003,97	23 172,84
kirjasto	2 530,08	528,48	3 058,56
koulu	55 696,90	11 633,90	67 330,80
yhteensä	77 395,85	16 166,35	93 562,20

Väistöilojen vaikutus vuokriin edellisten vuokrien lisäksi käyttäjittäin

Väistöiloista peritään hankkeen ajan entisen vuokran suuruista vuokraa koululta (390 kem2) 5 v. ajan ja (1 967 kem2) 6 v. ajan sekä päiväkodilta (708 htm2) 5 v. ajan, mitkä ovat paviljonkien arvioidut käyttöaikatarpeet. Vuokrata so edellyttää, että paviljonkirakennukset voidaan sijoittaa kustannuksiltaan edulliseen paikkaan, koska uudisrakennusvaihtoehdossa koulun väistöilojen paikkaa jouduttaneen muuttamaan kerran.

Tämän lisäksi hankkeen valmistumisen jälkeen peritään käyttäjittäin seuraavaa vuokraa (perusteina poistoaika 10 v. ja annuiteetikorko 3 %.)

LPK	12 166 €/kk 10 vuoden ajan
koulu	21 318 €/kk 10 vuoden ajan

Hankkeen viivästymisestä aiheutuva lisäkustannus evakkotilojen vuokriin on uudisrakennusvaihtoehdossa:

(Erotus= paviljongit – vanha vuokra)

24 000 €/kk / koulu
8000 €/kk / koulu
yhteensä 32 000 €/kk / koulu
21 000 e / kk / LPK

Hankkeen viivästymisestä aiheutuva lisäkustannus evakkotilojen vuokriin on yhteensä 53 000 €/kk

Peruskoulu

Vuotuiset toimintakustannukset muodostuvat materiaali-, henkilöstö-, oppilasruokailu ja sähkökuluista sekä kiinteistövirastolle maksettavasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Päiväkoti

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokratustannuksia ovat noin 985000 €. Henkilöstömenojen osuus käyttökustannuksista on noin 843 000€.

Kirjasto

Henkilökunnan palkka (erikoiskirjastovirkailija) 39 182 euroa / vuosi

8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Investointiohjelmassa ei ole varattu rahoitusta Kulosaaren korttelitalon uudisrakennukselle.

Kaupungin valtuuston 12.11.2008 vahvistamassa taloussuunnitelmassa vuosiksi 2009–2013, on tilakeskuksen korjaushankkeisiin, opetusvirastolle varattussa määrärahassa Kulosaaren ala-asterakennukselle ja lastenpäiväkotirakennukselle (tontilla nykyisin olevat rakennukset) varattu 9,2 milj. euroa vuosille 2010–2011.

9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Kiinteistövirasto tulee toimimaan hankkeen tilaajana ja huolehtii sen toteuttamisesta ja ylläpidosta.

Kiinteistövirasto vuokraa eri käyttäjille rakennuksessa sijaitsevat tilat.

10 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on rakennuksen käyttöönotto vuoden 2014 lopussa

Liitteenä 1 on alustava hankeaikataulu

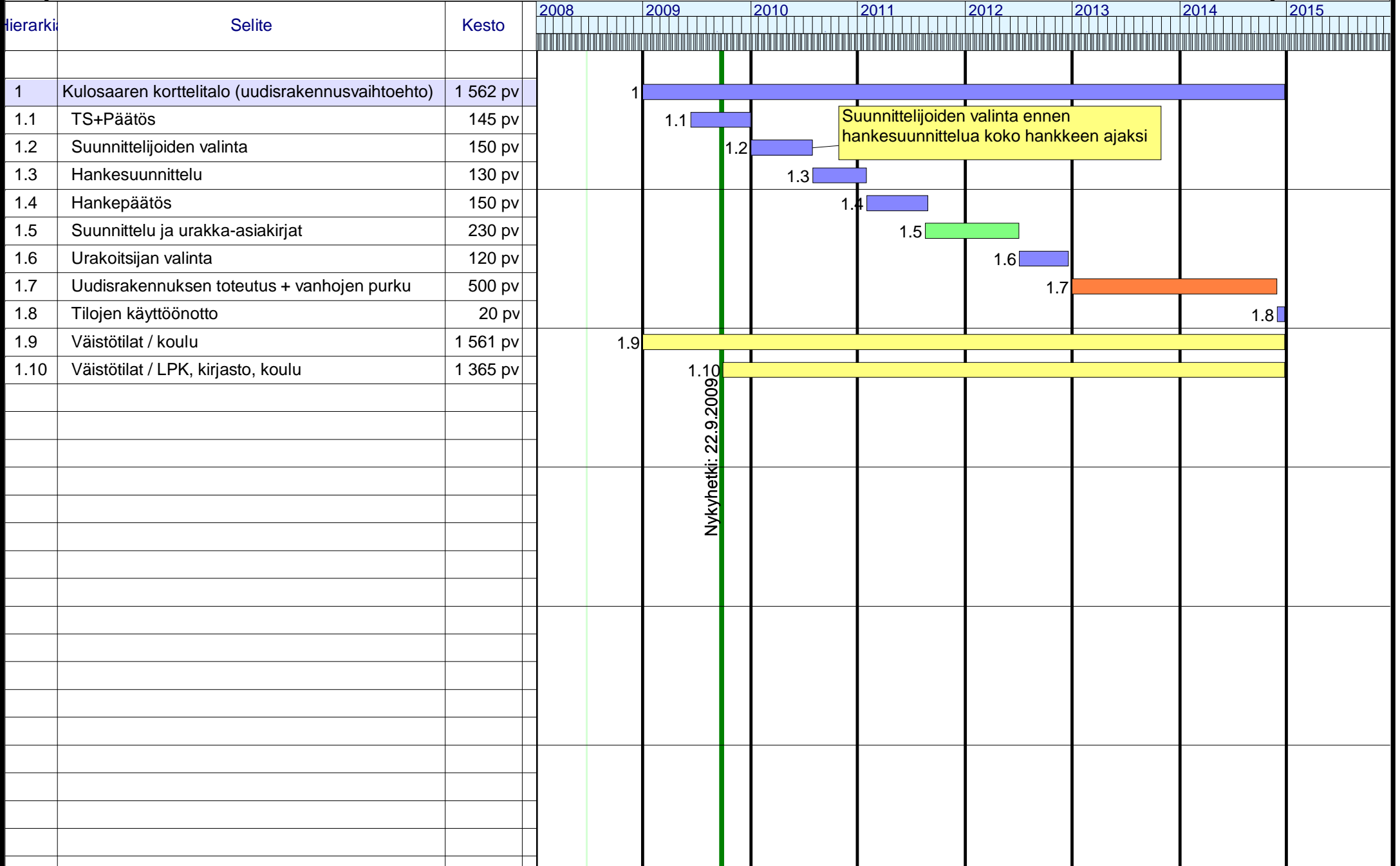
11 VÄISTÖTILAT

Koulu on toiminut vuoden 2009 alusta väistötiloissa ja myös päiväkotit muuttaa lokakuun 2009 alusta kokonaan väliaikaistiloihin.

Väistötilojen rakentamiskustannukset on esitetty kohdassa 7.2 ja vaikutus vuokratustannuksiin kohdassa 7.4.

LIITTEET

- LIITE 1 Alustava hankeaikataulu
- LIITE 2 Huonetilaohjelma
- LIITE 3 Viitesuunnitelmat
- LIITE 4 Kustannusennuste



22.9.2009

Huonetilaohjelma

Kaisa Nuikkinen 1.7.09
Tuomas Silvennoinen 7.9.09
Kaisa Nuikkinen 8.9.09

Korttelitalo Kulosaari

Liite 2

Ohjelman laatineet

Kaisa Nuikkinen	opev
Carola Harju	sos v
Sufia Korhonen	sos v
Hanna Aaltonen	kirj.
Anja Karppala	kirj.

1-6 -luokille, kap 265

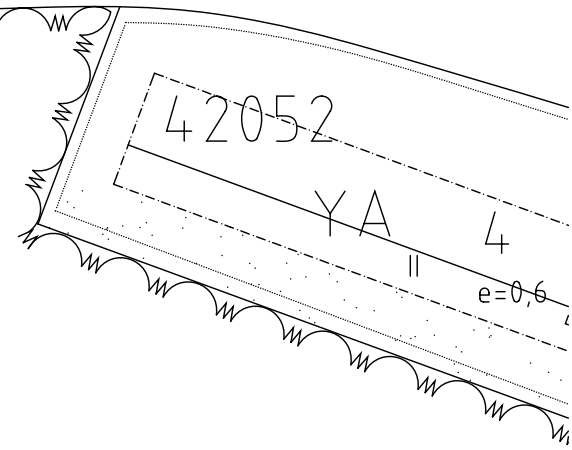
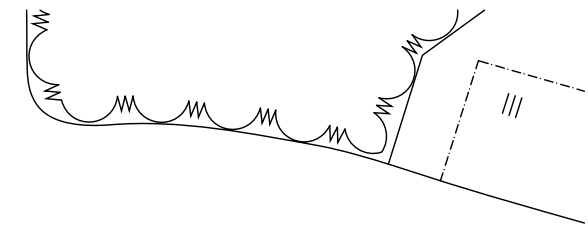
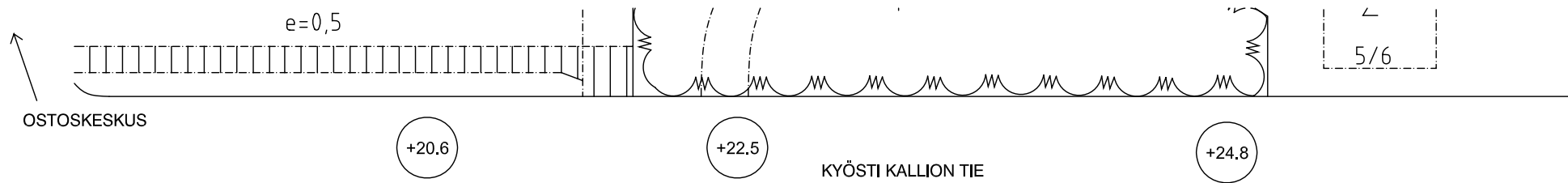
Tavoite	hym2
265 x 9,1	2411
Hki-lisä	
* psykologi ja kuraattori	15
* laaja-alainen erityisopettaja	20
* s2 ja uskonnot	40

koulu	2486,00
-------	---------

päiväkoti 63 paikkaa, 6 ryhmää	987
--------------------------------	-----

	Koulu	Lpk	Kirjasto	Yht.	HUOM!
Toimistotilat	66			66	
rehtori	15			15	
koulusihteeri	13			13	
arkistovarasto	3			3	lähiarkistomäär., avautuu rehtorin huoneeseen
kouluisäntä	10			10	
ATK-tukihenkilö	10			10	
neuvotteluhuone	15			15	
Työtilat	100			100	
hökunnan työhuone ja opetusväl.	60			60	
monistus- ja materiaalihuone	20			20	
ELA	20			20	
Henkilökunnan tilat	73			73	
henkilökunnan kahvila	35			35	
henkilökohtaiset kassikaapit	3			3	
wc- ilat	10			10	n + m
ulkovaatetila	8			8	hiöille, joilla ei kaappia
puku- pesu ilat	17			17	n+m, sis. Wc,
Oppilashuolto	55			55	
terveydenhoito ja lepoahuone	40			40	terveydenhoitaja, lepo, wc, od.
psykologi ja kuraattori	15			15	psy ja kur yhteinen tila
Kirjasto	110		130	240	liittyy lasiseinin aulaan
kirjastotila	50		110	160	
ATK-luokka	60			60	
työhuone-varasto			20	20	
Yleiset opetus ilat	925			925	
Op.tilaa 17 ryhmälle(sis.ryhmät.t)	767			767	
erityisopetustilaa 2 ryhmälle 2 kpl	80			80	
suomi toisena kielenä	38			38	
uskonnot	40			40	
Aineopetus ilat	772			772	
teks iilityö	75			75	
musiikki ja kuvataide	120			120	
tekninen työ	155			155	
liikunta	200			200	
näyttämö	63			63	
näyttämön varasto	15			15	
tuolivaunut näyttämön alla					
voimisteluvälinetila	39			39	
ulkourheiluväline ila	15			15	
opp. puku- ja pesutila	78			78	
liik.op.puku ja pesutila	12			12	
Keittiö- ja ruokailutilat	233	65		298	
keit iö (ast. pal, jakelu)	100	55		155	
ravintolasali	133	10		143	
Oppilaiden tilat	109			109	
wc- ilat	31			31	
iltapäivätoiminta, ap koulukäyttö	78			78	
Siivous ja kiinteistöhoito	43			43	
siivoustilat	24			24	
kiinteistöhoito	19			19	

	Koulu	Lpk		HUOM!
Päiväkodin lasten kotialueet a' 110		550		550
ryhmätilat 5 kpl, á 77		385		385 Ryhmätilat voidaan suunnitella usean
pesutila, wc, märkäeteinen, 5 kpl á 18		90		90 ryhmän käyttöön (yhteinen nukkumah.,
eteinen, 5 kpl á 15		75		75 ruokailutila tms.)
Päiväkodin lasten kotialue a' 100		100		100 Tämä ryhmä ruokailee koulun ravintolassa
ryhmätilat		67		67
pesutila, wc, märkäeteinen		18		18
eteinen		15		15
Yhteistilat		180		180
Sali varastoineen		100		100
pienryhmätiloja 4-5 kpl		80		80
Henkilökuntatilat		65		65
toimisto		10		10
työtila		25		25
sosiaalitilat		30		30
Huoltotilat				
keitio		27		27 yhdistetty koulun keittiöön
siivous- ja vaatehuolto		12		12
varastot		15		15
Väestösuojatilat				
?				
YHT	2486	987	130	3603 Sijoitetaan ohjelman mukaisia tiloja
Bruttoalat				
Kertoimet: koulu 1,5; lpk 1,3	3729	1283	169	5181
Laskennalliset huoneistoalat				
Kertoimet 0,85 x brutto	3170	1091	144	4404
Kylmät tilat				
Koulu				
Sadekatos	100			100
Päiväkoti				
Sadekatos 6x12		72		0-5 -vuotiaita varten
Vaunusuoja		10		
Ulkovälinevarasto 6 x 6		36		
Yhteiset				
Kiinteistövälinevarasto			17	3,4 x 5 m, ovet päädyssä
Jätevarasto			17	3,4 x 5 m, ovet päädyssä
YHT.	0	0		134



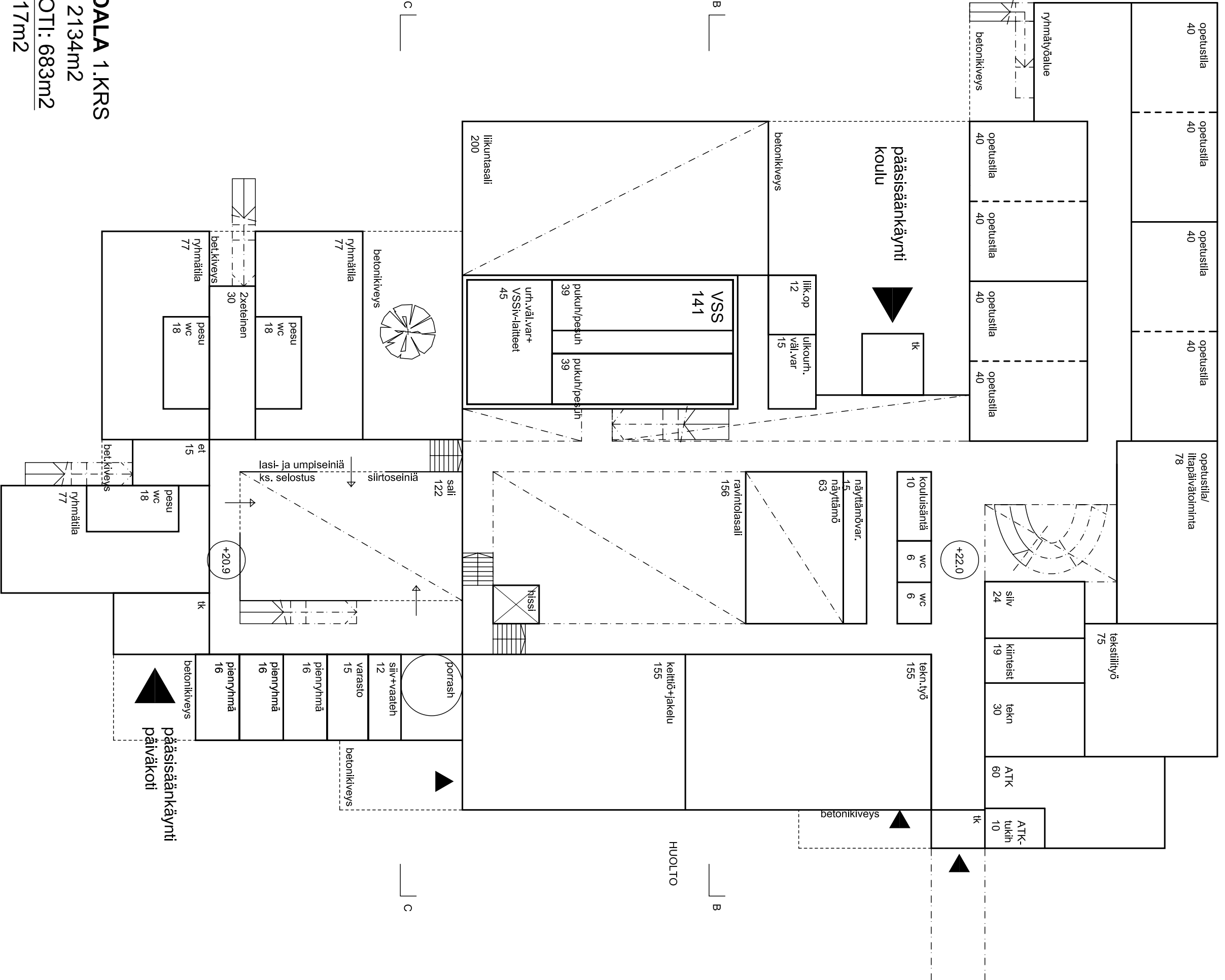
KULOAAAREN KIRKKO

1:970



**KULOAAAREN MONITOIMITALO
TARVESELVITYS**

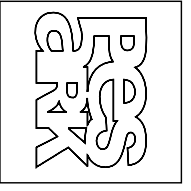
ASEMAPIIRROS 1:750
PES-ARKKITEHDIT 15.09.2009

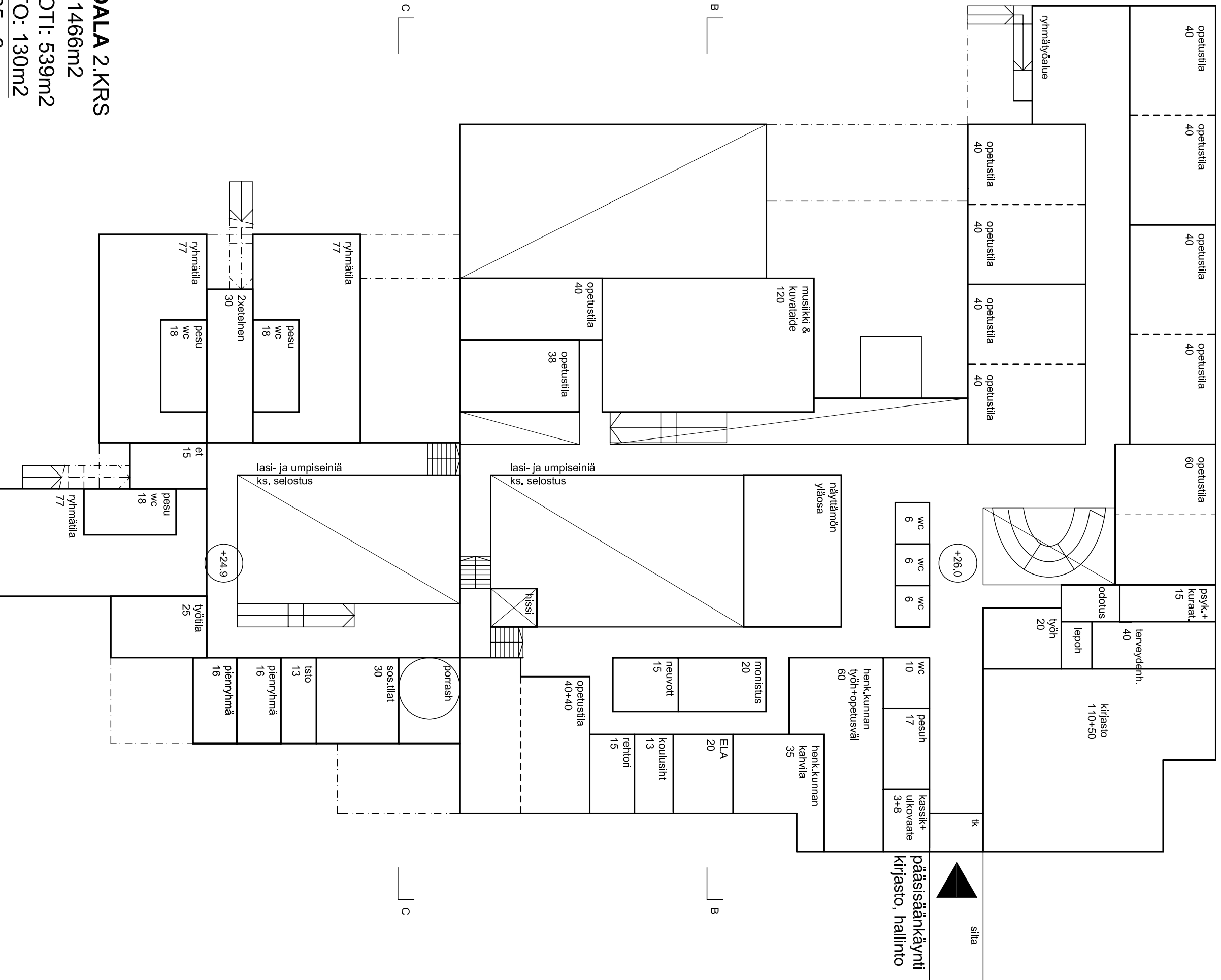


BRUTTOALA 1.KRS
KOULU: 2134m²
PÄIVÄKOTI: 683m²
YHT: 2817m²

KULOSAAREN MONITOIMITALO
TARVESELVITYS

POHJAPIIRROS 1.KRS 1:250
 PES-ARKKITEHDIT 15.09.2009

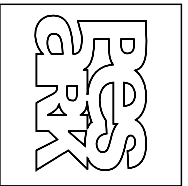


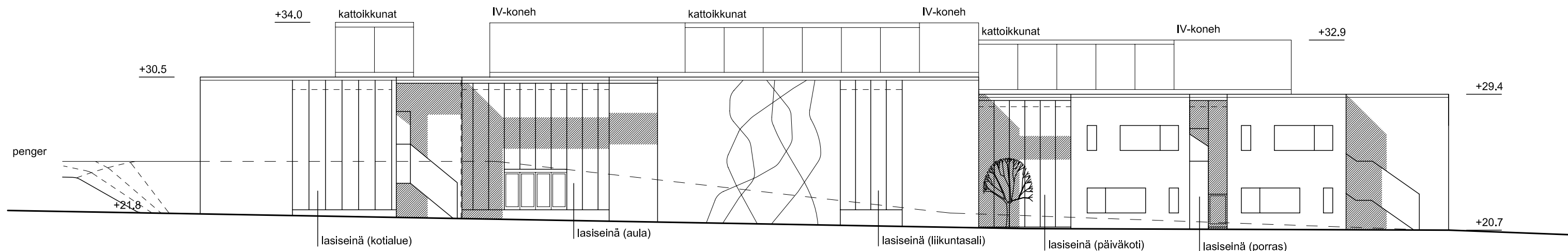


BRUTTOALA 2.KRS
KOULU: 1466m²
PÄIVÄKOTI: 539m²
KIRJASTO: 130m²
YHT: 2135m²

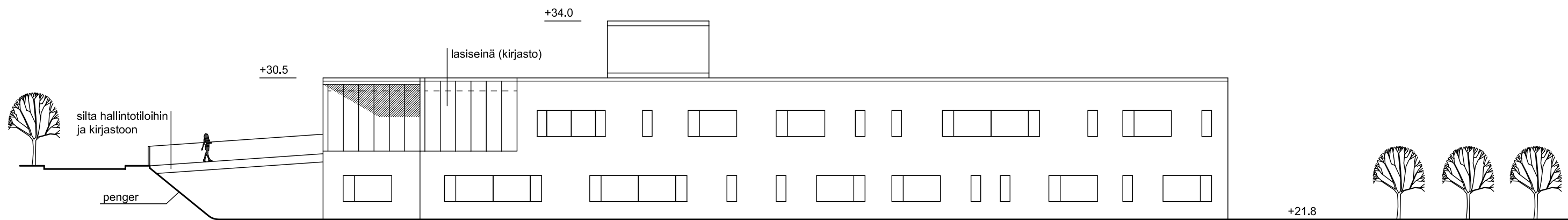
KULOSAAREN MONITOIMITALO
TARVESELVITYS

POHJAPIIRROS 2.KRS 1:250
 PES-ARKKITEHDIT 14.09.2009





JULKISIVU LÄNTEEN

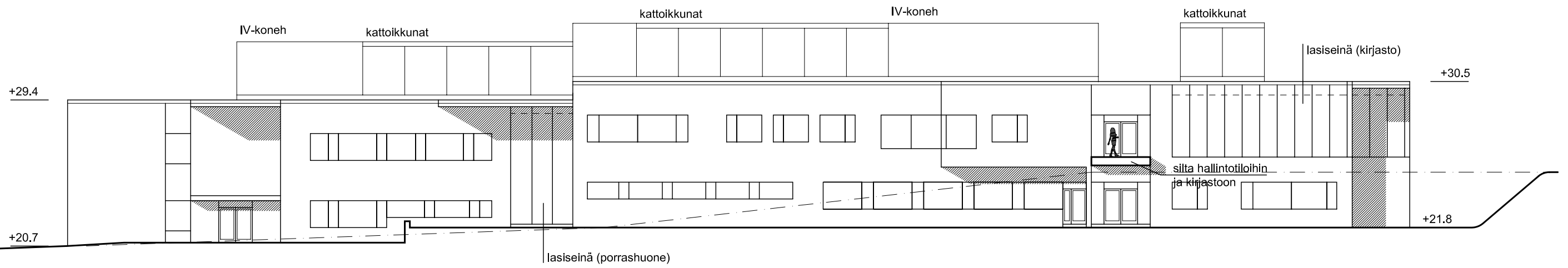


JULKISIVU POHJOISEEN

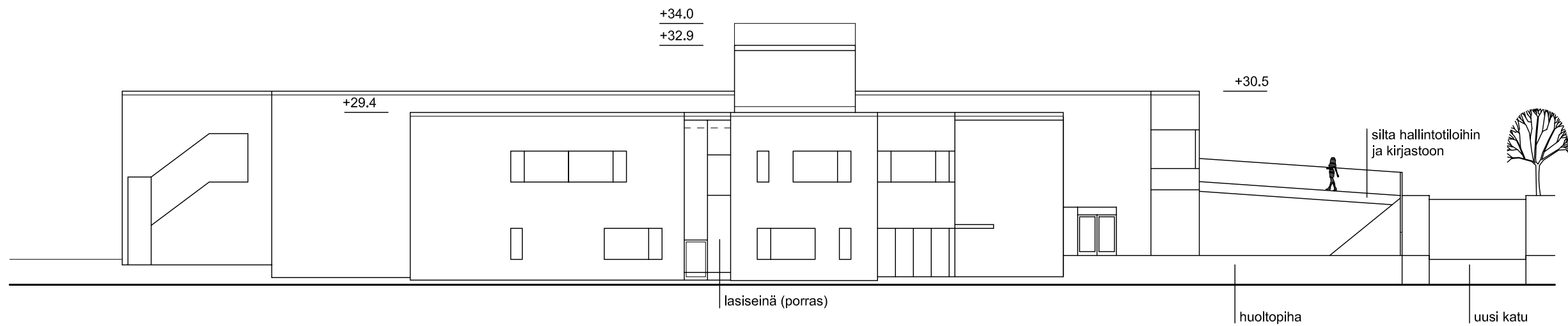


KULOSAAREN MONITOIMITALO
TARVESELVITYS

JULKISIVUT LÄNTEEN JA POHJOISEEN 1:250
PES-ARKKITEHDIT 15.09.2009



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN



KULOSAAREN MONITOIMITALO
TARVESELVITYS

JULKISIVUT ITÄÄN JA ETELÄÄN 1:250
PES-ARKKITEHDIT 15.09.2009

KORTTELITALO KULOSAARI

Uudisrakennus

18.9.2009

Hankenumero: R-02603
Hallintokunta: Tilakeskus / Opev
Kortteli/osoite:
BRM2: 5 181
RM3:

Projektinjohtaja: P. Kajaste
Pääsuunnittelija:
Suunnitelmien päiväys:
Laatija: E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI		
Tarveselvitys:	8/2009	125,9	150,1		
				ALV 0 %	ALV 22 %
	€	€/brm2	€	€/brm2	
Rakennustekniset työt	10 202 000	1 969	12 446 440	2 402	
LVI-tekniset työt	1 763 000	340	2 150 860	415	
Sähkötekniset työt	1 012 000	195	1 234 640	238	
	12 977 000	2 505	15 831 940	3 056	
Taidehankinnat	80 000	15	97 600	19	
Vanhojen rakennusten purku	860 000	166	1 049 200	203	
	13 917 000	2 686	16 978 740	3 277	
Rakennuttajan kustannukset	2 241 000	433	2 734 020	528	
Tilakeskuksen kustannukset	139 200	27	139 200	27	
Matalaenergiarakentaminen	556 700	107	679 174	131	
YHTEENSÄ €	16 900 000	3 262	20 500 000	3 963	

Arvio ei sisällä väistötilojen kustannuksia

Jakelu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX