

HELSINGIN KAUPUNKI

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



TARVESELVITYS

7.6.2017

PASILAN PERUSKOULUN JA PÄIVÄHOITOYKSIKKÖ HERTTA – SUSANNAN TILAPÄISET LISÄTILAT 2017

TARVESELVITYS

YHTEENVETO

Tunnistetiedot

Hankkeen nimi:

**PASILAN PERUSKOULUN JA PÄIVÄHOITOYKSIKKÖ HERTTA – SUSANNAN
TILAPÄISET LISÄTILAT 2017**

Kohde, laajuustiedot, sijoittuvat toiminnot, kustannukset, ajoitus:

Toiminnot, tilapäiset lisätilat perusopetuksen ja esiopetuksen käyttöön,
yhteensä noin 80 oppilaalle + 28 esikoululaiselle

Laajuus, huoneistoala: n. 856 htm2 hyötyala n. 610 hym2

Toiminnan käynnistämiskustannukset: 0,071 milj. euroa (irtokal. ja var.),

Lisäys käyttö- ja ylläpitokustannuksiin (siivous, kouluisäntä, ruokailu):

eivät tilahankkeen johdosta nouse, nousu johtuu toiminnan laajenemisesta

vuokrakustannusarvio (7/2017- 7/2024)

18,0 euroa/htm2/kk eli 15 408 euroa/kk
eli 184 896 euroa/vuosi

muutostöiden aiheuttama vuokra-kustannusten lisäys 10 vuoden (7/2017 - 2024) poistojen on arviolta:

2 897 - 4 828 euroa/kk
eli 34 764 - 57 936 euroa/vuosi

Tavoiteaikataulu:

Tilat käytettävissä

1.8.2017

1	JOHDANTO 4	
1.1	Hankkeen nimi ja sisältö.....	4
1.2	Päätökset ja esitykset.....	4
1.3	Työryhmä	4
2	LÄHTÖTIEDOT	4
2.1	Hankkeen tarpeellisuus	4
3	TOIMINNALLISET TAVOITTEET	5
3.1	Sijainti	5
3.2	Laajuus.....	5
3.3	Tilankäyttö.....	5
3.4	Erytisvaatimukset	6
3.6	Toiminnan ja tilojen välinen yhteys	6
4	HENKILÖKUNTASUUNNITELMA.....	8
5	MAISTRAATINTORI 3.....	8
	Kiinteistön perustiedot.....	8
	Kiinteistön soveltuvuus kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön	8
6	KUSTANNUKSET	8
6.1	Vuokrakustannukset.....	8
6.2	Toiminnan käynnistämiskustannukset	8
6.3	Toimintakustannukset.....	9
7	RAHOITUSSUUNNITELMA	9
8	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	9
9	TAVOITEAIKATAULU	9
10	VAIKUTUKSET PASILAN PERUSKOULUN JA PÄIVÄHOITOYKSIKKÖ HERTTA – SUSANNAN TOIMINTAAN JA TILOIHIN	9

LIITTEET

Liite 1 Pohjapiirros, lisätilat (nykytilanne, seurakunnalta vuokrattavat tilat)

1 JOHDANTO

1.1 Hankkeen nimi ja sisältö

Tarveselvitys käsittelee Pasilan peruskoulun ja päivähoitoyksikkö Hertta – Susannan tilapäisten lisätilojen tarvetta. Samalla selvitetään osoitteessa Maistraatintori 3 sijaitsevan seurakunnan tilojen soveltuvuutta peruskoululaisten ja esiopetuksen oppimisen tiloina sekä lisätilantarpeen väliaikaista ratkaisemista ottamalla kyseiset tilat käyttöön vuodeksi ilman muutostöitä (oppilaspaikkoja vähäisemällä oppilasmäärällä) ja myöhemmin, kesälle 2018 ajoittuvien (kulu- van vuoden aikana tarkemmin määriteltävien muutostöiden jälkeen) tehokkaa- seen käyttöön vuoteen 2024 asti, jolloin Keski-Pasilan peruskoulu ja päiväkotii- hankkeen arvioidaan valmistuvan.

1.2 Päätökset ja esitykset

Uudisrakennushanke Keski-Pasilan peruskoulu ja päiväkotii, joka tuo pysyvän ratkaisun Pasilan peruskoulun tilantarpeeseen, sisältyy Helsingin kaupungin talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017-2026 (kahtena erillisenä hankkeena) missä sen valmistuminen on ajoitettu vuodelle 2024. Opetusvirasto on kirjeessään 16.12.2016 tilakeskukselle maininnut, että väes- tönkasvupaineiden takia kouluhanketta on aikaistettava vuodelle 2021 tai on tarjottava lisätiloja siihen mennessä kun uusi koulu valmistuu.

1.3 Työryhmä

Tarveselvityksen tekemiseen ovat osallistuneet:

- Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, Kasko, tilapalvelut
- Hanna Väliatalo, aluepäällikkö, Kasko, perusopetus
- Sirpa Juuri, Kasko, keskisen varhaiskasvatusalueen päällikkö
- Leena Kalalahti, suunnittelija, Kasko, tilapalvelut

Lisäksi työhön ovat osallistuneet:

- Antti Saarnio, asiakaspäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala ja Anne Björn, kehittämisinsinööri, kaupunkiympäristön toimiala; (vuokra ja kiinteistö)
- Airi Rintamäki, Kasko, ruokapalvelupäällikkö
- Carola Harju, erityissuunnittelija, Kasko, tilapalvelut

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Pasilan peruskoulun ja päivähoitoyksikkö Hertta – Susannan nykyiset tilat ei- vät nykyisellään riitä alueen kasvavalle lapsimäärälle.

Käytettävissä olevien väestöennusteiden mukaan arvioituna ala-asteikäisten suomenkielisten oppilaiden määrän arvioidaan Pasilan peruskoulun oppilaak-siottoalueella kasvavan tasaisesti vuosina 2017–2026 noin 300 oppilaalla. Koulu tulee tarvitsemaan väliaikaisia lisätiloja Uudisrakennushankkeen ”Keski-Pasilan peruskoulu ja päiväkotii” valmistumiseen asti (vuonna 2024).

Alle kouluikäisten suomen- ja muunkielisten lasten määrä kasvaa samana ai-kana Pasilan peruspiirissä noin 370 lapsella. Alueen nykyiset palvelutilat eivät riitä vastaamaan palvelutarpeeseen, joten varhaiskasvatuspalveluiden järjes-tämisen turvaamiseksi lähipalveluna tarvitaan uusia tiloja.

Länsi-Pasilan toimipisteessä on lukuvuonna 2016-2017 opiskellut luokka-as-teiden 1-5 oppilaita. Syksystä 2017 lähtien siellä tulee opiskelemaan luokka-asteiden 1-6 oppilaita. Lisäksi toimipisteessä tullaan järjestämään esiopetusta.

Toiminnalliset perustelut

Koulua ja esiopetusta varten hankitaan lisätilaa seurakunnan tiloista osoit-teessa Maistraatintori 3, jossa ne muodostavat luontevan jatkeen nykyisille ti-loille.

Nykyisen koulun henkilökunnan taukotila ja aputilat palvelevat koko laajentu-nutta oppilaitosta.

Peruskoululaiset ja esiopetukseen osallistuvat lapset ruokailevat lukuvuoden 2017-2018 koulun nykyisissä ruokailutiloissa. Ruokailujärjestelyjen vaatimat järjestelyt tarkennetaan varsinaisen suunnittelutyön yhteydessä ja sen vaati-mat vuokravaikutteiset muutostyöt tehdään kesällä 2018.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Maistraatintori 3:ssa sijaitsevan rakennuksen muutostöiden yhteydessä toteu-tetaan ainoastaan peruskoulun ja päivähoitoyksikön vaatimat toiminnalliset ja tekniset muutostyöt.

3 TOIMINNALLISET TAVOITTEET

3.1 Sijainti

Lisätilat sijaitsevat Pasilan peruskoulun Länsi-Pasilan toimipisteen kanssa kanssa samassa kiinteistössä. Päiväkotii Susannan, jonka esiopetusryhmä si-joitetaan Maistraatintori 3:n lisätiloihin, sijaitsee lisätiloista noin 0,3 km etäisyy-dellä.

3.2 Laajuus

Lisätilan huoneistoala on n 856 htm². Hyötyala pohjapiirroksen mukaan on noin 610 hym², ilman liikennetiloija ja teknisiä tiloja.

3.3 Tilankäyttö

Tilojen tulee olla muunneltavia, joustavasti monikäyttöisiä ja tarpeen mukaan yhdisteltävissä sekä avoimia, uutta opetussuunnitelmaa soveltaen rakennuk-sen asettamien rajoitusten puitteissa.

Koulun piha on osa koulun oppimisympäristöä.

Ala-asteikäisille ja esiopetukselle järjestetään turvallinen piha. Mahdolliset pihalla tehtävät muutokset (piha- ja leikkivarusteiden lisäykset ja muutokset) määritellään suunnittelutyön yhteydessä ja toteutetaan kesällä 2018. Pysäköinti- ja saattoliikennejärjestelyt säilyvät ennallaan ja järjestetään ilman suuria muutoksia kuten tähän asti niin, ettei siitä aiheudu vaaraa oppilaille ja esi-koululaisille. Liikkuminen välituntipihalle järjestetään sujuvaksi ja turvalliseksi.

Esiopetus käyttää peruskoulun alkuopetuksen kanssa samaa välituntipiha-aluetta.

3.4 Erityisvaatimukset

Teknisiä vaatimuksia:

- mahdollisuus tilojen joustavaan yhdistelyyn ja monikäyttöisyyteen (tilojen asettamat rajoitukset huomioiden)
- ATK- verkko
- langaton verkko
- valkotaulut ja kiinnityspinnat, naulakot ja kalusteet
- avoimen oppimisympäristön vaatima äänenvaimennus ja -eristys
- kulunvalvonta
- rikosilmoitusjärjestelmä
- kuulutusjärjestelmä
- muu tarvittava varustus opetusviraston TVT-ohjeen (tieto- ja viestintäteknikka) mukaan

Lisäksi noudatetaan seuraavia vaatimuksia:

- Kasko työsuojelu
- rakennusvalvonta
- ympäristökeskus (tilojen opetuskäyttöönottolupa)

Tilat varustetaan (opetusviraston hankinta)

- opetusta palvelevin irtokalustein ja varustein ja laittein, normaalien hankintarajojen mukaisesti

3.6 Toiminnan ja tilojen välinen yhteys

Suunnittelun lähtökohtina toimivat Opetushallituksen ja Helsingin kaupungin asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatukriteerit sekä Helsingin kaupungin päiväkodin käsikirjaa. Tilapäiskäyttöön tulevien osalta noudatetaan annettuja suunnittelu- ja rakennusohjeita soveltaen.

Turvallisuuteen ja terveyteen vaikuttavia ohjeita on aina noudatettava.

Tilojen tulee täyttää Kaupunginhallituksen 14.11.2005 hyväksymä Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelma 2005- 2010, jonka 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 nuorille ja aikuisille.

Liikennevirtojen sisällä ja ulkona tulee olla hallittuja: liikennevirtojen minimoituja ja reittien selkeitä. Näköyhteys sopivissa kohdin eri tilojen välillä on tärkeä ja luontevaa liikkumista tulee voida tapahtua kaikkialla: tilat eivät saa muodostaa katvealueita, joita aikuinen ei voi valvoa.

Rakennuksessa tulee olla hyvät fyysiset työskentelyolosuhteet (rakennuksen sisäilmasto, äänieristys, akustiikka, valaistus, puhtaus (siivottavuus), sähkö- ja paloturvallisuus, kalusteiden, varusteiden ja laitteiden käytettävyys (ergonomia ja turvallisuus).

4 HENKILÖKUNTASUUNNITELMA

Koulun henkilöstön määrä ei tilahankkeen seurauksena lisääny. Määrän lisääntyminen aiheutuu toiminnan laajenemisesta. Koulun henkilöstömäärä lisääntyy noin viidellä henkilöllä. Päivähoitoyksikkö Hertta-Susannan henkilöstömäärä kasvaa arviolta noin viidellä hoito- ja kasvatushenkilöllä.

5 Maistraatintori 3

Kiinteistön perustiedot

Maistraatintori 3, sijaitsee Helsingissä, Pasilan kaupunginosassa 17, korttelissa 17076, tontilla 5. Rakennuksen Kiinteistö Oy Maistraatintori.

Kiinteistön soveltuvuus kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön

Tarkastelussa oleva rakennuksen osa sopii muutettaviksi peruskoulun ja esiopetuksen tiloiksi. Ilmanvaihto on mahdollista säätö- ja vähäisillä muutostöillä saattaa peruskoulun ja esiopetuksen tiloille sopivaksi.

Vuokranantaja kaupunkiympäristön toimiala vastaa siitä, että tilat ovat kunnoltaan terveelliset ja turvalliset sekä teettää opetustoiminnan ja esiopetuksen vaatimat toiminnalliset ja tekniset muutostyöt.

6 KUSTANNUKSET

6.1 Vuokratkustannukset

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen antaman tiedon mukaan vuokra toimialalle heinäkuusta 2017 lähtien on 15 408 euroa kuukaudessa eli 184 896 euroa vuodessa.

Muutostöiden investoinnin ollessa 300 000 - 500 000 euroa lisävuokran suuruus muutostöiden jälkeen (elokuusta 2018 lähtien) toimialalle on noin 2 897 - 4 828 euroa kuukaudessa eli 34 764 - 57 936 euroa vuodessa, 10 vuoden ajan.

Vuokraan eivät sisälly siivous- ja vahtimestaripalvelut eikä sähkö, joka veloitetaan erikseen sovitusti arvioidun kulutuksen mukaan.

Toteutus- ja ylläpitovastuut jäävät vuokranantajalle.

6.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet.

Esitetyissä lisätiloissa toiminnan käynnistämiskustannukset ovat arvion mukaan noin 71 000 euroa (Alv 0 %) sisältäen esiovetuksen osuuden noin 12 000 euroa.

Alkuvaiheessa tietohallinnon osalta arvio tietoteknisen varustuksen kustannuksista on noin 8000 euroa. Kustannukset tarkentuvat ja täydentyvät kesällä 2018 tehtävien varsinaisten muutostöiden suunnitelmien valmistuessa.

6.3 Toimintakustannukset

Ruokailun, siivouskustannukset, kouluisäntäpalvelut ja muut vuosittaiset toimintakustannukset, joihin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet sekä kuljetus- ym. palvelut, eivät tilahankkeen johdosta nouse, vaan kasvu johtuu kohdassa 2.1 esitettyjen perustelujen mukaisesta Pasilan peruskoulun ja päivähoitoyksikkö Hertta-Susannan toiminnan laajenemisesta (päivähoitoyksikkö Hertta-Susannan osalta toimintakustannukset kasvavat ilman vuokramenoja arviolta 295 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on noin 205 000 euroa).

7 RAHOITUSSUUNNITELMA

Tarveselvityksessä esitetyt väliaikaiset lisätilat eivät sisälly investointiohjelman talonrakentamishjelmaan.

8 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus- ja ylläpitovastuut jäävät vuokranantajalle.

9 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on tilojen käyttöönotto kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään 1.8.2017.

10 VAIKUTUKSET PASILAN PERUSKOULUN JA PÄIVÄHOITUYKSIKKÖ HERTTA – SUSANNAN TOIMINTAAN JA TILOIHIN

Nyt esitetyillä lisätiloilla helpotetaan Pasilan peruskoulun ja päiväkotiyksikkö Hertta-Susannan nykyistä tilan tarvetta siihen asti kunnes Keski-Pasilan peruskoulun uusi rakennus valmistuu.

LIITE 1 pohjapiirros, nykytilanne (2017) lisätiloiksi vuokrattavat tilat, josta viivoitettu alue on aula/käytävä-tilaa

