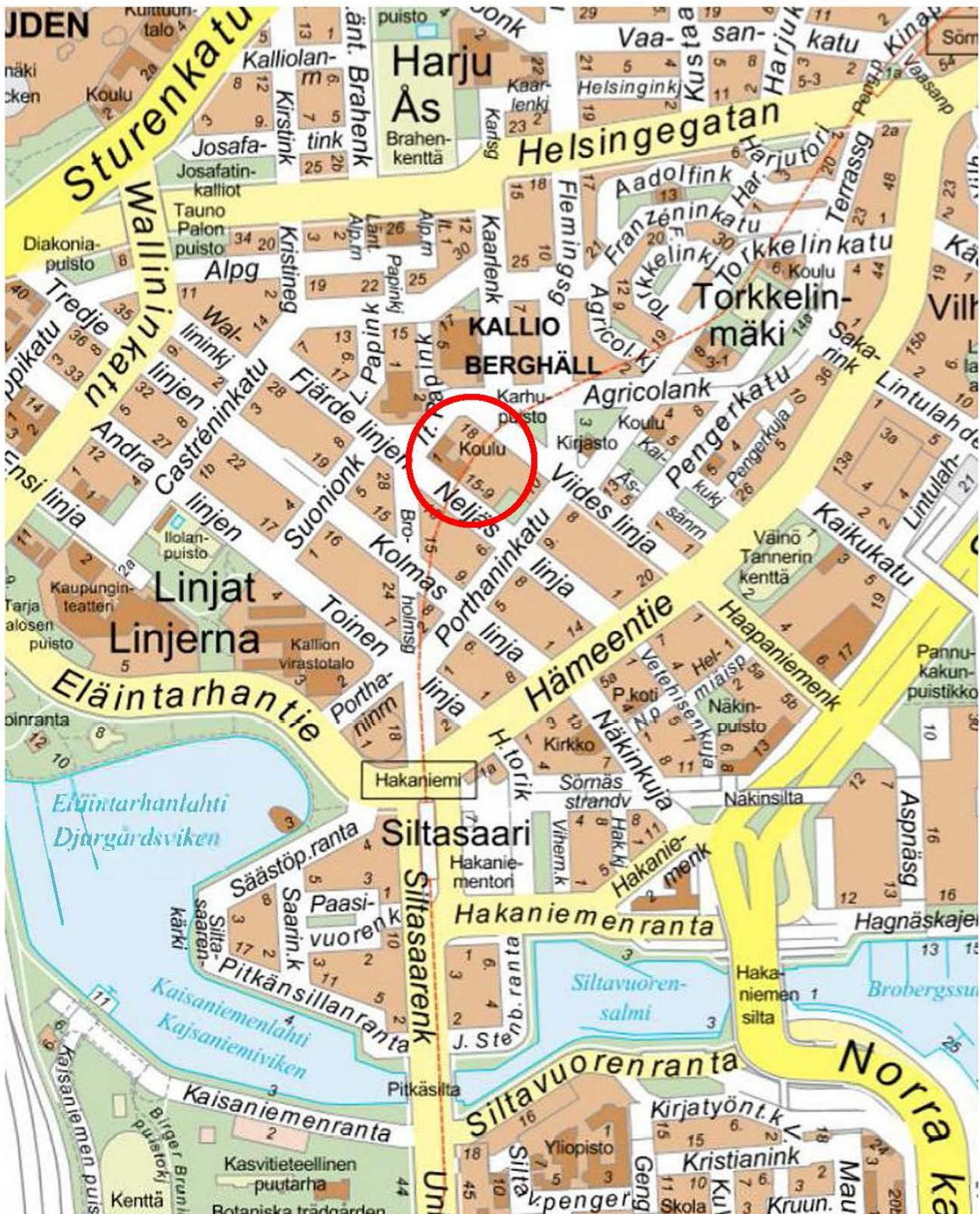


Kallion ala-aste

Neljäs linja 11-15, 00530 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Kallion ala-aste				Hankennumero 2821P20162	
Osoite Neljäs linja 11-15, 00530 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2251	
Sijainti Kaupunginosa 11, Kallio, kortteli 319, tontti 1				Kiinteistöobjekti 4224	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, suomenkielinen alakoulu, esikouluryhmät				Oppilaspaiikat 460 opp. + 40 tilap.	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	6 879	6 100	3 472	28 499	
Hankkeen tarpeellisuus Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja opetustilojen ajanmukaistaminen ottaen huomioon uuden opetussuunnitelman vaatimukset. Rakennus on kokonaisuudessaan myös laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 7/2018 RI 103,6; THI 187,8)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	- €	
Perusparannus	7 488	5 258	3 600	20 400 000 €	
Yhteensä	-	-	-	- €	
Investointikustannusten jakautuminen				2 724 € / brm ²	
				3 880 € / htm ²	
				40 800 € / opp	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (5 258 htm ²)	24,70	3,70	28,40	149 330	1 791 930
Nykyinen vuokra (6 100 htm ²)	9,92	3,31	13,23	80 698	968 373
Toiminnan käynnistämiskustannukset: kaluste- ja laitehankinnat 655 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 281 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2019 – 12/2020, rakentamisen valmistelu 1/2021 – 5/2021, rakentaminen 6/2021 – 11/2022.					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on ollut varattuna hankkeelle määrärahaa 16,0 milj.€ vuosille 2017-21. Hankkeen edellyttämä 20,4 milj.€ rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.					
Väistötilat Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Toiminnalle järjestetään väistötilat lähialueelta.				Väistötilojen kustannusarvio 1 870 000 €, vuokraan vaikuttava 780 489 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Hankkeen toteutusaikatauluun vaikuttaa samalla alueella olevan toisen suuren koulun perusparannuksen toteutus. Rakentaminen on mahdollista käynnistää kesällä 2021, kun Aleksis Kiven peruskoulun perusparannus valmistuu.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	6
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	7
8	Rakentamiskustannukset.....	8
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	9
12	Rahoitussuunnitelma.....	9
13	Väistötilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9
15	Päätösehdotus.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Asemakaava 28.8.1985, selostuksineen
- Liite 8 Energiakatselmusraportti 12.12.1996
- Liite 9 Energiakatselmus, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy 30.6.2014
- Liite 10 Energiatodistus, Fatman asinatuntijapalvelut Oy 15.1.2015
- Liite 11 Kosteus- ja sisäilmatutkimus, HKR-Rakennuttaja 14.2.2012
- Liite 12 Haitta-ainekartoitus, Delete Tutkimus Oy 29.5.2012
- Liite 13 Rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset, Wise Group 31.3.2015
- Liite 14 LVV-järjestelmien kuntotutkimukset, Wise Group 31.3.2015
- Liite 15 Huoneilman radonpitoisuuden mittaus, Suomen radonhallinta Oy 23.2.2017
- Liite 16 Rakennetekninen kuntotutkimus, täydentävä, Sitowise 19.3.2018
- Liite 17 Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, täydentävä, Sitowise 23.3.2018
- Liite 18 Hormitutkimus, Hormimestarit 1.3.2018
- Liite 19 Ääneneristävyuden ja jälkikaiunta-ajan mittaukset, Ramboll 17.1.2018
- Liite 20 Esteettömyyskartoitus, Kynnys ry 25.1.2018
- Liite 21 Rakennushistoriaselvitys, Mira Kyllönen 18.8.2015
- Liite 22 Sisätilojen väritutkimus, Kuustie & Sorri Oy 6.3.2018
- Liite 23 Selvitys katujulkisivujen alkuperäisistä rappauskoristeista, Frontago Oy 20.2.2018
- Liite 24 Rakennustapaselostus ja viitesuunnitelmat, KYMP / rakennussuunnittelu 30.4.2018
- Liite 25 Rakennesuunnitelmat hankesuunnitelmaa varten, KYMP / rakennussuunnittelu 30.4.2018
- Liite 26 Kiinteistön ulkovaipan kunnostustyöt, rakennusselostus, Frontago Oy 30.4.2018
- Liite 27 Sähkötekniikan suunnitelmat ja selostus, Yhtyneet Insinöörit Oy 30.4.2018
- Liite 28 LVIA-tekniset suunnitelmat, Hepacon Oy 30.4.2018
- Liite 29 Pihasuunnitelmat, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 30.5.2018

- Liite 30 Keittiön laitteet ja varusteet, KYMP / rakennussuunnittelu 30.4.2018
- Liite 31 Palotekninen suunnitelma, Paloässät Oy 20.3.2018
- Liite 32 Tilojen akustiset vaatimukset, Ramboll Oy 24.4.2018
- Liite 33 Energiasuunnitelma ja olosuhdesimulointi 13.4.2018
- Liite 34 Hankkeen vaarojen arviointi, riskikartta 3.4.2018
- Liite 35 Puhtaudenahllinta-asiakirja, luonnos 24.5.2018
- Liite 36 Kosteudenhallinta-asiakirja, luonnos 8.5.2018
- Liite 37 Kaupunginmuseon katselmus, muistio 6.3.2018
- Liite 38 Ennakkoneuvottelu rakennusvalvontapalveluissa, muistio 10.4.2018
- Liite 39 Hankkeen esittely ympäristöpalveluille, muistio 7.5.2018
- Liite 40 Kustannusarvio (HKA) 29.8.2018

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kallion ala-aste, perusparannus
Osoite:	Neljäs linja 11-15, 00530 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 11, Kallio, kortteli 319, tontti 1
Nykyinen laajuus:	6 879 brm ²
Hankenumero:	2821P20162
Kiinteistöobjekti:	4224
Rakennustunnus (RATU):	2251

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Kallion ala-aste ja kaksi Lpk Alppimajan esikouluryhmää. Iltaisin tiloja käyttää Kallion musiikkikoulu.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaoitusjärjestelmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalveluiden, kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1910 arkkitehti Bertel Jungin suunnittelemana. Rakennusta laajennettiin juhlasalin näyttämöllä ja teknisen työn lisätiloilla vuonna 1969, jolloin rakennus myös perusparannettiin laajasti. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa lisäksi useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia.

Rakennuksen nykyinen laajuus on 6 879 brm², 6 100 htm², 3 472 hym².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavassa rakennusta koskee suojelumerkintä sr-2. Rakennusoikeus on 6 400 kem². Autopaikkoja tontille edellytetään 1ap 800 kem² kohti.

Tontin pinta-ala on 7 152 m². Rakennuksen käyttämä kerrosala on 6 422 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kallion ala-asteen oppilaat tulevat Kallion, Merihaan, Näkinpuiston ja Lintulahden alueilta. Koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa voimakkaasti vuoteen 2027 asti.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan selvityksen mukaan koulu tulee jatkossakin olemaan tarpeellinen opetuskäytössä.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja opetustilojen ajanmukaistaminen ottaen huomioon uuden opetussuunnitelman vaatimukset. Koulun keittiö on kooltaan ja varustukseltaan vanhentunut. Oppilaiden wc-järjestely ei ole nykyisten tavoitteiden mukainen. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta on tarpeen parantaa. Myös pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennukseen vuonna 1969 asennettu koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä on tullut käyttöikänsä päähän. Lisäksi sähkö- ja atk-järjestelmät vaativat uusimista. Ikkunat ovat huonokuntoiset ja julkisivuissa on runsaasti pohjastaan irti olevaa rappautusta. Peltinen vesikate on käyttöikänsä päässä ja kellarikerroksen rakenteissa on kosteusongelmia. Rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittu seuraavat kuntotutkimukset:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimukset
- hormistojen kuntotutkimus
- haitta-ainekartoitus
- radonmittaukset
- akustiset mittaukset
- esteettömyyskartoitus
- rakennushistoriaselvitys

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kallion ala-asteen koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1–6. Tällä hetkellä koulussa on n. 460 oppilasta. Erityisluokkia on viisi, joista kolme autististen oppilaiden luokkaa, yksi alueellisen erityisopetuksen luokka ja yksi kielellisestä erityisvaikeudesta kärsivien oppilaiden luokka. Kielikylyluokkia on yksi.

Seurakunta järjestää koulun tiloissa iltapäivätoimintaa. Rakennuksessa toimii myös kaksi Lpk Alppimajan päiväkotiryhmää esiopetuksessa, n. 40 lasta. Kallion musiikkikoulu käyttää musiikkiluokkaa iltaisin.

Koulussa työskentelee 31 opettajaa, 14 avustajaa ja muita työntekijöitä n. 13. Iltapäiväkerhossa työskentelee 2-3 henkilöä ja esiopetuksessa 4 henkilöä. Yhteensä rakennuksessa työskentelee n. 65 henkilöä.

Koulun tilojen laskennallinen oppilaspaikkamäärä tehostetulla käytöllä (110%) on 403 oppilaspaikkaa.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Ilmanvaihtokoneiden vaatimien tilojen rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa.

Perusparannettavan alueen laajuus on yhteensä 7 488 brm², 5 258 htm², 3 600 hym².

Hanke sisältää myös piha-alueen perusparannuksen. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 3 800 m².

Laatutaso

Tilamuutoksissa sekä kalusteiden ja varusteiden uusimisessa otetaan huomioon nykyiset opetustoiminnan tarpeet. Tavoitteena ovat toimivat ja muuntojoustavat tilat.

Hankkeessa tehostetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä. Opetustilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan sekä kehitetään tilojen monikäyttöisyyttä. Hallinto- ja oppilashuollon tiloja ajanmukaistetaan ja niihin järjestetään esteetön käynti. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Ruokahuollon tilat rakennetaan nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi. Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä wc-tiloja, joista kaksi esteetöntä.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä, ilmanvaihtokoneikot sijoitetaan ullakkotiloihin. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmät, mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Kellarin alapohjat ja salaoitusjärjestelmä on varauduttu uusimaan kokonaan kosteusongelmien poistamiseksi. Sisäilman laadun parantamiseksi välipohjia avataan alapuolelta ja ne puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Rakennukseen rakennetaan uusi hissi. Julkisivurappaukset uusitaan ja siinä yhteydessä palautetaan alkuperäisen mukaisia rappauskoristeluja. Ikkunat uusitaan kolmilasisiksi.

Peruskorjauksen suunnittelun teknisenä lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1, hankkeessa varaudutaan käyttämään ulkopuolista puhtaus- ja kosteuskonsulttia
- materiaalien päästöluokka M1

Piha-alueen kallistuksia ja vedenpoistoa korjataan sekä parannetaan valaistusta. Pihan toiminnallisuutta parannetaan mm. rakentamalla pelikenttä ja erilaisia liikuntaan aktivoivia varusteita. Tonttiin kuuluva kadun varren huonokuntoinen puurivi poistetaan ja istutetaan tilalle uudet puut.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kallion ala-asteen rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Se on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Suunnittelussa otetaan huomioon asemakaavan edellyttämä rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen tärkeys. Julkisivurappauksia uusittaessa palautetaan alkuperäisiä rappauskoristeita. Uusittavien ikkunoiden jako ja mittasuhteet suunnitellaan myötäillen vanhoja suunnitelmia. Sisätilojen suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan noudattamaan alkuperäistä tyyliä erityisesti auloissa ja juhlasalissa.

Muutosuunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon ja rakennusvalvontapalveluiden edustajille, joiden kanssa tehdään yhteistyötä suunnittelun jatkuessa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Koulun käyttöaste on hyvin korkea. Hankkeessa tehostetaan tilankäyttöä ja parannetaan tilojen monikäyttöisyyttä, jotta nykyisen oppilasmäärän mukainen toiminta on edelleen mahdollista. Osa tiloista suunnitellaan niin, että niiden iltakäyttömahdollisuudet paranevat.

Hankkeen yhtenä tavoitteena on parantaa rakennuksen energiataloutta. Tähän vaikutetaan vanhassa kiinteistössä parhaiten siten, että ikkunat muutetaan uusimisen yhteydessä kolmilasisiksi. Ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan lämmön talteenotolla, valaistus uusitaan energiatehokkailla valaisimilla. Talotekniset järjestelmät kytketään automatiikkaan, jolla säädetään niiden tarpeenmukaista toimintaa.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin Työmaan ympäristöasiakirjan mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa, sen seuranta ja raportointia.

Energiatehokkuustavoite

Hankesuunnitteluvaiheessa vertailtiin erilaisia energian tuotto- ja kulutusratkaisuja. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa kulutusjoustoilla saavutetaan energiankulutuksessa säästöjä. Tämä ominaisuus tuotetaan rakennusautomaation avulla.

Uusiutuvien energianlähteiden käytön mahdollisuudet rajoittuvat sähkön ja kaukolämmön toimittajan omaan energiantuotantorakenteeseen. Aurinkopaneelit eivät ole mahdollisia julkisivujen suojelutavoitteiden vuoksi.

Rakennuksen ulkoseinärakenteet jäävät ennalleen, samoin pääosin yläpohja. Energiansäästöä saavutetaan ikkunoiden paremman eristävyvyyden sekä ilmanvaihdon lämmön talteenottojärjestelmän ansiosta. Rakennukseen ei toteuteta jäähdytystä.

Nykyistä laskennallista kulutustasoa kuvaa E-luku 380 kWh/m² ja energialuokka D. Perusparannuksen jälkeen saavutetaan E-luvun 129 kWh/m² mukainen taso ja energialuokka B. Laskennallinen energiansäästö E-arvolla mitattuna on 66 %.

Jätehuolto

Koulun pihassa on erillinen jätekatos, joka kunnostetaan. Keräysastiat mahdollistavat jätteiden lajittelun.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannuksen tavoitteena on terve ja toimiva koulurakennus. Kellarikerroksen olosuhteita parannetaan uusimalla kellarin alapohjat ja salojitusjärjestelmä. Oikein mitoitettulla ilmanvaihdolla saavutetaan nykyistä parempi sisäilman laatu. Myös ikkunoiden uusiminen parantaa sisäilmaolosuhteita, kun vetoisuus vähenee. Tilojen monikäyttöisyys ja ajanmukainen varustus tukevat uuden opetussuunnitelman toteuttamista.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeen suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteet. Suunnittelussa keskeisinä tavoitteina ovat tilojen turvallisuus ja terveellisyys. Hankkeen toteuttamisen yhteydessä parannetaan myös rakennuksen energiatehokkuutta.

Hankkeessa pyritään tehostamaan tilankäyttöä mm. varustamalla tiloja monikäyttöisiksi ja ottamalla toiminnan käyttöön nyt tehottomassa käytössä olevia tiloja. Uutta tilaa ei rakenneta, mutta rakennuksen laskennallinen bruttoala lisääntyy johtuen uusien tekniikkatilojen sijoittamisesta ullakolle.

Koulu on osana pedagogista suunnitelmaansa osallistanut oppilaita pihan suunnitteluun.

Hankkeen riskit

Työmaa toteutetaan yhtenä urakkana siten, että toiminta siirretään kokonaan tiloista pois rakentamisen ajaksi. Tällä vältetään sekä koulutoiminnalle että työmaalle aiheutuvat haitat, joita toimintojen yhteensovittaminen saattaisi aiheuttaa ahtaalla tontilla.

Rakennuksen sijainti tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu julkisivukorjausten ja salojien rakentamisen vuoksi myös katualueelle. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti. Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset arvonlisäverottomana kustannustasossa 7/2018 RI 103,6; THI 187,8 ovat yhteensä 20 400 000 € (2 724 €/brm²).

Kokonaiskustannuksiin sisältyvät seuraavat erillishinnat:

• Julkisivurappausten uusinta	1 134 000 €
• Ikkunoiden uusinta	575 000 €
• Vesikaton uusinta	565 000 €
• Pihatyöt	580 000 €
Yhteensä	2 854 000 €

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 149 330 €/kk. Vuosivuokra on n. 1 791 930 €. Vuokra on n. 28,40 €/ htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 24,70 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,70 €/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 258 htm². Tuottovaade on 3% ja poistoaika 30 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Pääasiallisesti koulun käytössä on 5 112 htm². Lpk Alppimajan toimintaa varten on varattu 146 htm² tilat. Sisäisen vuokran jyvitys kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjien välillä (koulu- ja päiväkotitilat) voidaan määritellä pinta-alan mukaisessa suhteessa.

Nykyinen vuokra on 80 698 €/kk, eli 968 373 € vuodessa. Vuokra on 13,23 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 9,92 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 €/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 100 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 0,37 €/ htm²/kk, 1 945 €/kk, 23 346 €/v.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpito-palvelut.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoituksen mukaan 420 000 € (alv 0%). Tietotekniikan hankintoihin varataan 135 000 € (alv 0%). Teknisen työn kone- ja laitehankinnat ovat n. 100 000 € (alv 0%).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 72 000 € (alv 0%) ja siivouskustannuksiin 209 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 9/2017 - 10/2018
- toteutussuunnittelu 3/2019 - 12/2020
- rakentamisen valmistelu 1/2021 - 5/2021
- rakentaminen 6/2021 - 11/2022

Hankkeen toteutusaikataulussa on otettu huomioon samalla alueella olevan toisen suuren koulun perusrannus. Rakentaminen on mahdollista käynnistää kesällä 2021, kun Aleksis Kiven peruskoulun perusparannus valmistuu.

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-27 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2018-21. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 16,0 milj. euron rahoitustarpeeseen. Vuodelle 2017 oli varattuna suunnittelulle 90 000 €.

Määrärahavaraukset ovat seuraavat:

- v. 2018 210 000 €
- v. 2019 320 000 €
- v. 2020 4 070 000 €
- v. 2021 11 130 000 €

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 20,4 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

13 Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Toiminnalle järjestetään väistötilat lähialueelta. Väistötilaratkaisu täsmentyy suunnittelun kuluessa.

Väistötilojen kustannusten 18 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 1 870 000 € (alv 0 %). Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arvioissa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin hankkeen kustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Kallion ala-asteen perusparannus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 20 400 000 € heinäkuun 2018 kustannustasossa.