



29.04.2019

Asia/6

## § 266

### V 8.5.2019, Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen hanke-suunnitelma

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

#### Tiivistelmä

Tehtaankadun ala-asteen rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jonka yhteydessä rakennuksen oppilaskapasiteettia lisätään ja tiloja ajanmukaistetaan toiminnan vaatimusten mukaisesti. Terveellinen sisäilma varmistetaan korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla salaojitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä uusimalla talotekniset asennukset. Julkisivurappaus uusitaan, ik-



kunat kunnostetaan, vesikatto uusitaan ja rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan.

Hankkeen kustannusarvio on 15 400 000 euroa. Perusparannuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2020 ja valmistua joulukuussa 2021.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Se on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä.

## Esittelijän perustelut

### Tehtaankadun ala-asteen rakennus

Helsingin vanhimpiin kouluihin kuuluva jugendtyylinen Tehtaankadun kansakoulu on valmistunut vuonna 1908. Albert Nybergin suunnittelema rakennus sijaitsee Ullanlinnassa osoitteessa Tehtaankatu 15–17. Rakennus on kaupungin omistuksessa ja siinä toimii nykyisin Tehtaankadun ala-aste.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä So (kaupunkikuvalisestisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala). Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintillä-julkaisussa Tehtaankadun ala-aste on luokiteltu arvokkaimpaan luokkaan. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty lukuisia korjaustoimenpiteitä, mutta ei kattavaa perusparannusta.

### Perusparannuksen tarpeellisuus

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, epätiiveiden rakenteiden ilmavuodot, välipohjarakenteiden epäpuhtauslähteet, maanvastaisten rakenteiden kosteustekniset puutteet sekä alapohjan sisältämät haitta-aineet aiheuttavat sisäilmariskejä. Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä. Ikkunat ovat kunnostuksen tarpeessa. Rakennuksen paloturvallisuutta ja energiataloutta tulee parantaa.

Koulun nykyinen oppilasmäärä on liian suuri rakennuksen ilmanvaihdon sekä ruokahuolto- ja wc-tilojen kapasiteettiin nähden. Uuden opetussuunnitelman mukainen opetustoiminta edellyttää tilojen päivittämistä. Rakennuksen esteettömyyttä ja pihan toiminnallisuutta tulee parantaa.

Tehtaankadun ala-asteen oman oppilaaksiottoalueen väestöennuste ei kasva kymmenen vuoden aikana vaan on lievästi laskeva, mutta Ullanlinnan, Eiran ja Kaivopuiston alueella on tällä hetkellä yhteensä noin 200 lisäoppilaspaikan tarve. Tehtaankadun ala-aste on jatkossakin tärkeä osa alueen kouluverkkoa ja rakennuksen oppilaskapasiteettia on



tarkoituksenmukaista lisätä. Perusparannuksen jälkeen koulussa on 378 oppilaspaikkaa.

### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja pihan. Rakennuksen laajuus on 4 329 brm<sup>2</sup> (3 238 htm<sup>2</sup>) ja piha-alueen laajuus 2 957 m<sup>2</sup>.

Hankkeessa varmistetaan terveellinen sisäilma korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla uusi salaoitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä rakentamalla uusi koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Vanhat ikkunat kunnostetaan tai uusitaan, julkisivurappaus ja vesikatto uusitaan ja rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan.

Kellarikerroksessa sijaitsevia ruokahuollon tiloja laajennetaan ja järjestellään uudelleen. Aulatiloihin muutetaan opetuskäyttöön soveltuviksi ja luokkahuoneita yhdistetään toisiinsa uusilla oviaukoilla. Kädentaitojen tilakokonaisuutta, hallintotiloja sekä oppilashuollon tiloja uudistetaan. Wc-tiloja lisätään ja ajanmukaistetaan vastaamaan nykyvaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä ja tilojen akustiikkaa parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi. Piha-alueet kunnostetaan ja niiden toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä parannetaan.

Rakennuksen paloturvallisuutta ja energiataloutta parannetaan ja lähes kaikki lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennusautomaatio- ja sähköjärjestelmät uusitaan. Tilojen ja pihan valaistustehokkuutta parannetaan. Viestintä-, tietoverkko- ja turvajärjestelmät uusitaan. Rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytkettävällä automaattisella paloilmoitinlaitteistolla. Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on helposti mahdollista.

### Hankkeen toteutusvastuu ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Perusparannuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2020 ja valmistua joulukuussa 2021. Tilojen käyttöönotto on viimeistään lukuvuoden alussa 2022.

### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 400 000 euroa (3 557 euroa/brm<sup>2</sup>) lokakuun 2018 kustannustasossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannukselle on varattu 10 miljoonaa euroa vuosille 2020–2021. Alustava arvio on perustunut koulujen perusparannushankkeiden keskimääräisiin toteutuneisiin kustannuksiin.

Tehtaankadun ala-asteen kohdalla rakentamiskustannuksia korottaa:

- Turvallisuuden ja terveellisuuden parantamisen edellyttämät korjaukset (mm. ala- ja välipohjien haitta-aineiden poisto, julkisivurapauksen uusiminen, ikkunoiden kunnostus/uusiminen, vesikaton uusiminen ja uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen)
- Suojellun rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen
- Perusparannushankkeen suhteellisen pieni koko ja hankala sijainti keskusta-alueella
- Perusparannuksen myötä saavutettava erittäin tehokas tilankäyttö eli rakennuksen kokoon nähden suuri oppilasmäärä

Merkittävä osa kustannusten noususta (n. 3,6 milj. euroa) johtuu rakennuksen turvallisuuden ja terveellisuuden parantamiseen liittyvistä korjauksista. Muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannuksen jälkeen arvioitu tilakustannus on 90 180 euroa kuukaudessa eli 1 082 000 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on noin 27,85 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 24,13 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>. Neliövuokran perusteena on 3 238 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Investoinnin tuottovaade on 1,5 prosenttia ja poistoaika 30 vuotta. Tuottovaade on tavallisesti kolme prosenttia, mutta tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla se voi poikkeustapauksissa olla alempi. Jos tuottovaade olisi kolme prosenttia, tilakustannus olisi noin 37,05 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 120 000 euroa kuukaudessa eli 1 440 000 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus olisi 33,33 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Nykyinen vuokra on 16,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 58 911 euroa kuukaudessa eli 706 929 euroa vuodessa, josta pääomavuokran osuus on



13,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,84 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 485 htm<sup>2</sup>. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaiset vuokratkustannukset nousevat perusparannuksen myötä n. 375 000 eurolla.

Kiinteistöstrategian valmistuttua tilakustannusten kohdentamisperiaate määritellään uudelleen siten, että arvorakennusten kalliimmat tilakustannukset eivät nykyisellä tavalla enää kohdistu yksittäisiin rakennuksiin. Uusia tilakustannusten kohdentamisen periaatteita tullaan myöhemmin soveltamaan myös Tehtaankadun ala-asteen kohdalla.

#### Tarvittavat väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi kesästä 2020 vuoden 2021 loppuun.

Väistötilaratkaisuksi on tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja, koska keskustan alueelta on ollut vaikea löytää sijoituspaikkaa väistötilapaviljongeille. Toteutuskelpoisimpana ratkaisuna selvitetään Merikadun ja Eiranrannan väliselle LP-1-alueelle sijoitettavia tilapäisiä paviljonkirakennuksia. Alueella nykyisin talvisäilytettäville veneille tulisi siinä tapauksessa osoittaa tilapäinen säilytyspaikka muualta. Yhtenä vaihtoehtona tutkittiin paviljonkien sijoittamista Hernesaaren tulevan koulun tontille, mutta se todettiin tulevien työmaiden vuoksi liian vaaralliseksi lapsille.

Väistötilan kustannukset 16 kuukauden ajalle ovat yhteensä noin 1 700 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin. Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen valmistumisen jälkeen samoja paviljonkeja voidaan hyödyntää Grundsolan Norsenin Cygnaeus-toimipaikan perusparannuksen väistötilana.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.2.2019 § 16 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Perusparannus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Tehtaankadun ala-asteen toiminnalle. Perusparannuksen yhteydessä tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu. Talotekniset järjestelmät uusitaan, energiatehokkuutta parannetaan ja kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan. Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, jotka mahdollistavat opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen ja tilojen monipuolisemman käytön koulupäivän jälkeen.



29.04.2019

Asia/6

Koulun tiloissa on mahdollista järjestää iltapäiväkerhotoimintaa perusparannuksen jälkeen. Liikuntatilat ovat asukaskäytössä arki-iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina. Kulunvalvonnan suunnittelussa varaudutaan siihen, että liikuntasali, ruokala ja käsityötilat sekä musiikkiluokka ja kuvataideluokka ovat asukaskäytössä kouluajan ulkopuolella. Lisäksi koulu toimii majoituskouluna isojen tapahtumien yhteydessä.

Hankesuunnitelman valmistelu, toimivalta ja kustannusten seuranta

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Perusparannuksen suunnittelun yhteydessä on kuultu kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoita, esteettömyssasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Koulun opettajat ja oppilaskunta ovat osallistuneet pihan suunnitteluun.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Perusparannus on toteutettava kaupunginvaltuuston hyväksymän enimmäishinnan puitteissa. Kaupunginhallitus tulee valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kehottamaan kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan hankkeesta erillisen kustannusseurantaraportin, jossa arvioidaan kustannusarvion toteutumista hankkeen kaikissa eri vaiheissa ja mahdollisiin poikkeamiin johtaneita syitä. Raportti luovutetaan pormestarille perusparannuksen valmistuttua.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 3.12.2018
- 2 Tehtaankadun ala-asteen hankesuunnitelman liitteet 1 - 6

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**



29.04.2019

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 16

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.12.2018 päivätystä Tehtaankadun ala-asteen laajennusta ja perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 10.10.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

### Käsittely

12.02.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään päätösehdotukseen:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.”

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vesa Korkkulan tekemän vastaehdotuksen.



29.04.2019

Asia/6

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124  
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.01.2019  
§ 3

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi