

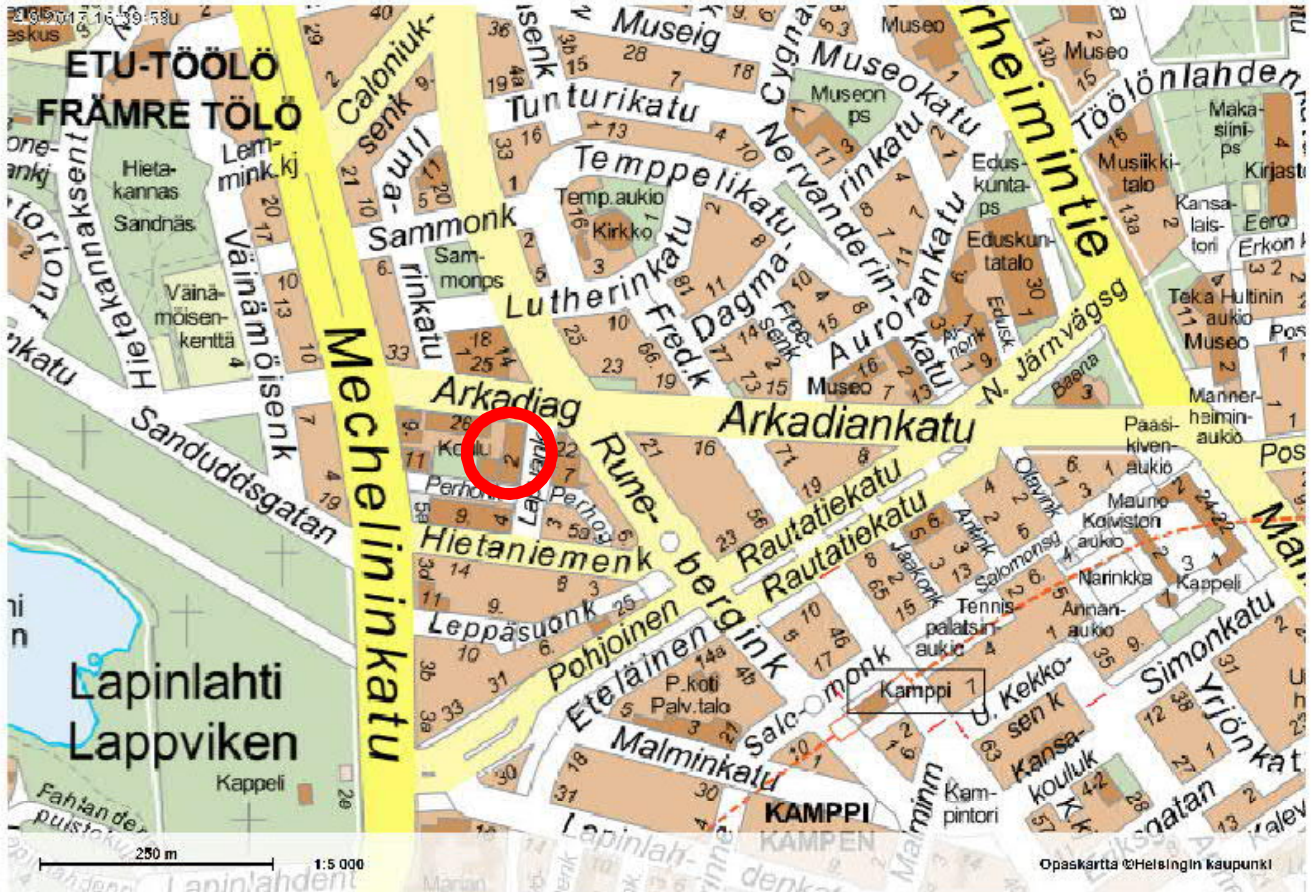
Arkadia 24, koulujen väistötilat

Arkadiankatu 24, 00100 Helsinki



Vuokrahanke

Sijainti





Hankesuunnitelma
16.4.2020

Arkadia 24, koulujen väistötilat
Arkadiankatu 24
00100 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Arkadia 24, koulujen väistötilat				Hankenumero -			
Osoite Arkadiankatu 24, 00180 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2844			
Sijainti Kaupunginosa 13, Etu-Töölö, kortteli 419				Kiinteistöobjekti 091-013-0419-0002			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / peruskoulu- ja esiopetus, lukio-opetus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 690 oppilasta, 42 esikoul.			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				7793	5867	4403	
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee tilat ensin Taivallahden peruskoulun perusparannuksen ajaksi 8/2022 lähtien 11/2024 asti. Sen jälkeen tilat toimivat 5 kantakaupungin koulun väistötilatarpeisiin vuosina 2025-2032. Väistötilaketjun sijoittaminen paikallaan pysyvään samaan kiinteistöön on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.							
Vuokrahankkeen kustannukset							
Inv.kustannusarvio (alv 0%)							
Vuokra 106 310 €/kk*				18,12 €/htm ² /kk		19 136 000	€/ 15 v.
Lisä- ja muutostyövaraus**				0,95 €/htm ² /kk		1 000 000	€
Kustannukset yhteensä						20 136 000	€
*Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra						2 584	€/ brm ²
**Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisä- ja muutostyötarpeisiin maks. 1 M €, joko lisävuokrana tai investointina						3 432	€/ htm ²
						27 508	€/ asiakas
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)						14 249 287	€
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	vuokra*	lisävuokra**	ylläp. € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
	€/ htm ² / kk	€/ htm ² / kk					
Tuleva vuokra (5867 htm ²)	18,12	0,95	4,89	23,96	140 573	1 686 880	
Toiminnan käynnistämiskust.: irtokalustehankinnat 600 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 199 000 €.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 4/2020 - 2/2021, rakentaminen 12/2020 – 8/2022							
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2020 - 2022.							
Väistötilat Ei muita väistötiloja				Väistötilojen kustannusarvio -			
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.							
Lisätiedot Koska 15 vuodelle lasketun diskontatun arvonlisäverottoman pääomavuokran ja investointikustannusten summa on 14 249 287 €, hankepäätyksen tekee kaupunginvaltuusto. (13 249 287€+1 M€)							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
7	Rakentamiskustannukset.....	4
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
10	Hankkeen aikataulu.....	5
11	Rahoitussuunnitelma.....	5
12	Väistötilat.....	5

Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

- Liite 1 Tämä hankesuunnitelmaraportti, esityksen liitteenä
- Liite 2 Tarveselvityksen hyväksyminen
- Liite 3 Tilaohjelma, viitesuunnitelmat ja aikataulu
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Vastuunjakotaulukko, luonnos

Tekniset asiakirjat

Rakennuksen omistajan projektinhallintajärjestelmästä

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Arkadia 24, koulujen väistö- ja lisätilat
Osoite:	Arkadiankatu 24, 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 13, Etu-Töölö, kortteli 419
Nykyinen laajuus:	5867 brm ²
Hankenumero:	-
Kiinteistöobjekti:	091-013-0419-0002
Rakennustunnus (RATU):	2844
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:

Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksen omistaja muuttaa aiemmin toimistokäytössä olleen rakennuksen peruskoulun ja esiopetuksen käyttöön.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Rakennuksen omistaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutamisesta.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus sijaitsee Etu-Töölössä, 13. kaupunginosassa, korttelissa 419. Voimassa on v.1978 vahvistettu asemakaava 7713, joka määrittää alueen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt Taivallahden peruskoululle 5.9.2019 noin 4600 hym² ja 690 oppilaan+42 esikoululaisen väistötilatarpeen. Taivallahden peruskoulun perusparannus on ohjelmoitu rakentamishjelmassa vuosille 2022-2024. Perusparannuksen aikana ei voida opetusta järjestää koulun nykyisissä tiloissa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteena on saada väistötilat käyttöönsä kalustettuina toimintakauden alussa 8/2022.

Tiloja tullaan käyttämään Taivallahden peruskoulun perusparannushankkeen väistötilakäytön (vaihe 1) jälkeen vaiheittain eri koulujen väistötilatarpeisiin;

- vaihe 1: Taivallahden peruskoulu 8/2022-11/2024
- vaihe 2: Zacharias Topeliusskolan ja Töölön ala-aste 1/2025-6/2026
- vaihe 3: Ressun peruskoulu, luokat 1-9 6/2026-6/2028
- vaihe 4: Meilahden yläaste 6/2028-12/2029
- vaihe 5: Snellmanin ala-aste + LPK 1/2030-6/2031
- vaihe 6: Tölö Gymnasium 6/2031-12/2032

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Väistötilojen rakentaminen Taivallahden peruskoulun tontille peruskorjauksen ajaksi ei ole mahdollista. Arkadiankatu 24:n tilat todettiin toiminnallisesti ja sijainniltaan sopiviksi väistö- ja lisätilatarpeeseen. Tilat sijaitsevat Taivallahden kouluun nähden 800 m kävelymatkan päässä Etu-Töölön keskeisellä alueella. Väistötilaketjun sijoittaminen paikallaan pysyvään

samaan kiinteistöön on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Kiinteistön omistaja vastaa rakennuksen teknisestä kunnosta.

Liite 2 Tarveselvitys

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksen tilat palautetaan koulukäyttöön peruskoulun ja esiopetuksen tarpeisiin 732 oppilaalle. Sekä peruskoulu että esiopetus tarvitsevat yleisopetustilaa sekä yhteisöllistä tilaa. Lisäksi perusopetus tarvitsee tiloja käsityölle ja kuvaamataidolle. Yhteisesti tarvitaan tilat ruokahuollolle, oppilashuollolle ja riittävät wc-tilat. Henkilökunnalle tarvitaan työ- ja sosiaalitilat.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue käsittää koko rakennuksen pihoineen. Rakennukseen kuuluu 1930 rakennettu alkuperäinen koulurakennus sekä 1998 valmistunut noppamainen siipiosa. Rakennuksen pinta-alan tunnusluvut ovat 7793 brm², 5867 htm², 4403 hym². Koska Arkadinkatu 24:n piha-alue ei yksin riitä ala-asteen tilatarpeisiin, piha-aluetta järjestetään lisää naapuritontilta, jolla sijaitsee Etu-Töölön lukio osoitteessa Arkadiankatu 26. Pihojen yhteiskäytöstä sovitaan erikseen kasvatuksen ja koulutuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan kesken. Ala-asteen kiinteitä rakenteita ei tule lukion pihalle, ainoastaan pihan soveltuvuus ala-asteikäisille varmistetaan.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat. Opetustilat toteutetaan ajanmukaisesti ja tilojen, kiintokalustuksen ja varustuksen osalta ja tilojen monikäyttöisyyteen pyritään. Opetustilojen ja käytävien akustiikka toteutetaan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Uusia wc-tiloja rakennetaan oppilasmäärän vaatima määrä. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset. Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Kiinteistön omistajan teettämiä muutoksia:

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset peruskorjaus- ja muutostyöt väistö- ja lisätiloiksi Helsingin kasvatus- ja koulutusyksikön käyttöön. Muutostöiden yhteydessä varaudutaan myös myöhemmin tiloihin mahdollisesti tulevan päiväkodin väistökäyttöön rakentamalla noppasiipeen märkäeteiset.

Suurin osa alkuperäisen 1930-luvulta peräisin olevan koulurakennuksen tiloista on ollut hiljattain opetuskäytössä ja osa tiloista väliaikaisesti toimistokäytössä. Tilat muutetaan nyt takaisin koulukäyttöön perusopetukseen soveltuviksi tiloiksi. Vuodelta 1998 peräisin oleva noppamainen lisärakennus on ollut toimistokäytössä ja muutetaan nyt esikoulukäyttöön. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvien irtaimien varusteiden sekä käyttäjän erityistarpeisiin liittyvät mahdolliset lisätyöt, joihin varaudutaan 1 M euron varauksella. Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia Breeam-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) -luokitus pohjautuu yhteiseen eurooppalaiseen normistoon ja on Euroopan johtava rakentamisen ympäristöluokitusjärjestelmä. Hankkeelle haetaan Very Good luokkaa, joka on vaatimusluokaltaan arvioitu LEED Goldia vastaavaksi.

7 Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita, joista painotetaan:

- 1 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- 2 Vastuullinen taloudenpito

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeessa varaudutaan käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisä- ja muutostyötarpeisiin maks. 1 M €, joko lisävuokrana tai investointina

9 Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraa Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:ltä yhteensä 5 867 htm²:n tilat 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle.

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 23,96 euroa/htm²/kk, 1yhteensä 140 573 euroa/ kk ja yhteensä 1 686 880 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 18,12 euroa/htm², ylläpitovuokran 3,89 euroa/ htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulun sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön vastuulla olevista ylläpitovastuista sekä sisältää 0,95 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia maks. 1 M € mahdollisia lisä- ja muutostöitä varten.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Ylläpituokra muodostuu mm. kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemäri liittymämaksuista. Helsingin kaupunki vastaa ylläpidosta siltä osin kuin ylläpidon vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu (liite). Ylläpituokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpituokran määräytymisvuoden ylläpituokran määrässä.

Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 600 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 199 000 €

11 Hankkeen aikataulu

Toteutuksen suunnittelu 4/2020 - 2/2021, rakentaminen 12/2020 – 8/2022

Liite 3 Tilaohjelma, aikataulu ja viitesuunnitelmat

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2020 - 2022.

13 Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.