



§ 149

Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kolme toivomuspontta:

- 1 Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuutta nopeuttaa Tehtaankadun ala-asteen siirtymistä väistötiloihin suunniteltua nopeammin. (Daniel Sazonov)
- 2 Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää lisäksi, miten ilmoitukset Tehtaankadun ala-asteella sisäilmaoireista työterveyteen tällä hetkellä toimivat sekä miten Tehtaankadun ala-asteella näitä prosesseja voidaan kehittää ja samalla hyödyntää näitä kokemuksia laajemmin myös muissa Helsingin päiväkodeissa ja kouluissa. (Ted Apter)
- 3 Hyväksyessään tämän pontin valtuusto edellyttää selvittävän, onko toimialarajat ylittävien kriisitilanteiden viestinnän vastuunjaossa parannettavaa tai tarkennettavaa.

Selvityksen tulisi kohdistua erityisesti kaupunkiympäristötoimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan rajapintaan, sekä siihen, miten esim. koulujen ja päiväkotien tilaongelmia koskevan asukasviestinnän oikea-aikaisuus ja johdonmukaisuus voitaisiin varmistaa. Viestinnän tavoitteena tulisi aina olla sen välttäminen, että kriisitilanne hankaloituu vielä lisää viestinnän puutteesta tai viestien muuttumisesta johtuen.

Lisäksi valtuusto edellyttää selvittävän, onko toimialojen tarpeen saada tai pyytää esim. kaupunginkanslian viestintäyksiköltä nykyistä enemmän tukea toimialarajat ylittävissä tilanteissa, joissa vaaditaan nopeaa asukasviestintää. (Matti Parpala)



Käsittely

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi kolme toivomuspontta.

Valtuutettu Daniel Sazonov ehdotti valtuutettu Petra Malinin kannattaman hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuutta nopeuttaa Tehtaankadun ala-asteen siirtymistä väistötiloihin suunniteltua nopeammin.

Valtuutettu Ted Apter ehdotti valtuutettu Dani Niskasen kannattaman hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää lisäksi, miten ilmoitukset Tehtaankadun ala-asteella sisäilmaoireista työterveyteen tällä hetkellä toimivat sekä miten Tehtaankadun ala-asteella näitä prosesseja voidaan kehittää ja samalla hyödyntää näitä kokemuksia laajemmin myös muissa Helsingin päiväkodeissa ja kouluissa.

Valtuutettu Matti Parpala ehdotti valtuutettu Jenni Pajusen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään tämän ponnen valtuusto edellyttää selvitetävän, onko toimialarajat ylittävien kriisitilanteiden viestinnän vastuunjaossa parannettavaa tai tarkennettavaa.

Selvityksen tulisi kohdistua erityisesti kaupunkiympäristötoimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan rajapintaan, sekä siihen, miten esim. koulujen ja päiväkotien tilaongelmia koskevan asukasviestinnän oikea-aikaisuus ja johdonmukaisuus voitaisiin varmistaa. Viestinnän tavoitteena tulisi aina olla sen välttäminen, että kriisitilanne hankaloituu vielä lisää viestinnän puutteesta tai viestien muuttumisesta johtuen.

Lisäksi valtuusto edellyttää selvitetävän, onko toimialojen tarpeen saada tai pyytää esim. kaupunginkanslian viestintäyksiköltä nykyistä enemmän tukea toimialarajat ylittävissä tilanteissa, joissa vaaditaan nopeaa asukasviestintää.



Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Äänestysjärjestys

Toivomusponsien hyväksymisestä äänestettiin erikseen.

1 äänestys

Valtuutettu Daniel Sazonovin ehdottama toivomusponssi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuutta nopeuttaa Tehtaan-
kadun ala-asteen siirtymistä väistötiloihin suunniteltua nopeammin.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 85

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Martina Harms-Aalto, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Anu Korppi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Matti Niiranen, Aleks Niskanen, Dani Niskanen, Laura Nordström, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Juhani Strandén, Leo Stranius, Riikka Suominen, Johanna Sydänmaa, Byoma Tamrakar, Ulla-Marja Urho, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Daniel Sazonovin ehdottaman toivomusponnen.

2 äänestys

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



Valtuutettu Ted Apterin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää lisäksi, miten ilmoitukset Tehtaankadun ala-asteella sisäilmaoireista työterveyteen tällä hetkellä toimivat sekä miten Tehtaankadun ala-asteella näitä prosesseja voidaan kehittää ja samalla hyödyntää näitä kokemuksia laajemmin myös muissa Helsingin päiväkodeissa ja kouluissa.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 81

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jamin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Martina Harms-Aalto, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Anu Korppi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Matti Niiranen, Alekski Niskanen, Dani Niskanen, Laura Nordström, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Juhani Strandén, Leo Stranius, Riikka Suominen, Johanna Sydänmaa, Byoma Tamrakar, Ulla-Marja Urho, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Tyhjä: 4

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Ville Jalovaara, Tomi Sevander

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Ted Apterin ehdottaman toivomusponnen.

3 äänestys

Valtuutettu Matti Parpalan ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään tämän ponnen valtuusto edellyttää selvittävän, onko toimialarajat ylittävien kriisitilanteiden viestinnän vastuunjaossa parannettavaa tai tarkennettavaa. Selvityksen tulisi kohdistua erityisesti kaupunkiympäristötoimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan rajapintaan, sekä siihen, miten esim. koulujen ja päi-



22.05.2019

väkotien tilaongelmia koskevan asukasviestinnän oikea-aikaisuus ja johdonmukaisuus voitaisiin varmistaa. Viestinnän tavoitteena tulisi aina olla sen välttäminen, että kriisitilanne hankaloituu vielä lisää viestinnän puutteesta tai viestien muuttumisesta johtuen. Lisäksi valtuusto edellyttää selvitettävän, onko toimialojen tarpeen saada tai pyytää esim. kaupunginkanslian viestintäyksiköltä nykyistä enemmän tukea toimialarajat ylittävissä tilanteissa, joissa vaaditaan nopeaa asukasviestintää.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 82

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Martina Harms-Aalto, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Anu Korppi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Petra Malin, Otto Meri, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Matti Niiranen, Alekski Niskanen, Dani Niskanen, Laura Nordström, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Juhani Strandén, Leo Stranius, Riikka Suominen, Johanna Sydänmaa, Byoma Tamrakar, Ulla-Marja Urho, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Tyhjä: 3

Pentti Arajärvi, Joonas Kolehmainen, Tomi Sevander

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Matti Parpalan ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

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



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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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, ikkunat 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 (kaupunkikuvalisesti 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

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



Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, epätiiveiden rakenteiden ilmapuodot, 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 brm² (3 238 htm²) ja piha-alueen laajuus 2 957 m².

Hankkeessa varmistetaan terveellinen sisäilma korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla uusi salaojitusjärjestelmä, 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. Aulatilaja 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 valaistustehok-



kuutta 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

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 400 000 euroa (3 557 euroa/bm²) 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 pienen 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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Perusparannuksen jälkeen arvioitu tilakustannus on 90 180 euroa kuukaudessa eli 1 082 000 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on noin 27,85 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 24,13 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,72 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 3 238 htm². 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/htm²/kk, yhteensä 120 000 euroa kuukaudessa eli 1 440 000 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus olisi 33,33 euroa/htm²/kk.

Nykyinen vuokra on 16,90 euroa/htm²/kk, yhteensä 58 911 euroa kuukaudessa eli 706 929 euroa vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 13,06 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,84 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 485 htm². Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaiset vuokratilakustannukset 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 talvisäilytettävälle 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.

Koulun tiloissa on mahdollista järjestää iltapäiväkerhotoimintaa perusparannuksen jälkeen. Liikuntatilat ovat asukaskäytössä arki-iltaisain, 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

Kaupunginhallitus

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



22.05.2019

Asia/5

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.05.2019 § 317

HEL 2018-011737 T 02 08 03 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

29.04.2019 Pöydälle

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 16

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



22.05.2019

Asia/5

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 vuokrakorotusta 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.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

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

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



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 brm² 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