



04.04.2019

Asia/5

## § 39

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Tahvonlahden ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Kiinteistökartta 65-672501, pysyvä rakennustunnus 32355, Gunillantie 12

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Laajasalossa, osoitteessa Gunillantie 12 sijaitsevan Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 6.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 383 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

B

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019
- 2 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelman liitteet 22.3.2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tahvonlahden ala-asteen rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus sekä koulurakennuksen laajennus, johon sijoittuu myös viereisellä tontilla sijaitsevan päiväkotitahvonlahden tilat. Koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan on rakennus kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa ja talotekniikaltaan vanhentunut.

Nykyisen päiväkotirakennuksen on todettu olevan käyttöikänsä päässä ja se puretaan hankkeen valmistuttua. Päiväkodin purkukustannukset eivät sisälly hankkeeseen.

Nykyinen koulurakennus perusparannetaan avoimen oppimisympäristön opetustavoitteet huomioiden. Laajennusosa suunnitellaan siten, että vanha koulurakennus ja laajennusosa muodostavat toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

Hankkeessa tehostetaan hallinnon tilojen järjestelyjä ja laajennukseen toteutetaan uudet ruokahuollon tilat. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja nykyisten koulutilojen muunneltavuutta parannetaan. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilaspaikkojen edellyttämä määrä. Päiväkodin tilojen suunnittelussa on pyritty turvallisiin ratkaisuihin ja tilojen hyvään valotavuuteen.

Hankkeesta on laadittu 22.3.2019 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Tahvonlahden ala-asteen rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1973 arkkitehti Helvi Mether-Borgströmin suunnittelemana ja on kolmikerroksinen, pääosin tasakattoinen rakennus. Siihen on tehty vuosikymmenten kuluessa vain pienehköjä



muutoksia ja parannuksia ja se on tällä hetkellä laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksella ei ole suojelustatusta

Alueella on voimassa oleva asemakaavan muutos nro 11888, joka on tullut voimaan 25.5.2012. Rakennus on korttelissa 49079, tontilla 1, joka on asemakaavassa määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusoikeutta tontilla on 9 000 kem<sup>2</sup>. Hanke on asemakaavan mukainen.

Tontin pinta-ala on 19 419 m<sup>2</sup>. Rakennuksen käyttämä kerrosala on 6 784 kem<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 2 216 kem<sup>2</sup>.

Viereinen päiväkodin tontti on asemakaavassa määritelty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Rakennusoikeutta tontilla on 1 000 kem<sup>2</sup>. Nykyisen purettavan päiväkodin laajuus on 842 brm<sup>2</sup>. Päiväkodin tontille tulee osa laajennukseen sijoittuvan päiväkodin piha-aluetta sekä koulun ja päiväkodin autopaikat.

#### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta saadun tiedon mukaan lisääntyy väestö voimakkaasti koulun ja päiväkodin lähialueilla. Laajasalon alueella rakennetaan uutta Kruunuvuorenrannan asuinalueita ja muualle Laajasaloon tulee myös täydennysrakentamista. Alueen väestöennusteen mukaan kasvaa Tahvonlahden oppilaaksiottoalueella asuvien peruskouluikäisten (1-6 lk.) lasten määrä noin 800 lapsella vuoteen 2025 mennessä.

Väestöennusteen mukaan alueen 1-6 vuotiaiden lasten määrä kasvaa alueella noin 1 200 lasta vuosina 2018 - 2027. Varhaiskasvatuksen tilapaikat on uudisrakennusta suunniteltaessa mitoitettu 8 htm<sup>2</sup>/lapsi.

Talonrakennushankkeiden rakentamishajelman 2018 - 2027 mukaan on esitetty uuden koulurakennuksen rakentamista Kruunuvuorenrantaan vuosina 2023 - 2025. Opetusvirasto on lausunnossaan investointiohjelmasta maaliskuussa 2016 pyytänyt aikaistamaan hanketta vuosille 2022 - 2024. Ennen uuden koulurakennuksen valmistumista alueen lähikouluna toimii Tahvonlahden ala-asteen koulu.

Perusparannettu ja laajennettu koulurakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

#### Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma



Opetustiloja kehitetään uuden opetussuunnitelman mukaisesti. Hankkeessa on ollut tavoitteena tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa koulun uusittuihin tiloihin.

Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet.

Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaisille vapaa-ajan toiminnoille kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa. Hankkeen valmistuttua tulee koulun tiloista esteettömät. Iltakäyttöön tulee ensimmäisen ja toiseen kerrokseen sijoittuva kädentaidon tiloja ja liikuntasali aputiloineen.

Nykyiseen koulurakennukseen tehdään täydellinen talotekniikan ja rakennusosien peruskorjaus. Rakenteista poistetaan orgaaniset täytteet ja niitä vahvistetaan. Rakennuksen salaojitus täydennetään toimivaksi. Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksen lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus. Nykyisen rakennuksen ulko-ovet uusitaan ja rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan.

Laajennusosaan sijoittuu keittiö sekä koulun ja päiväkodin ruokailutilat. Laajennus sisältää myös osan koulun opetustiloista ja kaikki päiväkodin tilat.

Koulun ja päiväkodin piha-alueet sijoittuvat koulun tontille ja osa päiväkodin piha-alueesta myös nykyiselle päiväkodin tontille, jonne sijoittuu myös pysäköintialue. Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen.

Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisäänkäyntiin ja pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan. Kallioalueilla huomioidaan turvalliset liikkumisalueet ja -reitit. Koulun ja päiväkodin pihalle järjestetään riittävästi toiminnallista tilaa pelikentälle ja leikkivarusteille. Piha-alueilla varmistetaan riittävät reitit pelastusautolle.

## Lausunnot



Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja laajennusosan. Hankkeen laajuus on 7 383 brm<sup>2</sup>, 6 255 htm<sup>2</sup>, 5 316 hym<sup>2</sup>. Perusparannettavan osan laajuus on 4 008 brm<sup>2</sup>, 3 456 htm<sup>2</sup>, 2 816 hym<sup>2</sup> ja laajennusosan 3 375 brm<sup>2</sup>, 2 799 htm<sup>2</sup>, 2 500 hym<sup>2</sup>.

Hanke käsittää myös koulun ja päiväkodin pihan perusparannuksen. Koulun tontin pinta-ala on 19 419 m<sup>2</sup> ja päiväkodin tontin pinta-ala on 4 155 m<sup>2</sup>, joiden kokonaispinta-ala on 23 574 m<sup>2</sup>. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on 13 520 m<sup>2</sup>, josta päiväkodin aidattu piha-alue on 3 920 m<sup>2</sup>.

Koulun tonttiin kuuluvan kentän kunnostus ei kuulu hankkeeseen. Päiväkodin tonttiin liittyvät työt tehdään sen jälkeen, kun päiväkodin tilat ovat valmistuneet ja nykyinen huonokuntoinen päiväkotitoimitus voidaan purkaa.

#### Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 27 400 000 euroa (3 711 euroa/brm<sup>2</sup>) syyskuun 2018 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus ei tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 171 886 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 2 062 632 euroa. Vuokra on noin 27,48 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 6 255 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 40 265 euroa/kk, eli 483 180 euroa vuodessa. Vuokra on 10,39 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääoman osuus on 7,08 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran maksun perusteena on 3 816 htm<sup>2</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti.



## Väistötilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Koulun toiminta siirretään väistötiloihin perusrakennuksen toteutuksen ajaksi.

Koulun väistötiloiksi on suunniteltu paviljonkitiloja, jotka sijoittuvat koulun viereiselle Y-tontille, kiint. nro 091-049-0079-0004-0000 tai Pelastuslaitokselle kaavaillulle tontille 49044/1, joka voi toimia väistötilojen käytössä vuoden 2025 loppuun asti. Päiväkoti toimii nykyisissä tiloissaan koulun yhteyteen tulevien uusien tilojen valmistumiseen saakka.

Väistötilojen kustannusten 25 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 3 720 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakennuskustannuksiin, eikä siinä ole huomioitu koulun yhteyteen tulevien lisätilojen kustannuksia.

## Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2017 hyväksymän talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027 on hankkeen suunnitelmalle ja toteutukselle varattu määräraha vuosille 2018 - 2022. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 25,0 miljoonan euron rahoitustarpeeseen

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 27,4 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2022.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

## Liitteet



04.04.2019

Asia/5

- 
- |   |  |
|---|--|
| 1 | Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019           |
| 2 | Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelman liitteet 22.3.2019 |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala