

Taivallahden peruskoulu

Eteläinen Hesperiankatu 38, 00100 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Taivallahden peruskoulu, perusparannus				Hankenumero 2821P21383	
Osoite Eteläinen Hesperiankatu 38, 00100 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 3030 ja 3031	
Sijainti 13. kaupunginosa Etu-Töölö, kortteli 451, tontti 1				Kiinteistöobjekti 4022	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / peruskoulu, varhaiskasvatus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat n 782 opp. ja 42 esiopet.	
Rakennusten laajuustiedot ennen korjausta					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Yhteensä	10 443	7772	5314	42900	
Hankkeen tarpeellisuus Taivallahden peruskoulun rakennukset säilyvät Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä. Rakennukset ovat kattavan rakenteellisen ja taloteknisen perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen oppilaskapasiteettia tulee lisätä teknisin ja toiminnallisin muutoksin vastaamaan todellista oppilasmäärää.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset 11/2019, RI 104,4, THI 193,22					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus/ Laajennus/ isä rakenn.	-	-	-	€	
Muutos/ korjaus/ perusparannus alatalo	6 666	4 885	3 715		
Muutos/ korjaus/ perusparannus ylätalo	4 071	2 859	2 121	€	
Yhteensä	10 737	7 744	5 836	33 370 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				3 110 €/ brm ²	
				4 310 €/ htm ²	
				40 500 €/ opp.	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra yhteensä	29,53	4,01	33,54	259 772	3 117 262
Tuleva vuokra Ylätalo	29,68	4,01	33,69	96 320	1 155 837
Tuleva vuokra Alatalo	29,45	4,01	33,46	163 452	1 961 425
Nykyinen vuokra yhteensä	10,70	3,38	14,08	121 489	1 457 868
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Irtokalustaminen ja –varustaminen 560 000 €, teknisen työn laitehankinnat 40 000 €, muuttokustannukset 105 000 €, siivouskustannukset nousevat 4500 €/v.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 6/2020– 12/2021, rakentamisen valmistelu 1/2022 – 6/2022, rakentaminen 8/2022 – 11/2024					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 Taivallahden peruskoulun perusparannushankkeelle on esitetty yhteensä 31,0 M € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020-23. Rahoitusvaraus tarkistetaan kustannusennusteen mukaiseksi ja hankkeen aikataulu hankesuunnitelman mukaiseksi.					
Väistötilat Hietakannaksentie 6 siirtokelpoiset tilat sekä Arkadiakatu 24 opetustiloja.				Väistötilojen kustannus: 5 500 000 € (30 kuukautta)	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen Rky-alueeseen.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat

- Liite 6 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 7 Mittausaineisto
- Liite 8 Kuntotutkimukset
- Liite 9 Akustiset mittaukset
- Liite 10 Liikennemeluselitys ja äänieristysmittaukset
- Liite 11 ARK-suunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 12 RAK-suunnitelmat
- Liite 13 LVI-suunnitelmat
- Liite 14 Sähkösuunnitelmat
- Liite 15 Pihasuunnitelma
- Liite 16 Palotekninen suunnitelma
- Liite 17 Akustiset suunnitelmat
- Liite 18 Energiaselvitys
- Liite 19 Riskien arviointi
- Liite 20 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 21 Käyttäjähallintokunnan erilliset kalusto- ja laitehankinnat
- Liite 22 Kaupunginmuseon lausunto
- Liite 23 Muistiot neuvotteluista rakennusvalvontavirastossa
- Liite 24 Muistio neuvottelusta pelastuslaitoksella

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Taivallahden peruskoulun perusparannus
Osoite:	Eteläinen Hesperiankatu 38 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 13, Etu-Töölö, kortteli 451, tontti 1
Nykyinen laajuus:	Yhteensä 10 443 br-m ² , alatalo 6637 br-m ² , ylätalo 3806br-m ²
Hankennumero:	2821P21383
Kiinteistöobjekti:	4022
Rakennustunnus (RATU):	3030 Alatalo ja 3031 Ylätalo

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Taivallahden peruskoulu kahdessa erillisessä koulurakennuksessa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1955 ja 1956.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Tontin huolto- ja asiointiliikenne selkeytetään ja ja lasten turvallisuutta lisätään. Pihan pintarakenteet kunnostetaan, varusteet uusitaan, katokset kunnostetaan, uusi jätekatos ja aidat ja tukimuurit rakennetaan. Pintavesien ohjausta parannetaan.

Rakennuksissa on aiemmin tehty muutos- ja korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä, ja rakennuksissa on rakennusteknisiä ja sisäilmaolosuhteisiin liittyviä korjaustarpeita. Toiminnalliset muutostarpeet edellyttävät muutoksia tilajärjestelyissä.

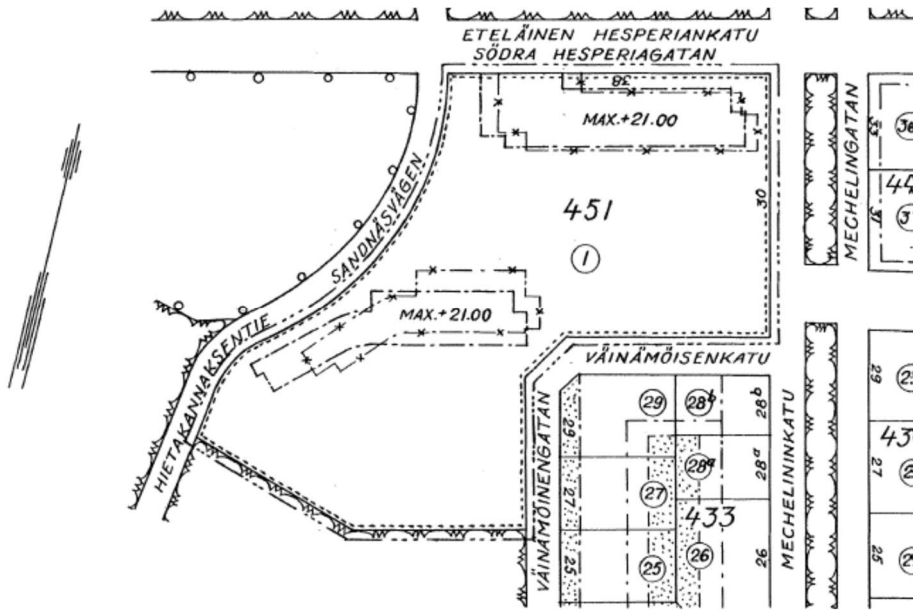
Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksista

Asemakaava

Tontti sijaitsee Etu-Töölössä Mechelininkadun ja Eteläisen Hesperiankadun kulmassa. Voimassa olevan asemakaavan numero on 3647 ja se on vahvistettu 20.10.1954. Kaavadokumentissa esitetään ala- ja ylätalon rakennusalat toteutuneen suunnitelman mukaisessa laajuudessa. Tontti on kaavamääräyksen mukaan "koulutontti, jolle saadaan sijoittaa asuinhuoneistot ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten".



Etu-Töölön alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen Rky-alueeseen. Koulun tonttia ympäröivät Eteläinen Hesperiankatu, Mechelininkatu ja Hietakannas ovat Helsingin kaupungin rakennusviraston inventoimia yleisten alueiden arvoympäristöjä. Koulurakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa. Korttelissa on voimassa rakennuskielto asemakaavan tarkistamisen takia, voimassa 11.10.2020 saakka.

Lähtökohtana on, että RKY-inventointiin sisältyvillä alueilla rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin lukeutuvien yksittäisten kohteiden suojelu ratkaistaan tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä.

Suunnittelija on apulaiskaupunginarkkitehti Claus Tandefelt Helsingin kaupungin rakennusvirastosta.

Nykyisellään rakennusten laajuudet ovat yhteensä 10 443 brm², alatalo 6637 br-m², ylätalo 3806 br-m². Rakennusten käyttämä kerrosala on 9289 kem². Tontin pinta-ala on 16 208 m².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Taivallahden koulun oppilasmäärä tammikuussa 2020 on 784. Väestöennusteen mukaan oppilaaksiottoalueen oppilasmäärä on seuraavat kymmenen vuotta kasvava erityisesti eteläosassaan (Jätkäsaari), mutta tämän ei arvioida kasvattavan merkittävästi Taivallahden peruskoulun tilantarvetta.

Nykytilanne

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9. ja kielikylpyopetusta 1-9-luokka-asteilla.

Koulussa annetaan laaja-alaista erityisopetusta pääsääntöisesti samanaikaisopetuksena ja suomi toisena kielenä-opetusta erillisenä. Koulussa toimii neljä pidennetyn

oppivelvollisuuden ryhmää: esiopetusryhmä, alkuopetusryhmä, 3-6-luokka-asteen ryhmä, yläkouluryhmä.

Toiminnalliset perustelut

Hankeen tavoitteena on turvallinen ja terveellinen oppimisympäristö, joka on pedagogisesti tarkoituksenmukainen, esteettinen ja viihtyisä, ja joka edistää oppilaiden sekä henkilökunnan psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Perusopetuksen yhteyteen tuodaan varhaiskasvatuksen esiopetusryhmiä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- laser-keilaus ja inventointimallinnus
- rakennushistoriallinen selvitys
- rakenne- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- vesikaton ja ullakkotilojen kuntotutkimus
- lämpökuvaus
- haitta-ainekartoitus
- radonmittaukset
- akustiset mittaukset
- pihan viemäri- sadevesi- ja salaojatutkimukset

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kattavan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto, ilmavuodot ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinnoite ja vesikate ovat käyttökänsä päässä. Rakennuksen palo- ja poistumistieturvallisuutta tulee parantaa. Rakennusten saniteettitilojen määrä suhteessa tämänhetkiseen oppilasmäärään ei ole hyväksyttävällä tasolla.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Tulevan toiminnan kuvaus

- Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9.
- Koulussa annetaan laaja-alaista erityisopetusta.
- Koulussa on varhaiskasvatuksen esiopetusryhmät.
- Tilojen mitoitussoppilasmäärä on noin 780 oppilaspaiikkaa, lisäksi esiopetus 42 tilapaikkaa.
- Henkilökuntaa on yhteensä noin 100 henkilöä.

Lisäksi koulussa tulee olemaan seuraavaa toimintaa:

- Osa tiloista toimii koulun loma-aikoina majoitustiloina.
- Koulussa on kehitysvammaisten iltapäivätoimintaa ympärivuotisesti.
- Alatalon pääaula toimii äänestyspaikkana.
- Varaudutaan kulkujärjestelyillä ja lukituksilla siihen, että osa tiloista on joustavasti koulun ulkopuolisten toimijoiden käytössä.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennukset ja pihan.

Bruttoalat: alatalo 6 665 br-m², ylätalo 4070 br-m², yhteensä 10 737 br-m²

Hyötyalat: alatalo 3 715 hym², ylätalo 2 121 hym², yhteensä 5 836 hym²

Tontin laajuus on noin 16 208 m². Vajaa puolet tontista on aktiivista pihatointojen aluetta ja loput puistomaista viheralueen luontoista tilaa.

Muutokset rakennusten pinta-aloissa verrattuna ilmoitettuun nykytilaan johtuvat tarkentuneesta mittaustiedosta ja muutoksista teknisten tilojen määrässä. Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen lisää rakennusten bruttoalaa.

Laatutaso

Sisätilat

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Opetustilojen välille avataan yhteyksiä ja lasiseinillä ja pariovilla mahdollisuuksien mukaan. Luokkia avataan käytäville ja käytävät ja aulat toimivat opetustiloina. Rakennusten esteettömyyttä parannetaan.

Keittiön sijaintia muutetaan siten, että tilat saadaan yhteen tasoon. Ruokasalin sijaintia muutetaan, jotta ruokalasta saadaan riittävän suuri mitoitusoppilasmäärälle, kun ruokailu järjestetään kolmessa vuorossa. Nykyinen ruokalatala muutetaan musiikin opetustiloiksi. Sen sijainti lähellä salia on toiminnallisesti tarkoituksenmukainen.

Kädentaidon opetustilat kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi alatalon 1. kerrokseen. Tavoitteena on uuden opetussuunnitelman mukaisesti uudistaa tilat kokonaisuudessaan siten, että muodostetaan monikäyttöisiä versta- ja pajatiloja, joita voidaan käyttää joustavasti eri oppiaineiden tunneilla.

Pidennetyn oppivelvollisuuden opetusryhmissä tulee olemaan luokkien vieressä eriyttämisen mahdollisuus, mitä tällä hetkellä ei ole. Huomioidaan kehitysvammaisten iltapäivätoiminnan tilatarpeet: tällä hetkellä tilat ovat hajallaan eri puolilla ylätaloa.

Piha

Tavoitteena on viihtyisä, virikkeellinen ja turvallinen piha, joka tukee koulun toimintaa. Alapihalle on sijoitettu asfaltille suurempi peliareena ja valettavalle turva-alustalle monipuolista liikunta- sekä leikkivälineistöä ja kallioalueen reunaan oleskelu. Suunnittelussa on huomioitu Hietakannaksentieltä tuleva saattoliikenne. Yläpihalla on pieni peliareena ja leikkivälineet sekä katsomo.

Liikennetkaisu

Tavoitteena on liikenteellisesti turvallinen ja toimiva koulualue, missä välituntialue on erillään muusta liikennealueista. Suunnittelussa on huomioitu koulukuljetusliikenne, tontin sisäiset pysäköintipaikat sekä keittiön ja koulun tavara- ja jätehuolto sekä sujuvat yhteydet kävelen ja pyörällä.

Koulukuljetukset hoidetaan Väinämöisenkadulta tai Hietakannaksentieltä.

Hietakannaksentieltä on yhteys koulun sisäpihalle, josta löytyy viisi pysäköintipaikkaa, jotka on osoitettu koulukuljetuksille ja koulun henkilökunnalle.

Koulun keittiön tavara- ja jätehuolto hoidetaan Eteläisen Hesperiankadun varresta. Huoltoajoneuvolle on osoitettu kadun varteen pysäytyspaikka.

Palo- ja poistumisturvallisuus

Rakennukseen lisätään paloilmoin, joka yhdistetään Helsingin omaan valvomoon. Hankkeessa lisätään uusi osastoitu poistumistieporras alataloon, parannetaan palo-osastointeja sekä lisätään savunpoistoikkunoita porrashuoneisiin ja auloihin.

Esteettömyys

Molempiin rakennuksiin tehdään uudet hissit. Alatalon pääsisäänkäynti muutetaan esteettömäksi. Rakennuksiin tehdään liikuntaesteisille mitoitettut wc-tilat.

Talotekniikka

LVIA-tekniikka uusitaan kauttaaltaan.

Huleveden viemäröinnissä varaudutaan useampaan liittymään, jotta hulevedet saadaan viemäroityä tontilta painovoimaisesti kunnalliseen sadevesiviemäriverkostoon.

Rakennuksen sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia paikallisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten näkökulmasta.

Rakennetekniikka

Tiilinen vesikate, ja yläpohjan palopermanto ja eristeet uusitaan.

Yläpohjan kanavat ja alapohjan kanavat muottilaudoituksineen puretaan. Ulkoseinien (massiivitiili) rappaus sisä- ja ulkopuolelta uusitaan. Väliseinissä on myös runsaasti alustastaan irti olevaa rappautta, joka joudutaan uusimaan tai väliseinät korvaamaan uusilla.

Alapohjien orgaaniset eristeet poistetaan, tilat puhdistetaan ja asennetaan uudet eristeet. Välipohjiin tehdään vahvistuksia uusien tekniikkareittien vuoksi. Rakennuksissa on haitta-ainepurkuna tehtäviä töitä.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2. Tehtyjen simulointien perusteella tavoite ei täyty kaikissa tiloissa kesäaikana, joten jatkosuunnittelussa tulee olosuhteista tehdä tarkempia tarkasteluja.
- työmaan puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankesuunnitelma on yleiskaavan Rky-alueen linjauksen mukainen, eli säilyttävä. Rakennusten kaupunkikuvallisen ilmeen kannalta merkittävä muutos on uusien iv-laitteiden sovittaminen julkisivuihin ja vesikatolle.

Perusparannus toteutetaan siten, että kaikki toiminta rakennuksissa siirtyy väistöön. Näin saadaan työmaa-aika ja työmaan ympäristölle tuottama liikennehaitta mahdollisimman lyhytkestoiseksi.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

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

Hankkeessa pyritään noudattamaan matalaenergia- ja energiatehokkaita ratkaisuja olemassa olevien, yli 60 vuoden ikäisen rakennuksien rajoitukset huomioiden.

Energiatehokkuus

Ylätalon laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku2018) on ennen peruskorjausta 232 kWhE/m²,a ja sitä vastaava energialuokka E. Hankesuunnitteluvaiheen laskelmien ja jatkosuunnittelun pohjaksi valittujen ratkaisujen perusteella E-lukutavoitteeksi peruskorjauksen jälkeen on asetettu E-luku 137 kWhE/m²,a ja sitä vastaava energialuokka C.

Alatalon laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku2018) on ennen peruskorjausta 213 kWhE/m²,a ja sitä vastaava energialuokka D. Hankesuunnitteluvaiheen laskelmien ja jatkosuunnittelun pohjaksi valittujen ratkaisujen perusteella E-lukutavoitteeksi peruskorjauksen jälkeen on asetettu E-luku 124 kWhE/m²,a ja sitä vastaava energialuokka B.

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

Jätehuolto

Hankkeessa rakennetaan uusi jätekatos, jossa on keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannushankkeen toteututtua Taivallahden peruskoulun käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt

- Perusparannuksessa laajoilla rakenteiden puruilla ja talotekniikan uusimisella varmistetaan hyvä sisäilma.

Kiinteistöstrategia

- Hankkeen yhteydessä ei rakenneta toiminnallista lisätilaa. Koulun piha on suunniteltu siten, että se houkuttelee lapsia ulkoiluun ja ulkoliikuntaan. Koulun tiloja voidaan entistä laajemmin avata asukkaiden ja kolmannen sektorin käyttöön.

Vastuullinen taloudenpito

- Tilojen käyttö tehostuu: tilamuutoksin rakennuksen yleisopetuksen oppilaspaikkamäärä lisääntyy ja lisäksi rakennukseen saadaan tilat kolmelle varhaiskasvatuksen esiopetusryhmälle.

Hankkeen riskit

Työmaa-alue on kaupunkialuetta ja se rajautuu vilkkaasti liikennöityihin katuihin ja jalankulkuväyliin. Työmaan aitaamisessa ja suojaamisessa sekä työmaaliikenteen järjestelyissä kiinnitetään erityistä huomiota ympäristön käyttäjien turvallisuuden varmistamiseen.

Rakennustyön toteutukseen liittyviä työturvallisuusriskejä ja vaarojen torjuntaa on alustavasti kartoitettu hankkeeseen laaditussa riskianalyyssissä ja turvallisuusasiakirjassa, joita tarkennetaan suunnittelun edetessä.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 33 370 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa. Ajankohdan RI 104,4 ja THI 193,2.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 33,54 €/ htm²/kk, yhteensä 259 772 €/kk ja noin 3 117 300 €/v. Neliövuokran perusteena on 7744 htm². Pääomavuokran osuus on 29,53 €/ htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,01 €/htm²/kk.

- Ylätalon tilakustannus on 33,69 €/ htm²/kk, yhteensä 96 320 €/kk ja noin 1 155 840 €/v. Neliövuokran perusteena on 2 859 htm². Pääomavuokran osuus on 29,68 €/ htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,01€/htm²/kk.
- Alatalon tilakustannus 33,46 €/ htm²/kk, yhteensä 163 452 €/kk ja noin 1 961 425 €/v. Neliövuokran perusteena on 4 885 htm². Pääomavuokran osuus on 29,45 €/ htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,01 €/htm²/kk.

Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 14,08 €/htm²/kk, 121 489 €/kk ja 1 457 868 €/vuosi.
Nykyinen vuokranmaksupinta-ala on yhteensä noin 8 630 m².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on otettu huomioon perusparannuksen jälkeisessä tilakustannuksessa lisävuokrana 30 vuoden ajalla.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kustannukset ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan:

- Irtokalustaminen ja –varustaminen 554 000 €
- Teknisen työn laitehankinnat 40 000 €

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varaukset käyttötalouteen:

- Muuttokustannukset 105 000 €
- Siivouskustannukset nousevat 4500 €/v.

11 Hankkeen aikataulu

- hankesuunnittelu 9/2016 – 1/2020
- toteutussuunnittelu 6/2020 – 12/2021
- rakentamisen valmistelu 1/2022 – 6/2022
- rakentaminen 8/2022 – 11/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 Taivallahden peruskoulun perusparannushankkeelle on esitetty yhteensä 31,0 M € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020-23. Rahoitusvaraus tarkistetaan kustannusennusteen mukaiseksi ja hankkeen aikataulu hankesuunnitelman mukaiseksi.

Hankkeen hintaan korottavasti vaikuttaneita tekijöitä:

- rakenneteknisten korjauksien laajuus
- haitta-ainepurkujen suuri määrä
- uudesta opetussuunnitelmasta aiheutuneet tilamuutokset
- ammattikeittiön uudelleen sijoitus ja keittiön huollon järjeistäminen
- rakennuksen kaupunkikuvallinen arvostus
- esteettömyyden järjestäminen molempiin rakennuksiin
- Alatalossa sijaitseva Helsingin Energian muuntamo täytyy pitää toiminnassa koko työmaan ajan.

Hankesuunnitteluvaiheen aikana on tarkasteltu Töölön palvelutilaverkon tilannetta yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa ja todettu, että peruskorjattuna tilat riittävät ja nykyisistä rakennuksista löytyy tilat myös 42 esikoululaiselle.

13 Väistötilat

Väistötiloina toimivat osoitteessa Hiekkarannantie 6 olevat nykyiset siirtokelpoiset rakennukset sekä vuokrattavat tilat Arkadiankatu 24:ssä.

Väistötilojen kustannukset 30 kuukaudelle ovat 5,55 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana. Kustannus on käyttötalousmeno, joka koostuu väistötilojen vuokrasta.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennukset tulevat Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan Rakennukset ja yleiset alueet, Tilapalvelut- yksikön hallintaan, joka vuokraa tilat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Hankkeen toteutusvastuu on Kaupunkiympäristötoimialan Rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudella.