



§ 39

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Eteläinen Hesperian katu 38, 00100 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 15.1.2020 päivätyn Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 33,37 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee kahdessa 1950-luvulla rakennetussa 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 myös 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 kattava peruskorjausta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat suurelta osin 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.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Taivallahden peruskoulun rakennukset säilyvät opetuskäytössä alueen pysyvänä palveluverkon osana. Väestöennusteen mukaan oppilaaksi ottoalueen oppilasmäärä on seuraavat kymmenen vuotta kasvava erityisesti eteläosassaan (Jätkäsaari), mutta tämän ei arvioida kasvattavan merkittävästi Taivallahden peruskoulun tilantarvetta.

Koulu on suomenkielinen peruskoulu, jossa on luokka-asteet 1. - 9. Koulussa annetaan laaja-alaista erityisopetusta. Varhaiskasvatuksen esiopetusryhmiä sijoitetaan hankkeessa koululle. Tilojen kapasiteetti on perusparannuksen jälkeen 782 oppilaspaiikkaa ja esiopetuksen 42 tilapaikkaa.



Rakennukset

Etu-Töölön alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen RKY-alueeseen. Koulun tonttia ympäröivät Eteläinen Hesperian katu, Mechelininkatu ja Hietakannas ovat Helsingin kaupungin rakennusviraston inventoimia yleisten alueiden arvoympäristöjä. Koulurakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa. Suunnittelija on apulaiskaupunginarkkitehti Claus Tandefelt Helsingin kaupungin rakennusvirastosta.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on inventointi, joka kuvastaa Suomen historian vaiheita. Valituista kohteista muodostuu kokonaiskuva maamme rakennetusta historiasta ja sen keskeisistä kehityslinjoista. Kohteet käsittävät yleensä laajempia alueita kuin yksittäisiä rakennuksia. RKY on otettu valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Kuntotutkimusten perusteella rakennukset ovat kattavan peruseron tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, ilmavuodot ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinnoite ja vesikate ovat käyttöikänsä päässä. Rakennuksen paloja poistumistieturvallisuutta tulee parantaa. Rakennusten saniteettitilojen määrä suhteessa oppilasmäärään ei ole hyväksyttävällä tasolla.

Rakennukset eivät ole esteettömiä tällä hetkellä.

Suunnitelma

Hankesuunnitelma on yleiskaavan RKY-alueiden linjauksen mukainen, eli säilyttävä.

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

Rakennuksen toiminnallisuutta parannetaan tilamuutoksilla vastamaan pedagogisia päämääriä. Kädentaidon opetustilat kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Opetustiloja yhdistetään toisiinsa lasiseinillä ja pariovilla. Opetustiloja avataan käytäville ja käytävät ja aulat kalustetaan opetustiloiksi. Keittiön toimivuutta ja huollettavuutta parannetaan. Keittiö ja ruokala mitoitetaan niin, että ruokailu tapahtuu kolmessa vuorossa.



Käyttöturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan uudella poistumistieportaalla, palo-osastoinneilla ja rakentamalla kumpaankin rakennukseen hissi.

Perusparannuksen tekninen laatutaso vastaa kaupungin muiden peruskoulujen perusparannusten tasoa. Perusparannus toteutetaan siten, että kaikki toiminta rakennuksissa siirtyy väistöön. Näin saadaan työmaa-aika ja työmaan ympäristölle tuottama haitta mahdollisimman lyhytkestoiseksi.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin: energian käyttö, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus, pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus, kosteuden ja puhtauden hallinta, sisäympäristö. Hankkeessa parannetaan rakennuksen energiataloutta olemassa olevien, yli 60 vuoden ikäisen rakennuksien rajoitukset huomioiden.

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.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on pyytännyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelu on hyväksynyt suunnitelman tietyin tarkennuksin, jotka huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennukset ja pihan.



Bruttoalat: alatalo 6 665 br-m², ylätalo 070 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 pihatoimintojen aluetta ja loput puistomaista viheralueen luontoista tilaa.

Rakentamiskustannukset

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

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 33,54 euroa/htm²/kk, yhteensä 259 772 euroa/kk ja noin 3 117 300 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 7 744 htm². Pääomavuokran osuus on 29,53 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk.

Ylätalon tilakustannus on 33,69 euroa/htm²/kk, yhteensä 96 320 euroa/kk ja noin 1 155 840 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 2 859 htm². Pääomavuokran osuus on 29,68 euroa/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk.

Alatalon tilakustannus 33,46 euroa/htm²/kk, yhteensä 163 452 euroa/kk ja noin 1 961 425 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 4 885 htm². Pääomavuokran osuus on 29,45 euroa/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito-
vuokra tarkistetaan valmistamisajankohdan ylläpito-
vuokraa vastaavaksi. Investoinnin tuottovaade on 3 % ja poisto-aika 30 vuotta.

Nykyinen vuokra on 14,08 euroa/htm²/kk, 121 489 euroa/kk ja 1 457 868 euroa/vuosi. Nykyinen vuokranmaksupinta-ala on yhteensä noin 8 630 m². Rakennus on tarve- ja hankesuunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta-
alatiedot on tarkistettu.

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

Väistötilat



Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ajaksi.

Väistötiloina toimivat osoitteessa Hiekkarannantie 6 olevat nykyiset siirtokelpoiset rakennukset sekä tarkoitukseen vuokrattavat tilat Arkadiankatu 24:ssä. Väistötilojen kustannukset 30 kuukaudelle ovat noin 5,5 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana. Kustannus on käyttötalousmeno, joka koostuu väistötilojen vuokrasta. Väistötilojen kustannus ei sisälly hankesuunnitelman enimmäishintaan.

Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 Taivallahden peruskoulun perusparannushankkeelle on esitetty yhteensä 31,0 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 33,37 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa ja hankkeen aikataulu korjataan 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.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 8/2022 ja työ valmistuu 11/2024.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058



02.04.2020

Asia/4

sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta