



§ 93

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Untamo -rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 4 495,5 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 16 300 000 euroa maaliskuun 2020 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

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projekti johtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



25.06.2020

Asia/6

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käpylän peruskoulun Untamo-rakennus (osoitteessa Väinölänkatu 7/ Untamontie 2, kaupunginosa 25 Käpylä) on osa Käpylän peruskoulun toimintakokonaisuutta, jonka muodostavat rakennukset Hykkylä, Untamo ja Väinölä.

Väinölä-rakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019 § 372.

Untamo-rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti ja parannetaan tilojen esteettömyyttä.

Hankkeen yhteydessä uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energia-tehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita.

Oppilaiden ruokahuollon toiminnot keskitetään pääsääntöisesti Hykkylä-rakennuksen tiloihin lukuun ottamatta pienten lasten ruokailua, jota varten rakennetaan uudet ruokahuollon tilat pohjakerrokseen. Lisäksi Untamo-rakennukseen sijoittuvat peruskoulun oppilashuollon tilat ja toiminnot.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Hankesuunnittelun yhteydessä on osallistettu opettajia ja oppilaita digikyselyin sekä järjestetty erillinen keskustelutilaisuus Väinölä-hankkeen yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Käpylän peruskoulun Untamo-rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1950.

Tontilla on voimassa vuodelta 2015 asemakaava, joka määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s).

Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaitteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Koulupihalla oleva sadekatos on suojeltu merkinnällä sr-1a.



Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä töitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä kuten arvokkaita sisätiloja: pääaula, portaikot, salit ja luokkasiiven käytävät välioviineen.

Hankkeen tarpeellisuus

Käpylän peruskoulu toimii kolmessa rakennuksessa (Hykkylä, Untamo, Väinölä), joista Untamo- ja Väinölä-rakennukset ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Tilaohjelmassa otetaan huomioon Käpylän yhteisen peruskoulun toiminnan vaatimukset ja tilat suunnitellaan ottaen huomioon kaikki kolme rakennusta.

Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariikin. Julkisivujen rappauspinoite ja peltinen vesikate ovat käyttöikänsä päässä ja ikkunat osin huonokuntoiset.

Peruskoulun ruokahuolto keskitetään nykyiseen Hykkylä-rakennukseen, jonka ruokasalia laajennetaan nykyisten teknisen työn tilojen paikalle palvelemaan koko koulun oppilasmäärää. Untamo -rakennuksessa pienille oppilaille järjestetään omat erilliset ruokahuollon tilat pohjakerrokseen.

Untamo-rakennuksen tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Rakennuksen esteettömyyttä sekä pihan toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan. Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen päivittäminen ja varustuksen ajanmukaistaminen siten, että tilat tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä, lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarin alapohjat ja rakennuksen salaojitustjärjestelmää osittain on varauduttu uusimaan.

Sisäilman laadun parantamiseksi väli- ja yläpohjia avataan ja ne puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Rakennukseen rakennetaan kaksi



esteetöntä uutta hissiä. Julkisivurappaukset, vesikate ja korjaamiskelvottomat ulkoikkunat uusitaan.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan mm. rakentamalla esteetön sisääntulo, parantamalla piha- alueen liikuntaolosuhteita ja sijoittamalla uusia kiinteitä istuskeluryhmiä, jotka mahdollistavat myös ulkona opiskelua.

Hankkeessa tehostetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä. Opetustilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä wc-tiloja, joista neljä on esteetöntä.

Koulurakennuksen yhteyksiä Hykkylä- ja Väinölä-rakennuksiin parannetaan mm. Untamon sisäänkäyntiyhteyden parantamisella pohjoissuuntaan ja hyödyntämällä Kalervonkadun pihakadun käyttöä oppimisympäristönä. Koulupihojen toimintojen ja pihakadun osalla on huomioitu oppilaiden turvallisuus.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo.

Strategian toteutuminen hankkeessa

Hankkeen suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteet.

- Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Helsingiläisillä on tasa-arvoiset koulutusmahdollisuudet. Suomen- ja ruotsinkielinen varhaiskasvatus ja perusopetus ovat vetovoimaisia lähipalveluita.
- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt.
- Kaupunki laatii kiinteistöstrategian, jossa linjataan kaupungin kiinteistöjen suunnittelua, rakennuttamista, rakentamista, ylläpitoa ja omistamista. Strategia sisältää suunnitelman sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen rakennusten korjaamisesta tai korvaamisesta uusilla rakennuksilla.
- Lapsia ja nuoria liikutetaan yhä enemmän kiinteänä osana heidän arkeaan varhaiskasvatuksessa ja kouluissa.



- Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon.
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.
- Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko Untamo -rakennuksen, pihakatoksen ja Kalervon-kadun pihakadun toiminnot. Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa.

Perusparannettavan alueen laajuus 4 495,5 brm², 3 300 htm², 1 744 hym².

Hanke sisältää myös piha-alueen ja pihakadun perusparannuksen. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 2 600 m² ja pihakadun 1 365 m².

Oppimisympäristönä hyödynnettävissä olevia aula- ja käytävätiloja ei ole sisällytetty hyötയാalaan. Hankkeessa on varauduttu siihen, että rakennuksen oppilaskapasiteettia voidaan mahdollisesti kasvattaa vähäisin muutostöin nykyisestä.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 16 300 000 euroa (3 625 euroa/brm²) maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Tilakustannukset käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra noin 113 456 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1,36 miljoonaa euroa. Vuokra on 33,34 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 29,30 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,04 euroa/htm²/kk. Neliö-



vuokran perusteena on 3 403 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 49 738 euroa/kk, eli 596 852 euroa vuodessa. Vuokra on 15,43 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 12,08 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,35 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 224 htm².

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

Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 0,69 euroa/htm²/kk, 2 358 euroa/kk, 28 292 euroa/v.

Väistötilat

Rakennuksen toiminta siirretään väistötiloihin (siirrettävä tilaelementtiratkaisu sijoittuu Amerin puistoon) perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötilojen hankesuunnitelma on hyväksytty 11.6.2020 (Ryja).

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2019 - 2023. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 13 miljoonan euron rahoitustarpeeseen.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 16,3 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa kesäkuussa 2022 ja valmistua joulukuussa 2023.

Esittelijä

tekninen johtaja



25.06.2020

Asia/6

Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala