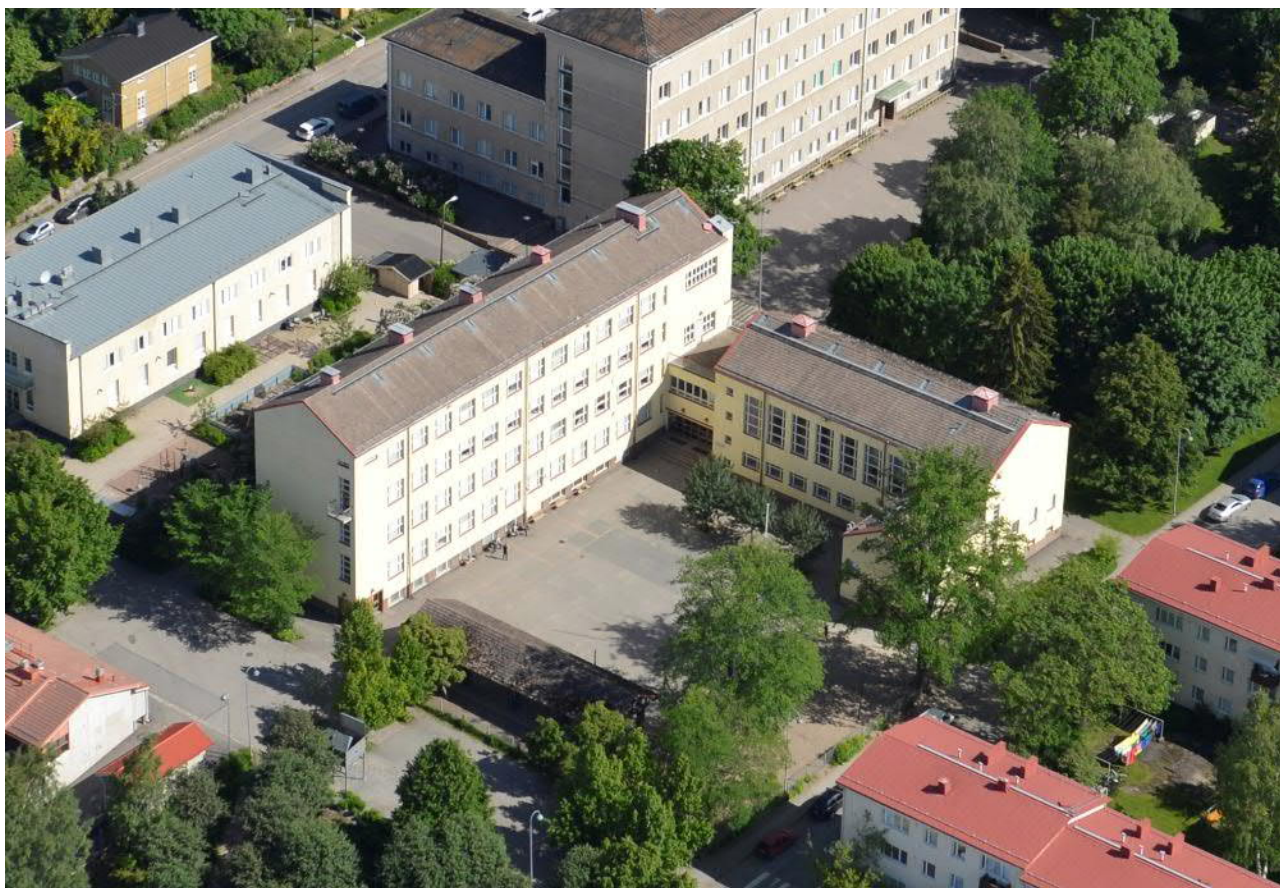
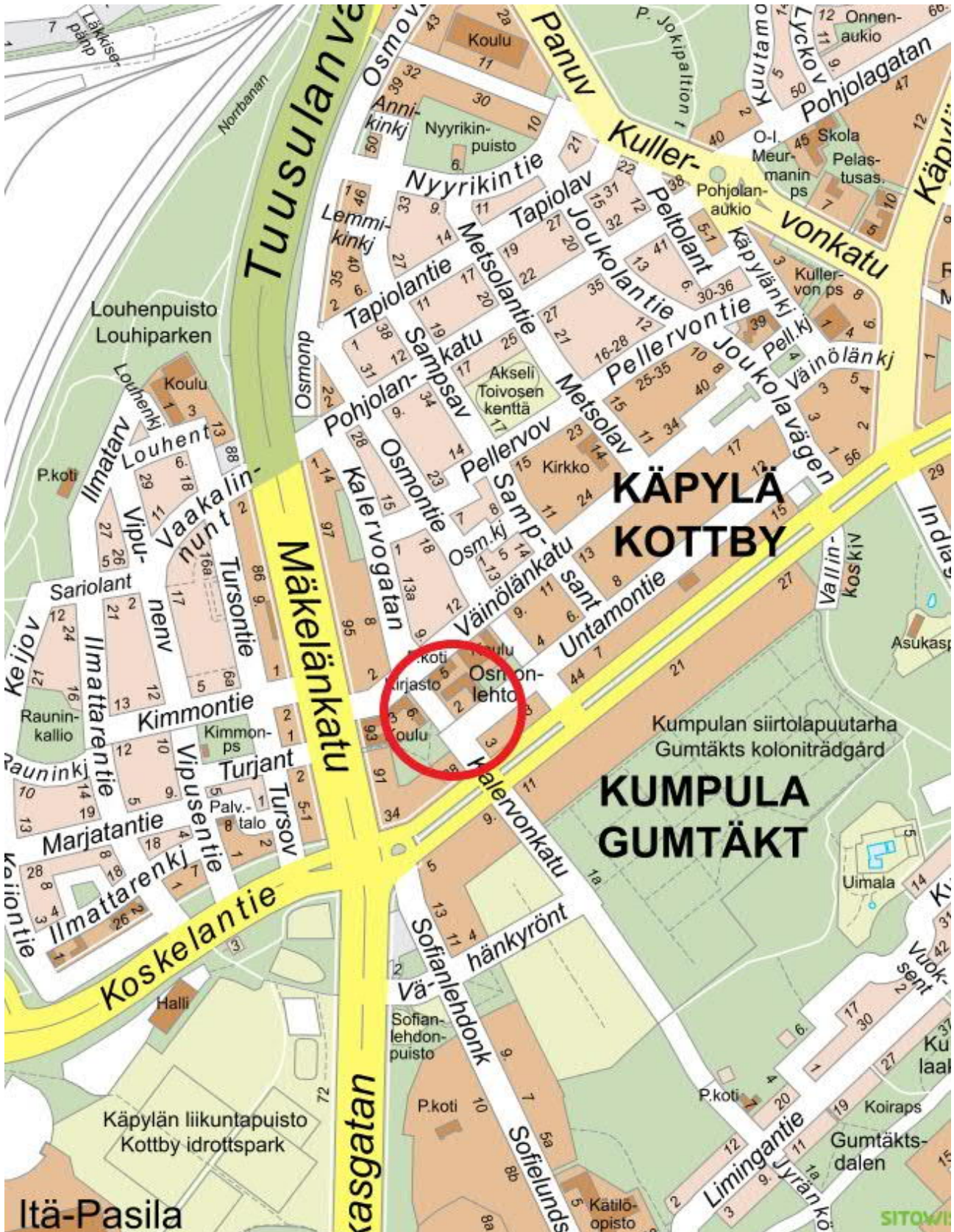


Käpylän peruskoulu, Untamo-rakennus

Untamontie 2, 00610 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
27.04.2020

Käpylän pk, Untamo-rakennus
Untamontie 2
00610 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Käpylän peruskoulu, Untamo-rakennuksen perusparannus				Hankenumero 2821P20043			
Osoite Untamontie 2, 00610 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 5799			
Sijainti Kaupunginosa 25, Käpylä, kortteli 25837, tontti 3				Kiinteistöobjekti 4406			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, suomenkielinen yhtenäinen peruskoulu, luokat 1.-				Oppilaspaikat Untamo 260 opp.			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				4 495,5	3 300	1 744	16 581
Hankkeen tarpeellisuus Rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Tilat tulee ajanmukaistaa vastaamaan tämän päivän normeja ja vaatimuksia sekä opetuksen tarpeita.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 3/2020; RI 104,4; THI 197,8)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Perusparannus				4 495,5	3 300	*1 744	16 300 000 €
Yhteensä				-	-	-	- €
Investointikustannusten jakautuminen				3625,9 € / brm ²			
*) Oppimisympäristönä hyödynnettävissä olevia aula- ja käytävätiloja ei ole sisällytetty hyötyalaan.				4939,4 € / htm ²			
				62 692 € / asiakas			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra (3 403 htm ²)		29,30	4,04	33,34	113 456	1 361 472	
Nykyinen vuokra (3 224 htm ²)		12,08	3,35	15,43	49 738	596 852	
Toiminnan käynnistämiskustann. irtokalustehankinnat 400 000 €, muuttokustann. 45 000 e ja siivouskustannukset 80 640 €/ v.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 6/2020 – 12/2021, rakentamisen valmistelu 1/2022 – 5/2022, rakentaminen 6/2022 – 11/2023							
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 13 milj.€ siten, että hanke toteutettaisiin vuosina 2022-2023. Hankkeen edellyttämä 16.3 milj.€ rahoitustarve huomioidaan tulevassa rakentamishjelmassa.							
Väistötilat Rakennuksen koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Untamon ja Väinölän jaettu väistöaika on 18+18=24 kk. - Väistötilojen hankesuunnitelma on hyväksytty 11.06.2020 (Ryja).							
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot Käpylän peruskoulun oppilasmäärä on perusparannusten valmistuttua 1122 oppilasta. Koulu toimii kolmessa rakennuksessa, Hykkylä, Untamo ja Väinölä. Koulun toiminnan edellyttämät tilat suunnitellaan ottaen huomioon kaikkien kolmen rakennuksen kapasiteetti. Hykkylä-rakennus on perusparannettu aiemmin, Väinölän perusparannus on tavoitteena toteuttaa vv. 2021-22, jonka jälkeen Untamon perusparannus v.2022-2023. Hankkeessa on varuduttu siihen, että rakennuksen oppilaskapasiteettia voidaan mahdollisesti kasvattaa vähäisin muutostöin nykyisestä. Hykkylän ja Untamon välinen pihakatu (Kalervonkatu) sisältyy Käpylän peruskoulun toiminnalliseen kokonaisuuteen siten, että kadulla sallitaan koululaisten ulkotoiminnot ja välttämätön huoltoajo.							

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 01 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 02 Käpylän pk-toiminnalliset tavoitteet ja vaatimukset
- Liite 03 Tilaohjelma ja laajuslaskelmat
- Liite 04 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 05 Viitesuunnitelmat
- Liite 06 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat

- Liite 07 Asemakaava (asemakaavaselustus)
- Liite 08 Yhteenveto tutkimuksista, Untamon (05.09.2014)
- Liite 09 LVV-kuntotutkimukset, ATP Lukkari Oy (15.08.2014)
- Liite 10 Rakennetekninen kuntotutkimus, Wise Group Finland Oy (15.08.2014)
- Liite 11 Kosteustekninen ja sisäilmaston kuntotutkimus, Wise Group Finland Oy (12.12.2014)
- Liite 12 Hiilidioksidimittaukset, Wise Group Finland Oy (27.01.2015)
- Liite 13 Asiantuntijalausunto, radonmittaus, RakSystem Ins.tsto Oy (01.06.2016)
- Liite 14 Asbesti- ja haitta- ainetutkimus, WSP Finland Oy (22.12.2017)
- Liite 15 Raportti-radonpitoisuuden mittaus, Suomen Radonhallinta Oy (30.01.2017)
- Liite 16 Lämpökuvausraportti, RakSystems-Anticimex Oy (28.5.2016)
- Liite 17 Lämpökuvauksen mittausraportti, TermoLog Oy (03.01.2019)
- Liite 18 Kosteuskorjaus, korjaustyöselustus (salaojat), Optiplan Oy (10.02.2006)
- Liite 19 Ikkunoiden kuntotutkimus, A- insinöörit Suunnittelu Oy (30.08.2019)
- Liite 20 Ikkunavertailu – taloudellisuus, Hepacon Oy (24.2.2020)
- Liite 21 Esteettömyyskartoitusraportti, ESKE (10.06.2019)
- Liite 22 Rakennushistoriaselvitys, Arkbyroo Oy (09.06.2017)
- Liite 23 Tutkimusraportti liitteineen (lisätutkimukset), Sitowise Oy (26.2.2020)
- Liite 24 Keittiön viitesuunnitelmat ja laiteluettelo, DesignLime Oy (23.03.2020)
- Liite 25 GEO- tekniset selvitykset ja selostukset, Kymp/Maka/Geo (16.03.2020)
- Liite 26 Rakennustapaselustus, Arkkitehdit NRT Oy (23.03.2020)
- Liite 27 Rakennetekniset viitesuunnitelmat, Ramboll Finland Oy (23.03.2020)

- Liite 28 LVIA-tekniset viitesuunnitelmat, Hepacon Oy (23.03.2020)
- Liite 29 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat, Säh.ins.tsto Delta-KN Oy (23.03.2020)
- Liite 30 Palotekninen viitesuunnitelma, Paloässät Oy (23.03.2020)
- Liite 31 Akustiikkaselostus, Helimäki Akustikot (23.03.2020)
- Liite 32 Piha-alueiden rakennustapaselostus ja viitesuunnitelmat, WSP Finland Oy (23.03.2020)
- Liite 33 Energia- ja lämmitysratkaisujen selvitykset, Hepacon Oy (23.03.2020)
- Liite 34 Hankkeen vaarojen arviointi, riskikartta ja työturvallisuus (23.03.2020)
- Liite 35 Kosteudenhallinnan riskikartta (23.03.2020)
- Liite 36 Rakennussuojelun esittelymuistiot (10.12.2019, 17.02.2020)
- Liite 37 Rakennusvalvonnan ennakkopalaverimuistio, 19.02.2020
- Liite 38 Esteettömyyspalaverimuistio, 19.02.2020
- Liite 39 Kaskon työturvallisuuden yhteistoimintahenkilöstön lausunto, 02.04.2020
- Liite 40 Turvallisuus- ja kulunvalv.kok.muistiot (05.02.2020) ilta- ja majoitusalueet (20.02.2020)
- Liite 41 Tieto- ja viestintätekniikkakokous-muistio (12.02.2020)
- Liite 42 Ympäristöpalvelun palaverimuistio (18.02.2020) ja lausunto (9.3.2020)
- Liite 43 Siivous ja kiintokalusteet- kokousmuistio (18.03.2020)
- Liite 44 Väritutkimus, Konservointi T.Sonninen Oy, 01.04.2020
- Liite 45 Kalervonkadun viitesuunnitelma, WSP Finland Oy, 23.03.2020
- Liite 46 Kustannusarvio (HKA) 21.04.2020

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Käpylän peruskoulu, Untamo-rakennuksen perusparannus
Osoite: Untamontie 2, 00610 Helsinki
Sijainti: Kaupunginosa 25, Käpylä, kortteli 25837, tontti 3
Laajuus (lähtötilanne): (3 403 htm², 4 346 brm², 3 653 kem², 16 581 m³)

Laajuus (perusparannus): 3 300 htm², 4 495.5 brm², 3873.5 kem²

Tontin pinta- ala: 8479 m²
Kiinteistötunnus 091-025-0837-0003
Hankennumero: 2821P20043
Kiinteistöobjekti: 4406
Rakennustunnus (RATU): 5799

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Untamo-rakennus on osa Käpylän peruskoulun toimintakokonaisuutta, jonka muodostavat rakennukset Hykkylä, Untamo ja Väinölä.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta. Hankkeessa uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita. Hankkeen yhteydessä ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti ja varustetaan esteettömät tilat koulussa toimivalle opetukselle. Koulun tiloihin rakennetaan uusia ruokahuollon tiloja pienimpiä oppilaita varten.

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

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Untamo-rakennus on valmistunut vuonna 1950.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Pihan sadekatos on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-1a (asemakaava on vuodelta 2015, nro 12121). - Tonttia koskee merkintä YO/s.

Untamo-rakennus on samalla tontilla Väinölä-rakennuksen kanssa. Rakennusoikeus on yhteensä 8 165 kem². Opintillä-inventoinnissa rakennus on arvioitu kuuluvaksi luokkaan 1. Koulurakennus edustaa korkealuokkaista arkkitehtuuria sekä ulko- että sisätilojensa suhteen.

Rakennus on 4-kerroksinen, pohjamuodoltaan L-mallinen koulurakennus. Pohjakerros on osittain maantason alapuolella. Runkomateriaali on tiili, julkisivut ovat rapattuja, vesikatteena on betonitiili. Rakennuksen teknisistä järjestelmistä osa on yhteisiä viereisen Väinölä-rakennuksen kanssa. Piha-alue rajautuu Kalervonkadun ja Untamontien kulmaukseen.

Rakennuksen nykyiset laajuudet: 3 403 htm², 4 346 brm², 3 653 kem².

Rakennuksen laajuudet perusparannuksessa: 3 300 htm², 4 495.5 brm², 3 873.5 kem².

Rakennusoikeus tontilla on 8 165 kem², joka vastaa rakennusten nykyistä kerrosalaa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu. Koulukokonaisuuden muodostaa kolme rakennusta, joista Hykkylä-rakennus on perusparannettu vuonna 2011. Perusparannuksen tarpeessa olevat rakennukset Untamo ja Väinölä korjataan vuosina 2021- 2023. Yleisopetuksen oppilaat tulevat pääosin Käpylän ja Kumpulan alueilta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman alueellisen tarkastelun perusteella on päädytty kehittämään Käpylän koulun kolmea rakennusta suomenkielisenä peruskouluna. Tarkastelun perusteella Untamo-rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen päivittäminen ja varustuksen ajanmukaistaminen siten, että tilat tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Tilaohjelmassa otetaan huomioon Käpylän yhtenäisen peruskoulun toiminnan vaatimukset ja tilat suunnitellaan ottaen huomioon kaikki kolme rakennusta. Untamo-rakennuksen tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja esteettömiksi.

Käpylän peruskoulun kokonaisuudessa on otettu huomioon Kalervonkadun turvallisuusvaatimukset siten, että kadulla sallitaan vain huollon tarvitsema välttämätön liikenne. Perusparannuksen yhteydessä oppilaiden liikkuminen Hykkylän ruokailutiloihin turvataan koulujen välillä ja katutilaa hyödynnetään osana kouluympäristöä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on laadittu seuraavat kuntotutkimukset ja selvitykset:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- rakennetekniset kuntotutkimukset
- putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimukset
- lämpökuvaukset
- asbesti- ja haitta-ainetutkimukset
- radonmittaukset
- akustiset selvitykset
- geo- tekniset selvitykset
- energiaselvitykset
- turvallisuus- ja kulunvalvontaselvitys
- esteettömyyskartoitukset
- rakennushistoriaselvitys
- värihistoriallinen selvitys

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja

paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinnointe, tiilikatteinen vesikate ja huonokuntoiset ikkunat ovat käyttöikänsä päässä.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Käpylän peruskoulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9. Yhteensä koulun oppilasmäärä on perusparannusten valmistuttua 1122, sisältäen kaksikielisen opetuksen ja erityisopetuksen TOI- ja POY-ryhmät sekä alueellisen erityisluokan. Koulussa järjestetään painotettua luonto-, tiede- ja espanjan opetusta. Lisäksi koulussa on aamu- ja iltapäivätoimintaa.

Käpylän peruskoulussa työskentelee 83 opettajaa mukaan lukien rehtori ja apulaisrehtorit. Lisäksi erityisryhmien opettajia, ohjaajia ja avustajia on n. 30. Muita työntekijöitä on n. 20.

Opetus sijoittuu kolmeen koulurakennukseen. Pääosa yläkoulun opetuksesta ja aineopetus-tiloista on Hykkylässä. Väinölä-rakennuksen yleisopetustilat palvelevat sekä ala- että yläkoulu.

Peruskoulun ruokahuolto keskitetään nykyisen Hykkylä -rakennuksen ruokahuollon tilojen yhteyteen. Valmistuskeittiön ja ruokalan tilojen toimintoja laajennetaan kerroksen alapuolella muuttamalla nykyiset teknisen käsityön tilat kokonaan ruokahuollon tarpeisiin. Tilat ja toiminnot palvelevat koko peruskoulun vanhimpia oppilaita.

Untamon tilat on tarkoitettu lähinnä pienille oppilaille ja esikoululaisille. Untamossa oppilaita tulee olemaan perusparannuksen jälkeen 260 (lisäys 160 oppilasta), joista esikoululaisia n. 42 oppilasta.

Esikoululaisia ja pienempiä oppilaita varten Untamo- rakennuksen kellariin rakennetaan uusi kuumennuskeittiö ja ruokahuollon tarvitsemat tilat.

Untamo- rakennuksen vahtimestarin entisiin asuintiloihin ja osin kellaritiloihin sijoitetaan peruskoulun oppilashuollon tarvitsemat tilat ja toiminnot varustettuna omalla sisäänkäynnillä.

Esiopetukselle kohdistetaan tilat länsipäädyn 1- kerroksesta. Kellaritiloihin sijoittuu iltapäiväkerholaisten ja koulun henkilökunnan tiloja sekä koulun yhteisiä varasto- että teknisiä tiloja.

Untamon entisten ruokahuollon tilojen yhteyteen sijoittuu yhteistoimintatila, joka on tarkoitettu kaikkien Käpylän peruskoulun oppilaiden käyttöön.

Koulurakennuksen tilojen ja toimintojen suunnittelussa on huomioitu ulkopuolisen iltakäytön ja tilapäisen majoitustoiminnan tarpeet.

Kalervonkatua voidaan hyödyntää päivisin koulun toiminnallisena oppimisympäristönä ja iltaisin sekä muina aikoina ympäröivien asukkaiden vapaa- ajan toimintaan.

Untamo-rakennuksen tilat mitoitetaan 260 oppilaalle.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko Untamo-rakennuksen ja piha-alueen. Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa.

Perusparannettavan rakennuksen alueen laajuus on yhteensä 4 495,5 brm², 3 300 htm², 1 744 hym². Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 2 600 m² ja pihakadun 1 365 m².

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

Laatutaso

Hankkeessa ajanmukaistetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta sekä kehitetään tilojen monikäyttöisyyttä. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Rakennuksen paloturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan yleisesti ja rakennetaan kaksi uutta hissiä, joista toinen palvelee oppilas- ja ruokahuoltoa. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilasmäärän vaatima määrä ja lisätään esteettömät wc-tilat. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Julkisivurappaukset uusitaan kauttaaltaan. Kaikki ikkunat kunnostetaan ja ikkunoiden lämmöneristävyyttä parannetaan vaihtamalla kunnostuksen yhteydessä sisälasi eristyslasiksi. Nykyinen betonitiilikate uusitaan kokonaisuudessaan vastaavalla samanlaisella ja värisellä tiilikatteella. Salaojitusjärjestelmä kunnostetaan niillä osin kuin tehdään perusmuuriin liittyviä uusia rakenteita ja täydennyksiä.

Kellarikerroksen alapohjat uusitaan maanvaraisilta osiltaan kosteusongelmien ja riskien poistamiseksi. Puurakenteiset välipohjat avataan ja puhdistetaan orgaanisista täyhteistä.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Uudet ilmanvaihtokonehuoneet sijoituvat ullakko- ja kellaritiloihin. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan mm. uusimalla koripallo- ja leikkivälineitä sekä alueen pintarakenteita. Uudet kiinteät istuskelupenkit ja pöydät mahdollistavat koulun opiskelutoimintaa piha- alueella.

Rakennuksen pohjoissivulla koulurakennusten yhteistoiminnallisuutta parannetaan muuttamalla entisen keittiön huoltoyhteys oppilaiden sisäänkäynniksi.

Pihan ja kulkuväylien valaistusta parannetaan.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontille voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s), joka on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Olympiakylän aluekokonaisuuden osana.

Asemakaavassa koulurakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Piha-alueen katos on vastavasti suojeltu merkinnällä sr-1a, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas katos.

Arvokkaissa sisätiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Asemakaavan määräysten mukaan rakennuksen alkuperäiset rakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet katoksineen ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Mikäli puupuitteiset ikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden olla puupuitteisia.

Suunnittelussa otetaan huomioon asemakaavan edellyttämä rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen tärkeys. Sisäänkäyntien ja julkisivujen sekä erityisesti pääaulan osilla tapahtuvat muutokset tehdään vanhan rakennuksen luonnetta kunnioittaen.

Kalervonkatu on tonttialueiden ulkopuolella oleva pihakatualue, jonka osalla on kuitenkin huomioitava nykyinen puusto ja Hykkylän ruokahuolto sekä koulualueen turvallisuus osana peruskoulukokonaisuutta. Kalervonkatu liittyy peruskoulualueen koulujen toiminnot toisiinsa.

Muutosuunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon ja rakennusvalvontapalveluiden edustajille, joiden kanssa tehdään yhteistyötä suunnittelun jatkuessa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Hankkeelle on asetettu elinkaaritavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energiatehokkuus ja uusiutuva energia
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus
- huolto ja käyttö
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Energiatehokkuutta parannetaan muun muassa rakenteiden lisäeristyksellä, ikkunoihin vaihdettavalla sisäenergiialasilla, ilmanvaihtojärjestelmän uusimisella ja ilmanvaihdon tarpeenmukaisella ohjauksella, LED-valaistuksella sekä uusiutuvan energian tuotannolla.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa lämmitystarve katetaan kaukolämmöllä ja ilma-vesilämpöpumpuilla. Lämpöpumpuilla katetaan noin 35 % lämmöntarpeesta. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt sijoitetaan rakennuksen koilliselle sivulle siten, että sijoittelussa huomioidaan rakennussuojelulliset ominaispiirteet. Liikuntasalin lounaaseen suuntautuvalla vesikatolle sijoitetaan noin 17 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 8 % rakennuksen sähköntarpeesta.

E-luku paranee peruskorjauksen myötä noin 45 %. Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku₂₀₁₈ on 113 kWhE/m²/a, kun E-luku₂₀₁₈ ennen perusparannusta on ollut 206 kWhE/m²/a.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnitteluvaiheen laskelmien perusteella noin 200 MWh sähköä ja 470 MWh kaukolämpöä vuodessa. Sähkön kulutus kasvaa perusparannuksen jälkeen ilmanvaihdon nykyaikaistamisen sekä lämpöpumpun sähköntarpeen vuoksi. Kaukolämmön kulutus taas pienenee.

Tarkemmat laskelmat lähtötietoineen on esitetty hankesuunnitteluvaiheen energiaraportissa sekä energialaskelmissa.

Jätehuolto

Väinölä ja Untamo -rakennuksilla on yhteinen erillinen jätekatos. Untamo -rakennuksen ruokahuoltotilojen (esikoululaisten ruokahuolto) yhteyteen on sijoitettu lisäksi omat erilliset jätensäilytys- ja varastointitilat.

Rakennusten yhteinen jätekatos kunnostetaan Untamo-rakennuksen perusparannuksen yhteydessä noudattaen Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Koulujen pääasiallinen ruokahuolto kuitenkin siirtyy kokonaan Hykkylä-rakennukseen sen toiminnallisten muutosten valmistuttua.

Keräysastiat mahdollistavat jätteiden lajittelun.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannushankkeen toteuduttua rakennuksen käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

Hankkeen yhteydessä parannetaan sisäilmaolosuhteita mm. uusimalla riskirakenteita. Oikein mitoitettulla ilmanvaihdolla saavutetaan nykyistä parempi sisäilman laatu. Myös ikkunoiden uusiminen parantaa sisäilmaolosuhteita, kun vetoisuus vähenee.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeen suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteet. Hankkeessa pyritään tehostamaan tilankäyttöä mm. varustamalla tiloja monikäyttöisiksi ja ottamalla toiminnan käyttöön nyt tehottomassa käytössä olevia tiloja.

- 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.

Hankkeen riskit

- Työmaa toteutetaan yhtenä urakkana siten, että toiminta siirretään tiloista pois rakentamisen ajaksi (tällä vältetään koulutoiminnalle työstä aiheutuvat pöly- ja meluhaitat).
- Rakennuksen sijainti tiiviissä korttelirakenteessa tulee ottaa huomioon suunniteltaessa työmaan materiaalikuljetuksia. Liikenteelliseen turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti. Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojuuksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2020 RI 104;4 THI 197,8 ovat arvonlisäverottomana yht. 16.3 milj.€ (3625 €/brm², alv 0%).

Kokonaiskustannuksiin sisältyvät seuraavat erillishinnat:

• Haitta- ainepurku	150 000 €
• Louhinnat	380 000 €
• Piha- alueen pintarakenteet, varusteet yms.	540 000 €
• Keittiölaitteet- ja kylmiöt	240 000 €
• Alapohjien uusiminen+kaivut/täytöt	310 000 €
• Salaojat maanrakennustöineen	90 000 €
• Ulkoilmapihan katos	40 000 €
• <u>Kalervonkadun piha-alue</u>	<u>270 000 €</u>
Yhteensä	2 020 000 €

Kustannuksiin sisältyy lisäksi määräraha taidehankinnalle.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 113 456 €/kk. Vuosivuokra on n. 1.36 milj.€. Vuokra on n. 33.34 €/ htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 29.30 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4.04 €/htm²/kk. Neliövuokran 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 €/kk, eli 596 852 € vuodessa. Vuokra on 15.43 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 12.08 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3.35 €/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 käsittelyohjeen mukaisesti. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 0,69 €/ htm²/kk, 2 358 €/kk, 28 292 €/v.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoituksen mukaan 400 000 € (alv 0%), joka ei sisällä tietotekniikan hankintoja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa muuttokustannuksiin n. 45 000 € (alv 0%) ja siivouskustannuksiin 80 640 €/v (alv 0%). Muuttokustannukset sisältävät myös väistötiloihin siirtymisen muutto- ja siivouskustannukset.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 8/2019 - 5/2020
- toteutussuunnittelu 6/2020 - 12/2021
- rakentamisen valmistelu 1/2022 - 5/2022
- rakentaminen 6/2022 - 12/2023

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2020 - 29 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2020 -23. Rakentamisohjelmassa on varauduttu yhteensä 13 milj. euron rahoitustarpeeseen siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 -2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 16.3 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamisohjelmaehdotusta laadittaessa.

13 Väistötilat

Rakennuksen toiminta siirretään väistötiloihin (siirrettävä tilaelementtiratkaisu sijoittuu Amerin puistoon) perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötilojen hankesuunnitelma on hyväksytty 11.06.2020 (Ryja).

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki/kaupunkiympäristön toimiala, jolla on hankkeen toteutusvastuu.