

Drumsö lågstadieskola / förskola

Tallbergin puistotie 12, 00200 Helsinki



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Drumsö lågstadieskola / förskola					Hankennumero 2821P20019
Osoite Tallbergin puistotie 12, 00200 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 10100
Sijainti Lauttasaari					Kiinteistöobjekti 4366
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (KASKO), koulu ja esikoulu					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 400
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	4 144	3 436	2 372		
Hankkeen tarpeellisuus Rakennuksen tekninen kunto on heikko. Hankkeessa tehdään kattava perusparannus ja parannetaan sisäilmaolosuhteita ja energiatehokkuutta. Rakennuksen C-osa puretaan ja korvataan uudella laajennusosalla. Uudisosan avulla rakennuksen toiminnallisuutta parannetaan ja saadaan esteettömät yhteydet rakennuksen eri osien välille.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 5/2022 RI 107,0; THI 200,5)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus	2 024	1 714	1 330	€	
Perusparannus	2 739	2 144	1 413	€	
Yhteensä	4 763	3 858	2 743	21 000 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				4 409	€/ brm ²
				5 443	€/ htm ²
				52 500	€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (3 858 htm ²)	31,47	4,56	36,03	139 005	1 668 059
Nykyinen vuokra (3 535 htm ²)	6,64	3,47	10,11	35 739	428 873
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 350 000 €, tietohallinto 50 000 €, muuttokustannukset 103 400 € ruokailu- ja siivouskustannukset 154 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 9/2022 – 2/2024, rakentamisen valmistelu 3/2024 – 7/2024, rakentaminen 8/2024 – 6/2026.					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 16,5 milj.€ vuosille 2024 – 25. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Koulu siirtyy väistötiloihin osoitteeseen Lauttasaarentie 50 eli ns. Hedengrenin tiloiin, esikoululaisille tulee erilliset väistötilat.				Väistötilojen kustannusarvio koulu 1 680 000 € esikoulu 200 000 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Pihasuunnitelma

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Asemakaava, kartta ja selostus
- Liite 8 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 9 Kuntotutkimukset
- Liite 10 ARK viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 11 Rakennetyypit
- Liite 12 Purkutyöselostus
- Liite 13 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus
- Liite 14 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus
- Liite 15 Keittiölaite-, kaluste- ja varusteluettelo
- Liite 16 Energiatohokkuuden tavoitteet ja yhteenveto
- Liite 17 Energialaskentaraaportti
- Liite 18 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 19 Jätehuollon suunnitteluohje
- Liite 20 Helsingin kaupungin työmaan ympäristöasiakirja
- Liite 21 Työturvallisuusriskit
- Liite 22 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 23 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 24 Akustiset tavoitteet
- Liite 25 Muistiot
 - Rakennusvalvonnan ennakoneuvottelu
 - Kaupunginmuseon ja kaavoituksen ennakoneuvottelu
 - Lukitus- ja turvallisuuspalaveri
 - Esteettömyyskatselmus

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Drumsö lågstadieskola / förskola, perusparannus ja laajennus
Osoite:	Tallbergin puistotie 12, 00200 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 31, Lauttasaari, kortteli 31107, tontti 8
Nykyinen laajuus:	4 144 brm ² , laajennuksen jälkeen 4 763 brm ²
Hankenumero:	2821P20019
Kiinteistöobjekti:	4366
Rakennustunnus (RATU):	91-31-107-8

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Drumsö lågstadieskola, Drumsö förskola ja Daghemmet Drumsö förskola. Perusparannuksen jälkeen rakennuksessa toimii Drumsö lågstadieskola ja Drumsö förskola.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta. Rakennuksen uusin, vuonna 1987 valmistunut C-osa puretaan ja tilalle rakennetaan uudisosa ja laajennus. Uudisosaan sijoitetaan liikuntasali aputiloineen, keittiö- ja ruokailutilat, taito- ja taideaineiden tiloja sekä pieni väestönsuoja. Hankkeessa toteutetaan esteettömät yhteydet koulun eri osien välille, parannetaan koulun toiminnallisuutta, ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiatehokkuutta. Pihalla sijaitseva, päiväkotikäytössä oleva väliaikainen paviljonki puretaan ja piha kunnostetaan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Rakennus koostuu kolmesta eri aikoina rakennetusta osasta. Vanhin A-osa on valmistunut vuonna 1930 (arkkitehdit Kitty ja Lauri Hanstén). Rakennuksessa toimi sekä suomen- että ruotsinkieliset ylä- ja alakansakoulut, ja vuodesta 1931 lähtien kirjasto sekä lastentarha. Rakennusta laajennettiin B-osalla 1949 (arkkitehti Hilding Ekelund), johon muuttivat ruotsinkielisen kansakoulun luokat. Viimeisin laajennus C-osa valmistui vuonna 1987 (arkkitehti Reino Huhtiniemi). Uuteen lisärakennukseen tuli uudet keittiö- ja ruokailutilat ja erityisopetustiloja.

Rakennuksen eri ikäisiin osiin on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennusosat ovat kuitenkin säilyttäneet alkuperäiset ilmeensä.

Nykyisen rakennuksen laajuus on 4 144 brm², 3 436 htm², 2 372 hym².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1951 (tunnus 2948) ja se määrittelee tontin yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on yhtä iso kuin tontin pinta-ala ja rakentamiseen saa käyttää puolet tontin pinta-alasta. Nykyisiä rakennusosia ei ole suojeltu asemakaavassa.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa helsinkiläisten koulujen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevässä raportissa Opintielä vuodelta 2004 koulu sijoittuu luokkaan 2. Raportissa koulun historialliset arvot on arvioitu luokkaan a, kaupunkikuvallinen merkitys ja säilyneisyys luokkaan b ja arkkitehtoninen laatu luokkaan c. Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2003 laatimassa Lauttasaaren rakennusinventoinnissa Drumsö lågstadieskola määritellään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Vuonna 2016 laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä rakennuksen A- ja B-osat on todettu arkkitehtonisesti ansiokkaimmiksi. C-osasta todetaan: *Ulkomuodoltaan rakennus on vaatimaton. Yhdistyminen vanhempiin osiin toimii ulkotilassa katoksena, mutta sisätilassa liittymäkohdassa on vaikeita tasoeroja.*

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Väistöennusteen mukaan oppilaaksiottoalueella Lauttasaaren alueen ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten määrä pysyy nykyisellä tasolla, mutta esi- ja alakouluikäisten määrä kasvaa n. 30:lla vuoteen 2024 mennessä. Tämän jälkeen ennuste vuoteen 2035 asti on kokonaisuudessaan tasainen tai vähäisesti laskeva, vaikka Koivusaaren osa-alueen väestö alkaa kasvaa 2030-luvulla. Koivusaaren väestöpiikki ei ole ennusteessa vielä näkyvissä. Äidinkieleltään suomen- tai muun kielisten osuus kaikista oppijoista on ollut nouseva. Koulun nykyinen sijainti palvelee hyvin ruotsinkielistä väestöä ja on hyvin saavutettavissa.

Toiminnalliset perustelut

Tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa Drumsö lågstadieskolanin tiloihin.

Koulun keittiö ja ruokasali ovat kooltaan ja varustukseltaan vanhentuneet. Liikuntasali sijaitsee A-osan 3. kerroksessa, pukutilat 1. kerroksessa, mikä tekee salin käytöstä hankalaa. Esteettömyys ei nykyisessä rakennuksessa toteudu. Opetustilojen kiintokalusteet ja varustus kaipaavat ajanmukaistamista. Hallinnon tilojen järjestelyt ovat tehottomat.

Hankkeessa toteutetaan koululle ja päiväkodille pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja KASKOn suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen. Ne mahdollistavat myös rakennuksen joustavan käytön mahdollisesti väestöennusteiden muuttuessa. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelman sekä varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita. Niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alue tarjoaa käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Kattava rakennustekninen kuntotutkimus, Ideestructura Oy, 2015
- Täydentävät sisäilma- ja kosteustekniset selvitykset, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 2020
- Rakennustekninen kuntotutkimus, WSP Finland Oy, 2016
- Kattava rakennustekninen kuntotutkimus, Ideestructura Oy, 2015
- Täydentävät sisäilma- ja kosteustekniset selvitykset, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 2020
- Salaojaverkoston TV-kuvaus ja korkomittaus, WSP Finland Oy, 2016
- Haitta-ainetutkimus, WSP Finland Oy, 2016
- Huoneilman radonpitoisuuden mittaus, Landauer Nordic AB / Suomen Radonhallinta Oy, 2017
- Äänieristysmittaukset, Akukon Oy, 2016

Rakennuksessa on tehty paikallisia muutos-, parannus ja kunnostustöitä, mutta kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennukset ovat rakennusosien ja järjestelmien suhteen pääosin elinkaarensa päässä, eikä rakennus ole kaikilta osin esteetön. Rakennuksen alhainen tekninen kunto ja vanhan ilmanvaihtojärjestelmän myötä heikot sisäilmaolosuhteet ovat toiminnalle selkeä riski, joka on ratkaistavissa koko rakennuksen kattavalla perusparannuksella.

Hankesuunnittelun aikana tutkittiin kahta vaihtoehtoa:

1. Koko rakennus perusparannetaan tai
2. A ja B-osat perusparannetaan ja C-osa puretaan ja tilalle toteutetaan uusi laajennusosa. C-osan heikon teknisen kunnan, matalan kerrokorkeuden ja haastavien yhteyksien vuoksi päädyttiin vaihtoehtoon 2.

Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Myös rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta on tarpeen parantaa.

Liite 2 Tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Nykyinen oppilasmäärä on: Drumsö lägstadieskola 298, Drumsö förskola 28, Daghemmet Drumsö förskola 40, yhteensä 366.

Perusparannuksen jälkeen rakennuksessa toimivat ruotsinkielisen perusopetuksen luokka-asteet 1.–6. ja ruotsinkielinen esikoulu. Perusopetusryhmiä on 15 kpl sekä yksi 10 oppilaan erityisluokka. Rakennukseen tulee tilat yhteensä 400 lapselle, joista 337 on vuosiluokkien 1.–6. oppilaalle ja 63 esiopetuksessa. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 56.

Taiteen perusopetuksen ja asukkaiden iltakäyttöön tulevia tiloja ovat liikuntasali oheistiloineen, taito- ja taideaineiden tilat, ravintolasali, taitotori ja vähintään kolme intensiivisen työn tilaa sekä kaksi pienryhmätilaa.

Tilapäismajoitukseen osoitetaan B-osan 1. kerroksen esikoulutilat.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koulun rakennusosat A ja B sekä pihan. Nykyinen C-osa puretaan ja korvataan aikaisempaa laajemmalla uudella C-osalla.

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 763 brm², josta perusparannuksen osuus on 2 739 brm² ja uudisrakentamisen osuus on 2 024 brm². Perusparannuksen huoneistoala on 2 144 htm² ja hyötyala 1 413 hym², uudisrakennusosan vastaavat laajuustiedot ovat 1 714 htm² ja 1 330 hym².

Tontin pinta-ala on 7 768 m². Piha-alueen laajuus on noin 5 700 m² sisältäen huoltopihan ja pyöräpaikoitukset kulkureitteineen sekä kadunpuolen sisäänkäyntialueet istutuksineen.

Rakennuksen käyttämä kerrosala on hankkeen toteuduttua 4 609 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta jää 3 159 kem².

Laatutaso

Hankkeessa puretaan teknisesti huonokuntoinen ja tiloiltaan sokkeloinen C-osa ja korvataan se uudisrakennuksella. Uudisrakennusosaan sijoitetaan teknisesti vaativimmat opetus- ja aputilat, kuten liikuntasali aputiloineen, taito- ja taideaineiden kortteli sekä keittiö- ja ruokailutilat. Uuden C-osan tilat suunnitellaan toimimaan myös kansalais- ja iltakäytön tiloina. Rakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi.

Oppimistilojen monikäyttöisyyttä lisätään ja varustusta ja kalustusta parannetaan. Opetus- ja käytävätilojen talotekniikka uusitaan ja akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää kasvavan oppilasmäärän suhteessa, jokaiseen kerrokseen rakennetaan vähintään 1 kpl esteetön wc-tila. Rakennuksen turvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan myös lisäämällä käytävätilojen avoimuutta ja selkeyttä sekä toteuttamalla uusi hissi.

Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja ja niihin järjestetään esteetön käynti.

Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

A-osan kotelorakenteisia välipohjia avataan ja puhdistetaan orgaanisista täytteistä ja sen jälkeen osittain ummistetaan ja osin uusitaan; tarvittaessa rakenteita vahvistetaan. A-osan maantasokerroksen alapohjat uusitaan kosteusongelmien ehkäisemiseksi ja huonekorkeuden kasvattamiseksi.

Yläpohjat ja B-osan sisäänkäyntikatot kunnostetaan. Ulkoseinien rappaukset uusitaan nykyisiä vastaavina 3-kerrosrappauksina. Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään uudelleen kauttaaltaan. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet.

Kaikkiin rakennusosiin rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Sähköjärjestelmät, mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu läsnäolo ja päivänvalon vaikutus huomioiden.

Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisäänkäyntiin. Pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan.

Perusparannuksen ja uudisrakentamisen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- 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

Kohteessa ei ole teknisiä tai käytöstä aiheutuvia erityisvaatimuksia.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Elinkaaritavoitteet

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

Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle. Maalämpö kattaa n. 97 % lämmitysenergiantarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 20 vuotta tai alle. Vesikatoille sijoitetaan noin 37 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 8 % kokonaissähköntarpeesta.

Rakennuksen perusparannettavalle osalle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 100 kWhE/m²,a, jolloin E-luku paranee perusparannuksen yhteydessä 44 % lähtötilanteeseen verrattuna. Rakennuksen uudisosalle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 62 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräystason 38 %.

Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 327 MWh sähköä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 27 800 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan mm. seuraavin keinoin: kohtuullisen kokoinen aukotus, lasiväliin sijoitetut sälekaihtimet ja osassa tiloja viilennys maalämpökaivoista (ylilämmön pumppaaminen takaisin maalämpökaivoihin).

Jätehuolto

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätekatos. Jätekatoksessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

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

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

Yhdenvertainen paikka oppia

Kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii. Myös erikoistumiselle, erilaisuudelle ja painotetulle opetukselle annetaan tilaa.

- Peruskorjauksen myötä rakennuksesta tulee esteetön ja sinne tulee 10 erityisoppilaan ryhmä.

Kunnianhimoinen ilmastovastuu

Ilmastonäkökulma huomioidaan kaupunkirakentamisessa ja energiaratkaisuissa.

Toteutetaan kunnianhimoisesti kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan, vähentää elinkaari päästöjä ja työllistää.

- Peruskorjauksessa pienennetään rakennuksen lämmitysenergian kulutusta ja parannetaan energiatehokkuutta.

Taide ja kulttuuri

Luodaan edellytykset monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille. Yhtenä keinona voidaan hyödyntää taiteen prosenttiperiaatteella toteutettuja julkisia hankkeita.

- Rakennukseen tulee prosenttiperiaatteella toteutettu taideteos.

Lisätään liikuntapaikkarakentamista painottaen tilojen avointa ja tehokasta käyttöä. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

- Liikuntasali rakennetaan 1. kerrokseen, jolloin sen monipuolinen käyttö helpottuu.

Toimiva ja kaunis kaupunki

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

- Rakennus peruskorjataan sen ominaispiirteet ja arkkitehtoniset arvot huomioiden.

Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

Tavoitteena on henkilöstön työhyvinvoinnin ja viihtyvyyden kasvu.

- Peruskorjauksessa parannetaan rakennuksen sisäilmaolosuhteita.

Hankkeen riskit

- Peruskorjaus- ja laajennushankkeen työmaa sijaitsee vilkkasti liikennöidyn Tallbergin puistotien varrella. Työmaan ympäristössä jatkuu normaali kävely-, pyöräily- ja ajoneuvoliikenne. Työmaa ei saa aiheuttaa vaaratilanteita tai kohtuutonta haittaa ympäristölleen. Huomioidaan tämä työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Rakennustyömaa suljetaan ulkopuolisilta ja alueen merkintä ja rajausta tehdään selkeästi niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.
- Rakennukseen toteutetaan maalämpö. Maalämpökaivojen poraaminen tiheään rakennetussa kaupunginosassa on vaativaa ja työ tehdään noudattaen tarkasti annettuja ohjeita.
- Rakenteiden rakennusaikaisen kostumisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle. Hankkeen työturvallisuuteen liittyviä erityispiirteitä sekä niihin sisältyviä riskejä ja niihin varautumista käsitellään laajemmin asiakirjassa *Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus*, joka sisältyy hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2022 RI = 107,0; THI = 200,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 21 000 000 € (4 409 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 36,03 euroa/htm²/kk, yhteensä 139 005 €/kk ja 1 668 059 €/v. Neliövuokran perusteena on 3 858 htm². Pääomavuokran osuus on 31,47 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,56 €/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 10,11 €/htm²/kk, yhteensä 35 739 €/kk ja 428 873 €/v, josta pääomavuokran osuus on 6,64 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,47 €/htm²/kk.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus sisältyy pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Kalustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 350 000 €. Luku ei sisällä tietohallinnon kustannuksia, joiden arvio on n. 50 000 €.

Väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin varataan 103 400 € sekä ruokailun ja siivouksen ylimääräisiin kustannuksiin yhteensä 254 000 € (60 000 € ruokailu ja 194 000 € siivous).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 10/2021 - 8/2022
- Toteutussuunnittelu 9/2022 - 2/2024
- Rakentamisen valmistelu 3/2024 - 7/2024
- Rakentaminen 8/2024 - 6/2026

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 – 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 12 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 440 brm² ja toteutus vuosina 2024 – 2025.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 21 000 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Koulun toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi (7/2024– 6/2026, yhteensä 24 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu Lauttasaarentie 50:n tilat ja esikoululaisille mahdolliset erilliset väistötilat.

Väistötilan kustannukset 24 kuukauden ajalle ovat yhteensä n. 1 680 000 € + esikoululaisten väistötilat n. 200 000 €.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arvioissa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.