

# **PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU ALBERTIN KOULU**

**VIINENKUJA 6**

**ALBERTIN KOULUN SIIRRON EDELLYTTÄMÄT  
MUUTOSTYÖT**

**HANKESUUNNITELMA 18.8.2008**



**HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO  
OPETUSVIRASTO**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. YHTEENVETO</b>	
1.1 Hankkeen perustiedot	3
1.2 Hankkeen tarpeellisuus	3
1.3 Laajuus ja aikataulu	3
1.4 Kustannukset	3
1.5 Vuokratustannukset	3
1.6 Rahoitus	3
1.7 Toimintaolosuhteet korjaustyön aikana	3
<b>2. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT</b>	
2.1 Kohteen sijainti	4
2.2 Rakennusten perustiedot	4
2.3 Tehdyt päätökset	4
2.4 Toiminnan kuvaus ja käyttäjät	4
2.5 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	5
2.6 Asemakaavallinen tilanne	5
2.7 Rakennuslupa	5
2.8 Hankesuunnittelutyöryhmä	5
<b>3. TOIMINNALLISET MUUTOKSET</b>	
3.1 Toiminnalliset muutostarpeet	6
3.2 Tilaohjelma	7
<b>4. TEKNINEN LAATUTASO</b>	
4.1 Rakennustekniikka	7
4.2 Sähkötekniset järjestelmät	8
4.3 LVI-teknikka	8
4.4 Piha	9
<b>5. HANKKEEN LAAJUUS JA TOTEUTUSTAPA</b>	
5.1 Hankkeen laajuus	9
5.2 Hankkeen toteutustapa	9
5.3 Työmaajärjestelyt	9
<b>6. AIKATAULU, KUSTANNUKSET JA RAHOITUS</b>	
6.1 Hankkeen ajoitus	10
6.2 Kustannukset	10
6.3 Rahoitus	10
<b>7. KÄYTTÖTALOUS</b>	
7.1 Vuokravaikutukset	10
7.2 Käyttäjän hankinnat	11
<b>8. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT</b>	11
<b>9. TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUSTYÖN AIKANA</b>	11
<b>LIITTEET</b>	
1. Sijaintipiirustus 1:20 000	
2. Asemakaavaote	
3. Tilaohjelma	
4. Pihapiirustus 1:400	
5. Vaiheistuspiirustus, urakka-alueet	
6. Hankeaikataulu	
7. Kustannusarvio	

## **1. YHTEENVETO**

### **1.1 Hankkeen perustiedot**

Pitäjänmäen peruskoulu  
Kaupunginosa 46, Pitäjänmäki, kortteli 123, tontti 6  
Viinenuja 6, 00370 Helsinki

Hanke on toiminnallinen peruskorjaus, joka on suunniteltu kiinteistöviraston ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelutyöryhmässä on ollut myös käyttäjien edustus.

### **1.2 Hankkeen tarpeellisuus**

Opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston 15.5.2007 tekemän päätöksen mukaisesti siirretään vuoden 2009 aikana Snellmanin ala-asteen rakennuksessa toimivan kuulovammaisten lasten koulun (Albertin koulu) toiminta Pitäjänmäen peruskoulun yhteyteen. Toiminnan muuttuminen vaatii tilojen sovittamisen kahden koulun tarpeisiin. Tilat peruskorjataan ottaen huomioon kuulovammaisten lasten erityistarpeet.

### **1.3 Laajuus ja aikataulu**

Peruskorjattava alue on yhteensä 4 600 brm<sup>2</sup>, josta laajennusalue on 66 brm<sup>2</sup>.

Tilamuutosten ala on 914 hym<sup>2</sup>. Hanke sisältää useita tiloja, joissa ei tehdä tilallisia tai toiminnallisia muutoksia, mutta parannetaan tilojen valaistusta ja äänen-  
vaimennusta.

Parannettava piha-alue yhteensä 1 100 m<sup>2</sup>.

Tilamuutokset ja parannukset, toteutus 5 – 12 / 2009.

Laajennusosa, toteutus 6 / 2009 – 3 / 2010.

Pihaparannukset, toteutus 4 – 7 / 2010.

### **1.4 Kustannukset**

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 2 400 000 € (522 €/brm<sup>2</sup>) alv 0%,  
2 900 000 € (630 €/brm<sup>2</sup>) alv 22% kustannustasossa 5/2008 RI=127,8;  
THI=156,6.

### **1.5 Vuokrakustannukset**

Rakennuksille on laskettu uusi kustannusperusteinen vuokra, jossa on otettu huomioon toiminnallisen peruskorjauksen vaikutus. Hankkeen valmistumisen jälkeä rakennusten vuokra on yhteensä 1 165 824 € vuodessa.

### **1.6 Rahoitus**

Hanke toteutetaan opetustoimen korjaushankkeille vuosittain varattavalla määrärahalla. Rakentamisohjelmaan on hankkeelle ehdotettu 1,5 milj. euron määräraha-  
havaraus vuosille 2008-09. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon määrärahan käyttösuunnitelmaa tarkistettaessa.

### **1.7 Toimintaolosuhteet korjaustyön aikana**

Pitäjänmäen peruskoulu vapauttaa vaiheittain tiloja peruskorjausalueeksi. Albertin koulu toimii nykyisissä tiloissaan Punavuorenkadulla, kunnes uudet tilat ovat valmistuneet. Hankkeen toteutus ei edellytä väistötilojen hankkimista.

## **2. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 Kohteen sijainti**

Pitäjänmäen peruskoulu toimii Pitäjänmäessä, osoitteessa Viinenkuja 6, 00370 Helsinki (kaupunginosa 46, kortteli 123, tontti 6).

### **2.2 Rakennusten perustiedot**

Pitäjänmäen peruskoulu toimii kahdessa rakennuksessa samalla tontilla. Ala-asteen rakennus on valmistunut v. 1954 ja sen on suunnitellut Claus Tandefelt. Yläasteen rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja sen on suunnitellut Aarne von Boehm.

Vanhempi rakennus edustaa tyypillistä 1950-luvun kouluarkkitehtuuria ja on hyvin säilynyt arvorakennus. Se koostuu kahdesta siivestä, joiden välisen suuren avonaisen porrashuoneen kohdalla muodostuu puolen kerroksen korkuinen ta-soero. Luokkasiiven pohjaratkaisuna on selkeä keskikäytävämalli, luokkahuoneet ovat suuria. Rakennus on tiilirunkoinen, julkisivut ovat rapatut. Rakennuksessa tehtiin laaja perusparannus 1990-luvulla.

Ala-asteen rakennuksessa on on 2 780 hym<sup>2</sup>, 5 236 brm<sup>2</sup>.

Uudempi rakennus on monimuotoinen, betonirunkoinen ja keltatiilipintainen rakennus. Yläasteen sydän ovat keskeisaula ja ruokala, jotka sijaitsevat 1. kerroksessa. Peruskoulun toimintaa palvelevat aineopetustilat sijaitsevat pääasiassa yläasteen rakennuksessa.

Yläasteen rakennuksessa on 2 616 hym<sup>2</sup>, 3 815 brm<sup>2</sup>.

Koulurakennukseen liittyvät kirjasto ja nuorisotalo muodostavat tontille laajaa käyttäjäkuntaa palvelevan kokonaisuuden. Kirjaston ja nuorisotalon pinta-ala on yhteensä 1 649 brm<sup>2</sup>, joten rakennusten pinta-ala on kaikkiaan 10 700 brm<sup>2</sup>.

### **2.3 Tehdyt päätökset**

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 15.5.2007, että osoitteessa Punavuorenkatu 8-10 toimiva Albertin koulu siirretään omana hallinnollisena yksikkönä 1.8.2009 lukien Pitäjänmäen peruskoulun tiloihin ja koulun nykyisistä tiloista luovutaan.

Opetusvirasto on tehnyt hankkeesta 21.11.2007 päivätyn tilantarveselvityksen.

### **2.4 Toiminnan kuvaus ja käyttäjät**

Pitäjänmäen peruskoulussa toimivat luokka-asteet 1-9 sekä lisäopetuksen luokka ja valmistavan opetuksen ryhmä. Koulu painottaa hyvää perusopetusta erilaiset oppijat huomioon ottaen. Koulussa on luotu ehyt oppimispolku myös erityisopetuspäätöksellä oleville oppilaille. Pitäjänmäen peruskoulussa on oppilaita n. 400, opettajia 38 ja koulunkäyntiavustajia 5.

Albertin koulu on kaksikielinen, yhtenäinen erityiskoulu kuulovammaisille oppilaille sekä kuulovammaisten resurssikeskus. Koulu pyrkii järjestämään oppilaille yksilöllisen oppimispolun ja joustavia opetusjärjestelyjä koko perusopetuksen aikana joko yleis- tai erityisopetuksessa. Osa oppilaista voi tarvittaessa integroitua viittomakielen tulkin tai muiden tukitoimien avulla yleisopetukseen, joten oppilail-

la tulee olla mahdollisuus koulupäivän aikana siirtyä yleisopetuksen luokkaan ja päinvastoin. Erityisopetusta viittomakielellä tarvitsevat oppilaat opiskelevat erityisluokilla. Oppilaat tulevat eri puolilta Helsinkiä ja myös muista kunnista. Albertin koulussa on oppilaita n. 50, opettajia 12, avustajia 6 ja yksityisiä terapeutteja 3.

#### **Koulujen oppilasmäärät tulevat olemaan seuraavat:**

<b>Pitäjänmäen peruskoulu</b>	luokkatasot 1-6	200 oppilasta
	luokkatasot 7-9	200 oppilasta

Oppilasmäärät sisältävät 3 erityisopetusryhmää, 1,5 lisäopetuksen ryhmää ja 1 valmistavan opetuksen ryhmän

<b>Albertin koulu</b>	luokkatasot 1-9	48 oppilasta
-----------------------	-----------------	--------------

#### **Molempien koulujen yhteinen henkilökunta on seuraava:**

1 koulusihteeri, oppilashuoltohenkilöstöä 3, keittiöhenkilökuntaa 3, siivoushenkilökuntaa 5, kouluisäntiä 2.

Kapasiteettiluvun ilmoittama koulurakennusten laajuus on 674 yleisopetuksen oppilasta. Yhdyskäytävän rakentaminen ei vaikuta rakennuksen oppilaskapasiteettia lisäävästi.

### **2.5 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys**

Toiminnan muuttuminen rakennuksissa vaatii tilojen sovittamisen kahden koulun tarpeisiin. Tilojen välisiä yhteyksiä tulee parantaa ja tilat varustaa esteettömiksi. Albertin koululle tulee rakentaa omat kotiluokat ja koulujen yhteiskäytössä olevia tiloja tulee parantaa kuulovammaisten opetukseen sopiviksi. Tilamuutosten ja parannusten aikataulu tulee sovittaa yhteen Albertin koulun muuton kanssa.

### **2.6 Asemakaavallinen tilanne**

Alueella on voimassa 29.8.1990 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on määritetty opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi. Asemakaavaan ei sisälly erityisiä suojeluun liittyviä määräyksiä.

Tontin pinta-ala on 22 433,6 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 16 826 m<sup>2</sup>.

Asemakaavaote on hankesuunnitelman liitteenä 2.

### **2.7 Rakennuslupa**

Hankkeen toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa.

### **2.8 Hankesuunnittelutyöryhmä**

Hanke on suunniteltu kiinteistöviraston ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelutyöryhmässä on ollut mukana myös käyttäjien edustus.

**Käyttäjähallintokunta:** **Opetusvirasto**  
Marketta Savelainen, johtava arkkitehti  
Hilkka Jurvajoki, rehtori, Pitäjänmäen peruskoulu  
Markku Lepojärvi, rehtori, Albertin koulu

<b>Tilaaaja/rakennuttaja:</b>	<b>Kiinteistövirasto, tilakeskus</b> Anneli Nurmi, projektiarkkitehti Jari Kiuru, sähköinsinööri Arto Uimonen, LVI-insinööri Ismo Torppa, tekninen isännöitsijä
<b>Suunnittelijat:</b>	<b>Arkkitehtisuunnittelu</b> Arkkitehtitoimisto Leena Yli-Lonttinen Ky Leena Yli-Lonttinen Riitta Miettinen Minna Piispanen
	<b>Rakennesuunnittelu</b> Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy Hannu Myllymäki
	<b>Sähkösuunnittelu</b> Insinööritoimisto Stacon Oy Kalevi Hämäläinen
	<b>LVI-suunnittelu</b> Insinööritoimisto Äyräväinen Oy Jaakko Roiha
	<b>Akustinen suunnittelu</b> FCG Planeko Oy Heikki Tuominen

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty rakennusvalvontavirastossa arkkitehti Paula Roineelle, pelastuslaitoksella vanhempi palotarkastaja Harri Laaksolle ja palotarkastaja Mirja Impolalle. Kaupunginmuseon tutkija Anne Salminen on tutustunut hankkeen sisältöön.

### **3. TOIMINNALLISET MUUTOKSET**

#### **3.1 Toiminnalliset muutostarpeet**

Jotta Pitäjänmäen peruskoulu voi toimia yhtenäisenä peruskouluna ja Albertin koululle luodaan toimintaedellytykset, koulun tilojen saavutettavuutta tulee parantaa ja koulun eri rakennuksissa toimivan henkilöstön yhteistyömahdollisuuksia lisätä. Tätä tarkoitusta palvelee koulujen välille rakennettava yhdysosa sekä hallinnon tilojen sijoittaminen toistensa yhteyteen.

Albertin koulu tarvitsee omat kotiluokat, jotka sijoitetaan Pitäjänmäen peruskoulun saman ikäryhmän oppilaiden luokkien yhteyteen. Olemassa olevia nykyisiä ruokailu-, liikunta- ja aineopetustiloja koulut käyttävät yhteisesti. Näiden tilojen äänenvaimennusta on parannettava ottaen huomioon kuulovammaiset oppilaat.

Vanhan puolen koulurakennuksessa olevat oppilaiden wc-tilat ovat yhteis-wc:itä ja osa niistä on jo aiemmin suljettu pois käytöstä. Kouluun tarvitaan uusia yksittäisiä oppilas-wc:itä.

Paloturvallisuuteen, esteettömyyteen ja valaistukseen tarvitaan parannuksia. Näiden lisäksi on tarpeen tehdä pihassa parannuksia ottaen huomioon uusi käyttäjäryhmä.

### 3.2 Tilaohjelma

Hanke sisältää kuulovammaisten lasten omien luokkien rakentamisen sekä yhteiskäytössä olevien tilojen äänenvaimennuksen parantamisen. Molemmille kouluille rakennetaan uudet, yhteiset hallinnon tilat, varustetaan rakennus hissillä sekä yhdistetään vanha ja uusi puoli toisiinsa uudella yhdyskäytävällä. Oppilaille rakennetaan uusia yksittäisiä wc-tiloja vanhan puolen 1. kerrokseen.

Koulujen tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä 3.

## 4. TEKNINEN LAATUTASO

### 4.1 Rakennustekniikka

Hanke ulottuu laajasti molempien koulurakennusten tiloihin, mutta tiloissa suoritettavat parannustyöt ovat hyvin eritasoisia. Työt ovat pääasiassa rakennusten sisäpuolisia muutostöitä. Ulkopuolisia, julkisivuun ja vesikattoon tehtäviä muutoksia tarvitaan laajenuksena toteutettavan yhdyskäytävän rakentamisen yhteydessä. Molemmat koulurakennukset ovat hyvässä kunnossa. Teknisiä muutoksia tehdään vain uuden toiminnan vaatimassa laajuudessa.

Purkamista ja uusien rakenteiden tekemistä edellyttävät seuraavat muutostyöt:

- rakennusten välille rakennetaan teräsrunkoinen, lasiseinäinen yhdyskäytävä, uusi yhteys puhkaistaan rakennusten toiseen kerrokseen, nykyiset katokset puretaan
- vanhan puolen 2. kerrokseen rakennetaan uudet hallinnon tilat
- vanhalle puolelle rakennetaan hissi, uudet oppilaiden wc-tilat ja auditorion takaosaan erotetaan opetustila
- hallintotiloja palveleva uusi iv-konehuone rakennetaan ullakolle

Seuraavissa tiloissa tehdään parannuksia kalustukseen, valaistukseen, tekniiseen varustukseen ja akustointiin:

- Albertin koulun käyttöön tulevat neljä kotiluokkaa ja resurssikeskus vanhalla puolella sekä kaksi kotiluokkaa uudella puolella
- kuvaamataito/tekstiilityötila, kirjasto ja atk-tila vanhalla puolella

Seuraavissa koulujen yhteiskäyttöön tulevissa tiloissa tehdään parannuksia akustointiin, eräissä tiloissa myös valaistukseen:

- musiikin opetustilat ja kieliluokka vanhalla puolella
- fysiikka-kemian, maantieto-biologian, tekstiilityön, kotitalouden ja musiikin opetustilat, kirjasto, atk-opetustila, kuvaamataidon sekä teknisen työn opetustilat uudella puolella
- vanhan puolen ruokala, pääporras ja poistumistieporras
- liikunta- ja juhlasalit sekä vanhalla että uudella puolella

Sähköasennukset ja muutokset ilmanvaihdon järjestelyihin edellyttävät alakattojen avausta ja pystykanavien tekoa myös varsinaisten urakka-alueiden ulkopuolella.

Paloturvallisuutta parannetaan uusimalla vanhan puolen poistumistieportaan puupalo-ovet sekä osastoimalla ylin kerros omaksi palo-osastokseen.

Koulun tilat rakennetaan liikuntaesteettömiksi. Tätä tarkoitusta palvelee uuden hissin rakentaminen sekä kaidehissin asentaminen pääportaaseen.

## 4.2 Sähkötekniset järjestelmät

Rakennusten yhteiset sähkö- ja teleliittymät säilyvät käytössä ilman muutoksia.

Pääkeskus, nousukeskukset, pääjakelu ja jakokeskukset säilyvät käytössä vähäisin muutoksin ja täydennyksin. Jakokeskuksiin lisätään pistorasiaryhmille vikavirtasuojauksia mahdollisuuksien mukaan. Nykyisiä johtoteitä hyödynnetään ja täydennetään sekä uusitaan muutosalueilla. Voimaryhmäjohtoja uusitaan lähinnä IV-järjestelmän, hissien ja nostolaitteiden sekä purunpoiston uusintaa vastavasti.

Valaistus- ja pistorasiaryhmiä muutetaan ja uusitaan tilamuutosten mukaisesti. Valaisimet uusitaan akustoitavissa luokkatiloissa ja muutosalueilla. Nykyinen valaistusryhmitys säilytetään valaisimia uusittaessa. Rakennusten turvavalaistukseen tehdään tarvittavat pistemuutokset. Ulkovaalaistusta täydennetään uusilla pylväsvalaisimilla ja seinään kiinnitettävillä valonheittimillä.

Rakennusten äänentoistojärjestelmät yhdistetään ja uusitaan. Järjestelmään liitetty merkkivaloilla toteutettava visuaalinen viestitys kuulovammaisille. Yleiskaa-peloinnin atk-pisteitä uusitaan muutosalueilla. Järjestelmän kautta uusilla verkko- ja projektoilla toteutetaan luokkatilojen hätä- ja muu viestitys kuulovammaisille. Albertin koulun käyttöön tulevat tilat varustetaan langattomalla äänenvahvistustekniikalla.

Nykyinen aikakellojärjestelmä uusitaan. Muita merkinanto- ja soittokellojärjestelmiä asennetaan hallinto- ja keittiötiloihin sekä inva-wc-tilaan. Rakennusten eritasoiset rikosilmoitusjärjestelmät uusitaan ja yhdistetään. Rakennukset varustetaan sisäänkäyntien ja sisävyöhykerajojen kulunvalvotuilla ovilla. Rakennusten ulkotiloja ja sisätilojen auloja valvotaan tallentavalla kameravalvonnalla.

## 4.3 LVI-tekniikka

Vanhassa rakennuksessa on pääosassa tiloja painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä. Tämä säilytetään ennallaan opetustiloissa. Hankkeen yhteydessä suoritetaan joidenkin, jo aiemmin koneellisen ilmanvaihdon piirissä olevien tilojen ilmamäärien säätöä. Lisäksi tilamuutokset edellyttävät joidenkin vanhojen ilmanvaihtokanavien siirtoja uusien rakenteiden tieltä. Hallinnon tiloihin, uuteen yhdyskäytävään, oppilas-wc:ihin sekä hissitilaan rakennetaan uusi koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto kanavistoineen. Ilmanvaihdon konehuone sijoitetaan rakennuksen ullakolle. Vanhan rakennuksen paloaluemuutos edellyttää palopeltien asentamista poistohormeihin. Kaikki uudet ilmanvaihtokoneet ja huippuimurit liitetään uuteen alakeskukseen ja niiden hälytykset johdetaan nykyiseen hälytyskeskukseen.

Vesi- ja viemärijärjestelmään tehdään muutoksia vain tilamuutosten vaatimassa laajuudessa. Rakennettavissa uusissa hallinnon tiloissa sekä wc-tiloissa uusitaan vesi- ja viemärijohdot kalusteineen.

Lämmitysjärjestelmään tehdään muutoksia vain tilamuutosten vaatimassa laajuudessa. Hallintotilojen rakentamisen yhteydessä uusitaan ja siirretään lämpöpattereita. Uuteen yhdyskäytävään asennetaan kiertoilmakoneet. Uusille ilmanvaihdon koneille asennetaan lämmitysjohtot.

Uudemman rakennuksen lvi-tekniset järjestelmät säilyvät ennallaan.



Teknisen työn opetustilaan uudella puolella rakennetaan hankkeen yhteydessä uusi purunpoistojärjestelmä, jonka kone sijoitetaan nykyiseen purunpoistokeskukseen. Imukanavat uusitaan.

#### **4.4 Piha**

Koulun sisäpihalla tehdään turvatarkastuksen mukaiset korjaukset olemassa oleville leikkivälineille.

Pihalle rakennetaan Albertin koulun esiopetuksessa käyville ja muille pienimmille koululaisille tarkoitettu erillinen, aidalla rajattu leikkialue, joka varustetaan uusilla leikkivälineillä. Sisäpihalle sijoitetaan uusia pylväsvalaisimia.

Uuden yhdyskäytävän rakennustöiden aiheuttamat vauriot pihan pintarakenteisiin korjataan. Pihan pensaskasvillisuutta ja puustoa uusitaan ja nurmialueita kunnostetaan. Kaikki tehtävät pihatyöt kohdistuvat koulun sisäpihaan.

Pihapiirustus on hankesuunnitelman liitteenä 4.

### **5. HANKKEEN LAAJUUS JA TOTEUTUSTAPA**

#### **5.1 Hankkeen laajuus**

Hanke sisältää muutoksia tilajakoon, parannuksia paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Hankkeeseen kuuluu kulkuyhteyden rakentaminen vanhan ja uuden rakennuksen välille sekä parannuksia pihaan.

Peruskorjattava alue on yhteensä 4 600 brm<sup>2</sup>, josta laajennusalue on 66 brm<sup>2</sup>.

Tilamuutosten ala on 914 hym<sup>2</sup>. Hanke sisältää lisäksi useita tiloja, joissa ei tehdä tilallisia tai toiminnallisia muutoksia, mutta parannetaan tilojen valaistusta ja äänenvaimennusta.

Parannettava piha-alue yhteensä 1 100 m<sup>2</sup>.

#### **5.2 Hankkeen toteutustapa**

Tilakeskus tilaa hankkeen rakennuttamisen HKR-Rakennuttajalta, joka suunnittelee ja kilpailuttaa urakat sekä valvoo työn toteutuksen.

#### **5.3 Työmaajärjestelyt**

Hanke on jaettu toteutusvaiheisiin ottaen huomioon sekä työmaatekniset vaatimukset että koulun toiminnan vaatimukset.

Työt aloitetaan niistä tiloista, jotka koulu voi vapauttaa keväällä 2009 urakka-alueeksi. Kevään ja kesän aikana toteutetaan muutostyöt niissä tiloissa, joissa tarvitaan vain vähäisiä parannuksia. Nämä tilat pyritään saamaan koulun käyttöön syyslukukauden alkaessa.

Laajemman muutostyön kohteena olevat tilat (Albertin koulun luokat, hallinnon tilat, hissi, auditorio, oppilaiden wc-tilat) otetaan työmaa-alueeksi kesän 2009 alussa ja ne ovat pois koulun käytöstä myös syyslukukauden 2009 ajan.

Rakennusten välinen yhdyssilta toteutetaan samanaikaisesti laajojen muutostöiden kanssa.

Viimeisenä vaiheena toteutetaan piha-alueen kunnostus ja parannus.

Vaiheistus ja urakka-alueet on esitetty hankesuunnitelman liitteessä 5.

## **6. AIKATAULU, KUSTANNUKSET JA RAHOITUS**

### **6.1 Hankkeen ajoitus**

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi niin, että tilamuutosten rakentaminen aloitetaan keväällä 2009 ja saadaan valmiiksi vuoden 2009 loppuun mennessä. Yhdyskäytävän rakentaminen toteutetaan kesän 2009 ja kevään 2010 välisenä aikana.

Pihan parannukset toteutetaan kevään ja kesän 2010 aikana.

Aikataulu on hankesuunnitelman liitteenä 6.

### **6.2 Kustannukset**

Rakennusviraston laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 400 000 € (522 €/brm<sup>2</sup>), eli arvonlisäverollisena 2 900 000 € (630 €/brm<sup>2</sup>) kustannustasossa 5/2008 RI=127,8; THI=156,6.

Yhdyskäytävän rakentamisen osuus kustannuksista on n. 190 000 € (alv 0%) ja pihan parannuksen osuus n. 60 000 € (alv 0%).

Kustannusarvio on hankesuunnitelman liitteenä 7.

### **6.3 Rahoitus**

Hanke toteutetaan opetustoimen korjaushankkeille vuosittain varattavalla määrärahalla. Rakentamisohjelmaan on hankkeelle ehdotettu 1,5 milj. euron määräraha-avaraus vuosille 2008-09. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon määrärahan käyttösuunnitelmaa tarkistettaessa.

## **7. KÄYTTÖTALOUS**

### **7.1 Vuokravaikutukset**

Opetusvirasto maksaa Viinenkuja 6:ssa olevista rakennuksista vuokraa 73 419 € kuukaudessa, 881 028 € vuodessa. Vuokraa maksetaan 6 567 htm<sup>2</sup>:stä.

Rakennuksille on laskettu uusi kustannusperusteinen vuokra, jossa on otettu huomioon toiminnallisen peruskorjauksen vaikutus. Uusi kuukausivuokra on 14,66 €/ m<sup>2</sup>, se koostuu pääomavuokrasta (11,5 €/ m<sup>2</sup>) ja ylläpitovuokrasta (3,16 €/ m<sup>2</sup>). Vuokraa maksetaan 6 627 htm<sup>2</sup>:stä.

Viinenkuja 6:ssa olevien rakennusten kuukausivuokra nousee 23 733 eurolla, vuosivuokra 284 796 eurolla. Koko hankkeen valmistumisen jälkeen rakennusten vuokra on 97 152 € kuukaudessa, 1 165 824 € vuodessa.

Molemmat koulut maksavat vuokran omassa käytössään olevista tiloista. Yhteiskäytössä olevien tilojen vuokrakustannukset jaetaan koulujen kesken käyttötuntimäärien suhteessa. Vuokraosuudet tarkistetaan vuokrasopimusta uusittaessa.

Opetusvirasto luopuu osasta tiloja Snellmanin ala-asteen koulussa Albertin koulun muuttaessa Pitäjänmäen peruskouluun.

## **7.2 Käyttäjän hankinnat**

Muuttokustannuksista vastaa opetusvirasto.

Irtokalustehankintojen kustannuksiksi arvioidaan yhteensä 80 000 €. Kaluste-hankinnoista vastaa opetusvirasto.

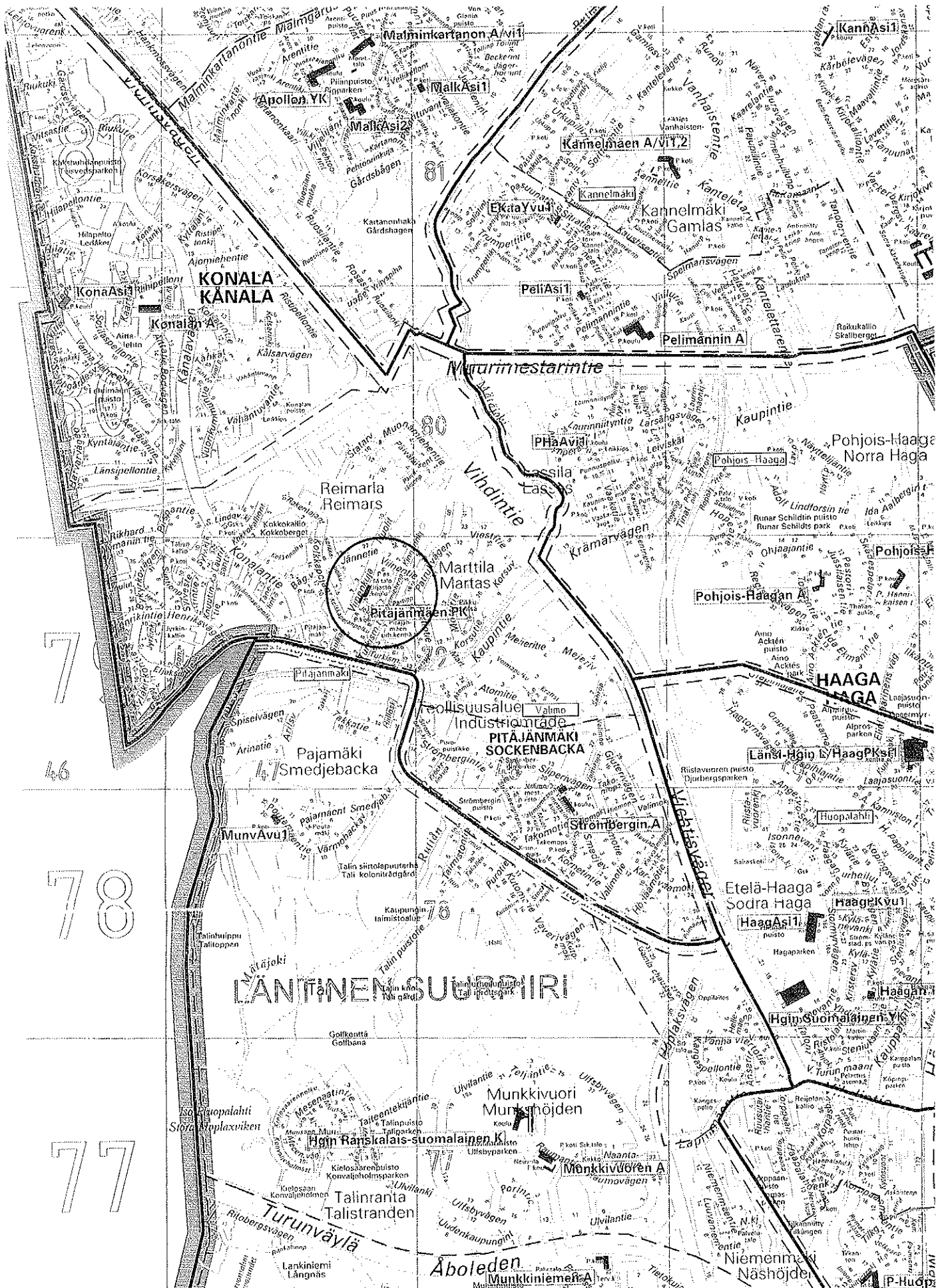
## **8. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT**

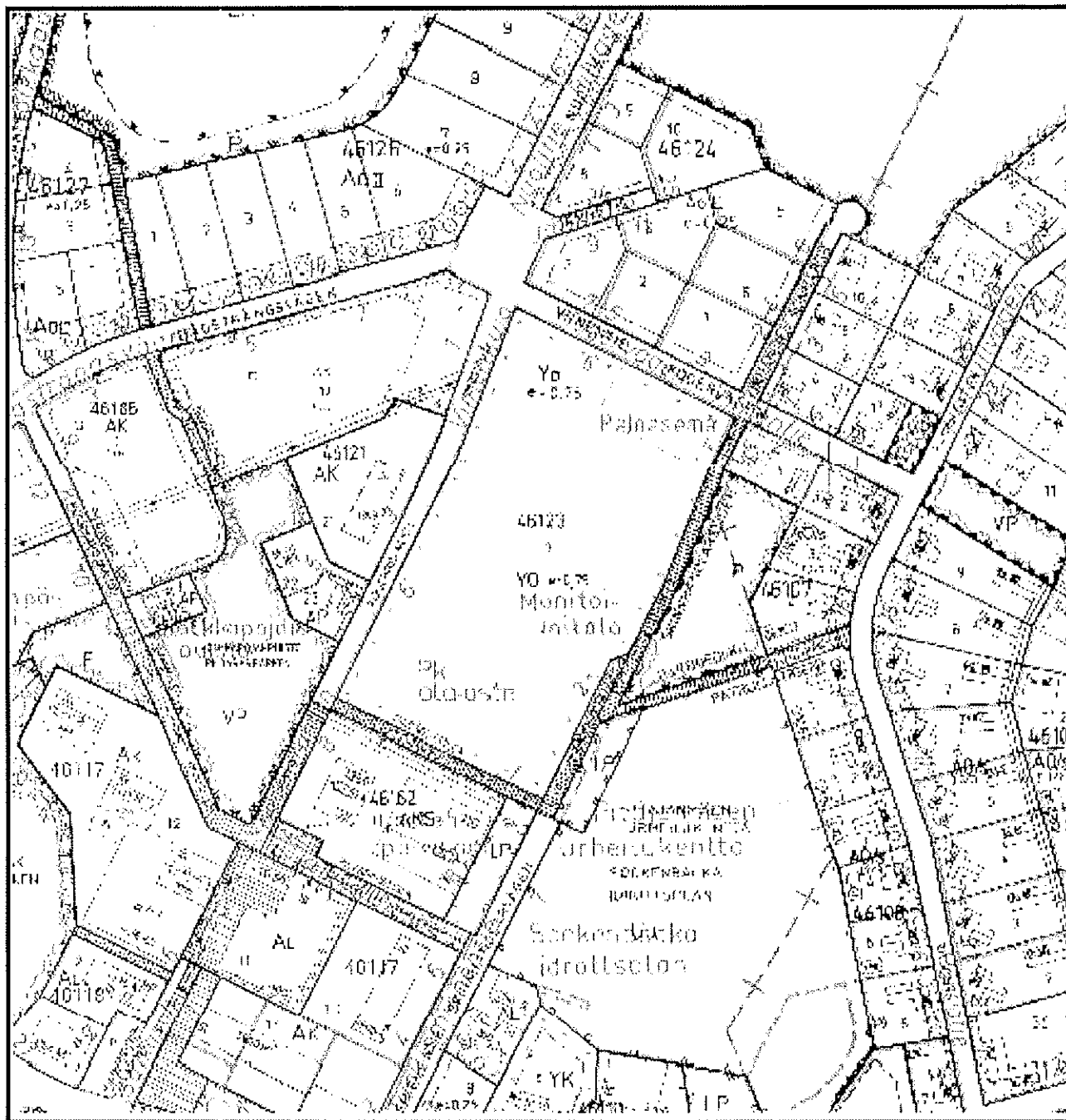
Rakennusten ja piha-alueen ylläpitovastuu sekä perusparannushankkeen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Tilojen käyttökustannuksista vastaa opetusvirasto.

## **9. TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUSTYÖN AIKANA**

Pitäjänmäen peruskoulu vapauttaa vaiheittain tiloja peruskorjausalueeksi. Albertin koulu toimii nykyisissä tiloissaan Punavuorenkadulla, kunnes uudet tilat ovat valmistuneet. Hankkeen toteutus ei edellytä väistötilojen hankkimista.

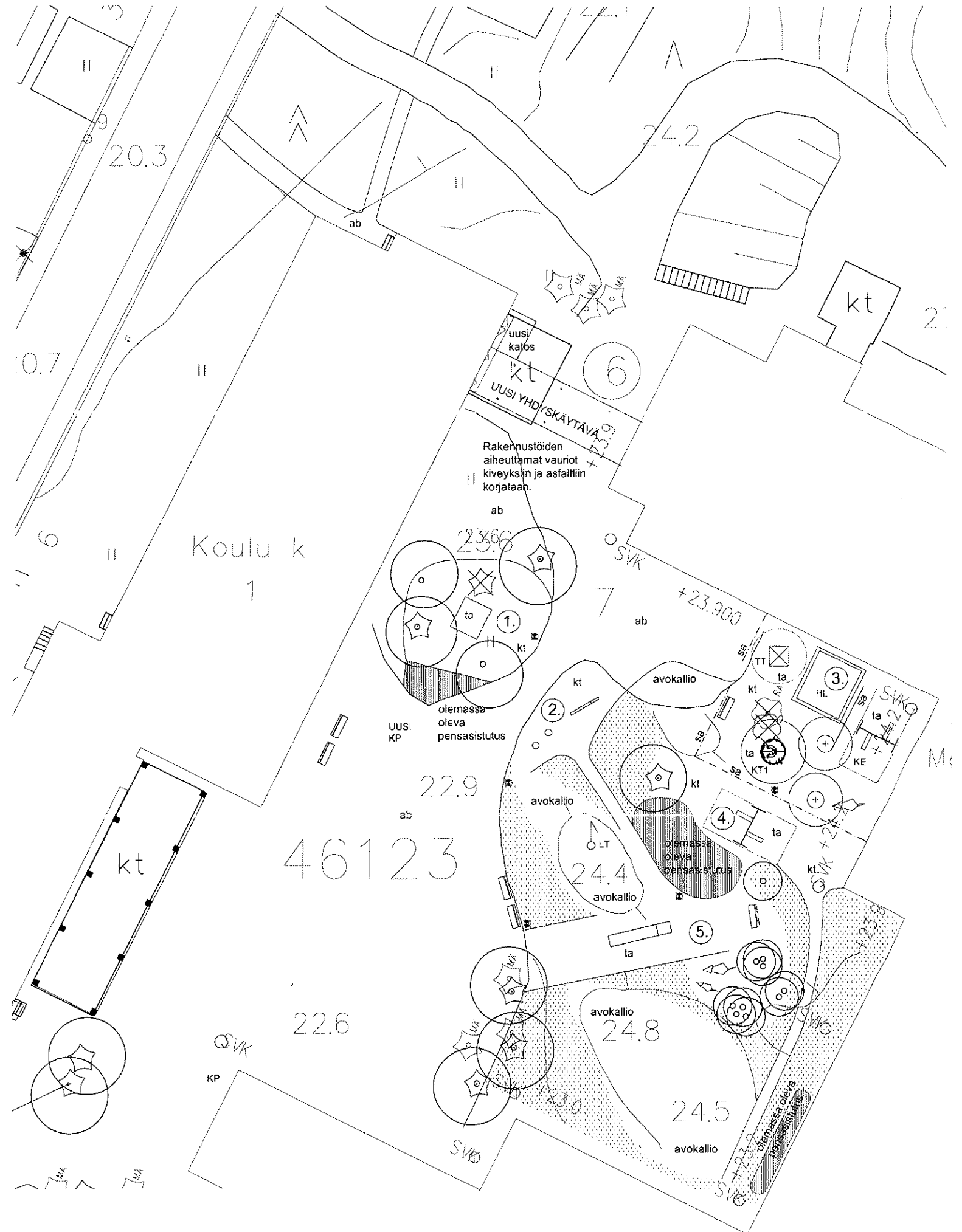




100 m

Ajantasa-asemakaava © Helsingin kaupunki

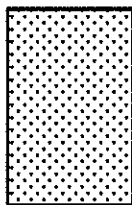
TILAOHJELMA HANKESUUNNITELMAA VARTEN									
Pitäjänmäen pk / Albertin koulu								18.8.2008	
Opetusvirasto / Marketta Savelainen									
Arkkitehtitoim Leena Yli-Lonttinen ky / Lyl									
Kapasiteetti	Pitäjänmäen pk		400		OPH		HS		
	aa 1/2	200		suos.					
	ya 1/2	200		Hki-lisä*		sijoitus nykyisiin tiloihin			
	Albertin koulu	48		teoreettinen	nykyiset tilat	laajennus			
	yhteensä	448		tilantarve					
		Pitäjänm.pk	Albert		Pitäjänm.pk	Albert	muutostyö		
<b>Hallinto-, työ- ja neuvottelutilat</b>									
	rehtori	15		2 kpl	31	16			
	apulaisrehtori	15			13	16	13		29
	kanslia	15			15	13			13
	rehtori ja kanslia Albert		20				16		16
	vahtimestari	10		2 kpl	23	13+10			
	opett. kahvio ja työh., neuvott.h	140	36	2 kpl	133	137	36		71
	eri kielten ja uskontojen opettajat		20				19		
	tv- ja radio (atk-tuki)	10			10	10			
	opinto-ohjaaja	15			12	17			17
	*psyk.	15	15		19	19			19
	*kur	15	15		17	15			
	*laaja-al.eo 1-6 1 kpl	20	20	2 kpl	126	36	21		20
	*laaja-al.eo 7-9 2 kpl	40		2 kpl	42	21			
	puheterapeutit 2 kpl		30		17		16+15		31
	toimintaterapeutti		20				15		15
	musiikkiterapeutit		20						
	resurssikeskus						48		48
	ark-var	4	2		4	4			
	monistus+mat	15	10		16	16+10			10
	kirjasto	100		2 kpl	97	97			
		429	208		572	431	199		285
<b>Opetustilat</b>									
	auditorio			2 kpl	208	126	85		85
	tietotekniikka	60		2 kpl	97	50+63			50
	ma-bi, 2 kpl	160			77	77			
	pienoiskasvih.								
	tekstiilityö, 2 kpl	165		2 kpl	190	90+75+28			103
	musiikki / kuvataide	120		2 kpl	144	72+72+23	72		
	kuvataide	120		2 kpl	207	90			
	fys-kem, 2 kpl	160		2 kpl	138	2 kpl 138			
	tekninen työ	412			257	257			
	kotitalous, 1 kpl	120		2 kpl	269	269			
	yleis- ja e-opetustilat	1060	270	27 kpl	1413	19 kpl 1022	6 kpl 292		292
		2377	2377	270	3000	2424	449		502
<b>Sosiaalitilat</b>									
	opett. puku- ja pesut.	12		4 kpl	14	14			
	opettajien wc	15	15	4 kpl	20	20			
	sostila keittiö+siivous	17		3 kpl	50	50			
	oppilaiden wc	45	3		30+39	63	6		36
	terveydenhoitotila	45			41	41			
	oppilaskunnan h.	15			24	24			
	opp.henk.koht.om.säil.	29							
	siivoustilat	32							
		210	18		218	212	6		36
<b>Ruokailu+keittiö</b>									
	kouluravintola	224		2 kpl	303	303			
	keittiö	125		2 kpl	97	97			
		349			400	400			
<b>Asunto</b>									
	Kolme as. (yksi varastona)			2kpl	91	91			
<b>EDELLISET YHTEENSÄ</b>									
		3365	496		4281	3559	654		
<b>Varastotilat</b>									
	näytt.var,	20							
	tuoiivar.	35							
	voim.väl.v.	60			28	28			
	ulkourh.var.	20		2 kpl	56	56			
	kiint.hoitotila	23			13	13			
	opetusvälinevar.	56	20		76	66	20		63
	maastotyösk.väl.var	20							
	musiikin opetusvälinevara				13	13			
	työväenopiston tsto								
	(kellari)varastoja				112	112			
		234	20		298	288	20		63
<b>Liikuntatilat</b>									
	liikuntasali	400		2 kpl	571	571			
	näyttämö	80		2 kpl	60	41			
	opp. puku- ja pesutilat	90		4 kpl	176	176			
		570			807	788			
<b>YHTENSÄ</b>									
		4169	516		5386	60	4635	674	914
Bruttoala	laajennus					66			
Bruttoala	peruskorjaus								1371



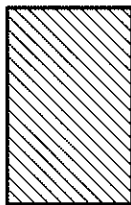
PIHAPIIRUSTUS 1:400

**1. RAKENNUSVAIHE, MAALIS-ELOKUU 2009 -VALMIIT ELOKUUSSA 2009**

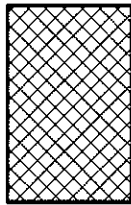
"UUSI" PUOLI: -ATK-TILA, OT2, 2.KRS.....AKUSTOINTI + SÄHKÖT  
 -2KPL OT2/ALBERT, 3.KRS.....AKUSTOINTI + SÄHKÖ + VALAISTUS + KALUSTUS + VARUSTUS  
 -KIRJASTO, OT3, 3.KRS.....SÄHKÖTÖITÄ  
 -"VANHA" PUOLI: -SALI.....AKUSTOINTIA, VARUSTUS (PEILI+VERHO, PUOLAPUIDEN PURKU)

**2. RAKENNUSVAIHE, KESÄ - ELOKUU 2009 -VALMIIT ELOKUUSSA 2009**

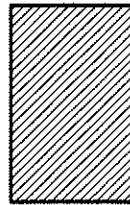
"UUSI" PUOLI: -TEKNINEN TYÖ, KOTITALOUS, 1.KRS.....AKUSTOINTI, PURUNPOISTO  
 -FYS-KEM. MA-BI. TEKSTIILITYÖ, 2.KRS.....AKUSTOINTI  
 -KUVAAAMATAITO, 3.KRS.....AKUSTOINTI  
 -KURAA TTORI JA PUHETERAPEUTTI, 2. KRS.....AKUSTOINTI  
 -LIIKUNTAJUHLASALI, 1.KRS.....AKUSTOINTI  
 -"VANHA" PUOLI: -RUOKALA, P-KRS.....AKUSTOINTI  
 -KUVAAAMATAITO / TEKSTILI, P-KRS .....AKUSTOINTI, KALUSTEITA, VARUSTEITA  
 -OT:T / ALBERT, 1KPL, 1.KRS+ 2KPL, 3KRS.....AKUST. + SÄHKÖ, VALAISTUS, KALUSTUS, VARUSTUS  
 -KIELILUOKKA, 3.KRS.....AKUSTOINTI  
 -PÖRRASHUONE 1, P.-3.KRS .....AKUSTOINTI

**3. RAKENNUSVAIHE, KESÄ-MARRASKUU 2009 -VALMIIT MARRASKUUSSA 2009**

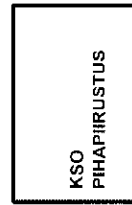
"VANHA" PUOLI: -HALLINNON TILAT, 2.KRS.....TILAMUUTOKSIA, +LVIS-TÖITÄ+ KALUSTUS  
 -HISSI P-3KRS (ULLAKKO), WC-TILAT, 1KRS.....TILAMUUTOKSIA + VARUSTEET, + LVIS-TÖITÄ  
 -UUSI INVALUUSKA P-KRS:N POHJOISPUOLEISEEN AULA-TILAAAN  
 -KIRJASTO, ATK-TILA, RESURSSIK, 2.KRS.....AKUSTOINTI, KALUSTEITA  
 -PALO-OVIEN JA -SEINIEN UUSIMISET, KUNNOSTAMISET, KSO POHJAPIIRUSTUKSET 1:200  
 -ESIKOULU / ALBERT, OT/ALBERT, 1.KRS.....AKUSTOINTI, KALUSTUS, VARUSTUS + SÄHKÖ  
 -AUDITORIO.....TILAMUUTOKSIA, AKUSTOINTI, VARUSTUS  
 -PÖRRASHUONE 2, 1.-3KRS.....AKUSTOINTI  
 -UUDEN IV-KONEHUONEEN RAKENTAMINEN ULLAKOLLE

**4. RAKENNUSVAIHE, KESÄKUU 2009-MAALISKUU 2010 -VALMIIT MAALISKUUSSA 2010**

-KULKUSILTA JA SEN RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT PEURUSTUS-, LVIS-TYÖT, KSO POHJAPIIRUSTUKSET 1:200  
 -IV-KONEHUONEEN RAKENTAMINEN

**5. RAKENNUSVAIHE, KEVÄT 2009-KESÄ 2010 -VALMIS ELOKUUSSA KOULUN ALKAESSA 2010**

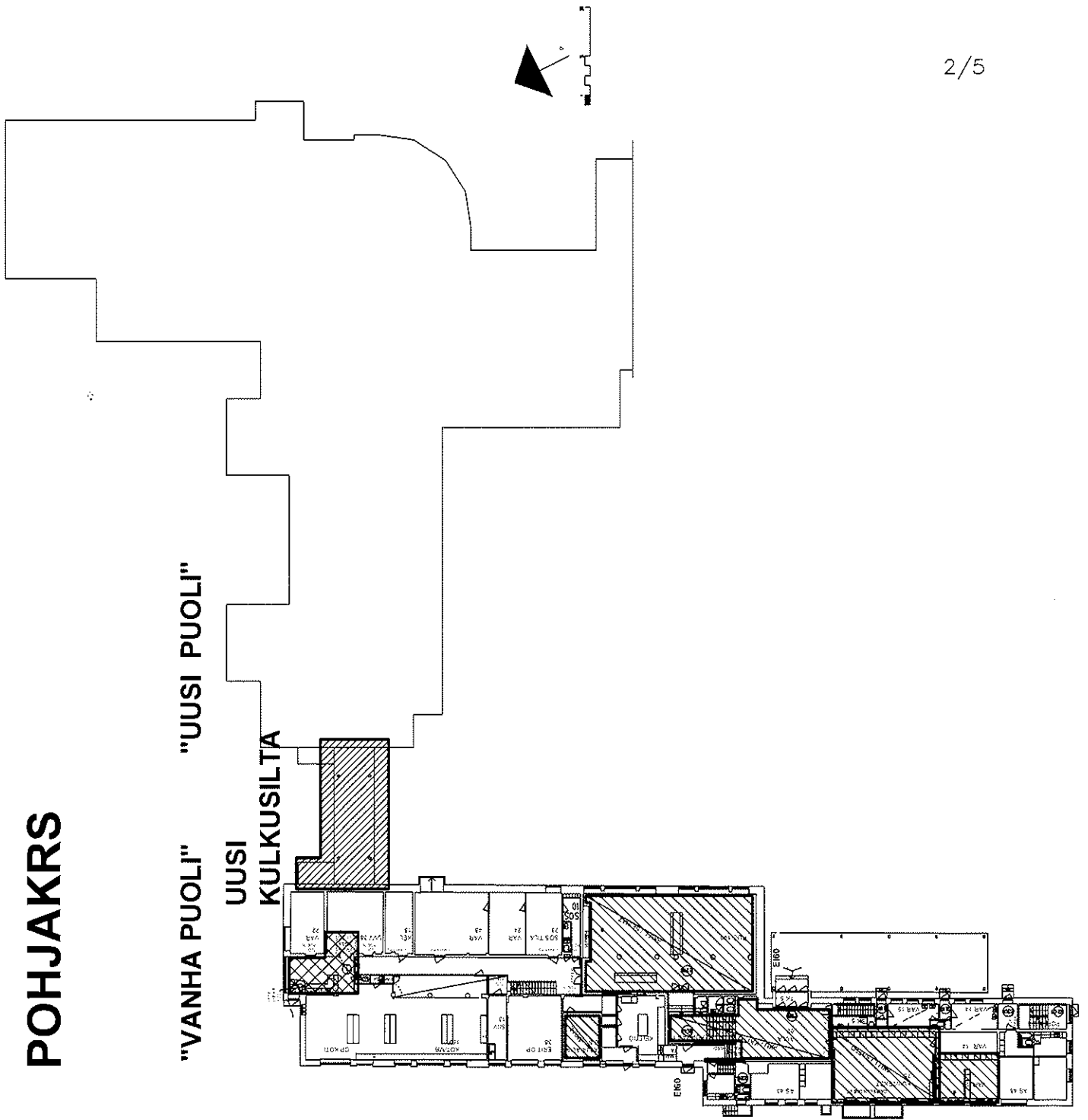
-PIHATYÖT



PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU +  
 ALBERTIN KOULU,  
 TILAMUUTOSTEN HANKESUUNNITTELU  
 VAIHEISTUSPIIRUSTUS, PIIR. N:o A-00  
 1/5

13.06.2008





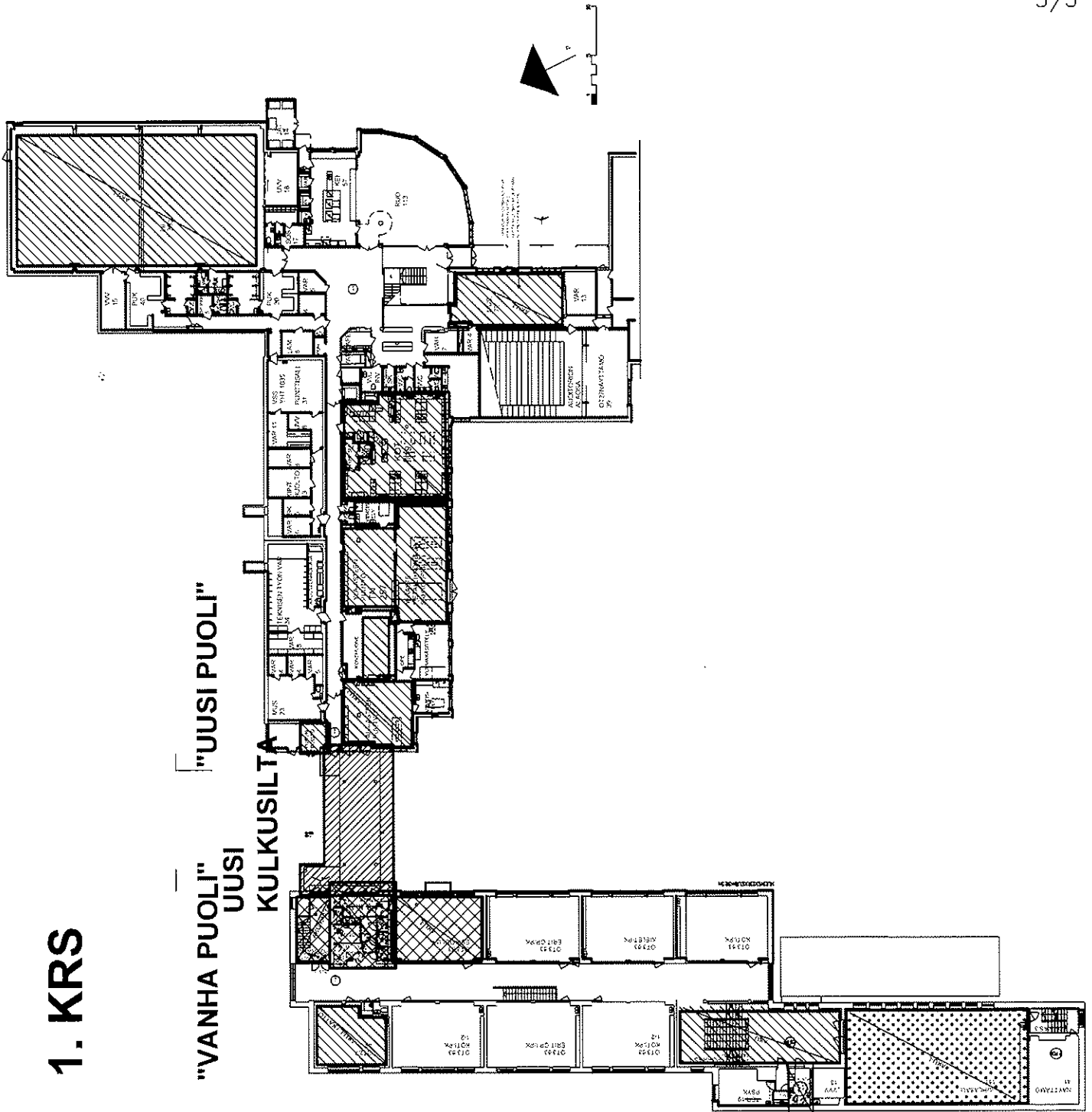
# POHJAKRS

"VANHA PUOLI" "UUSI PUOLI"

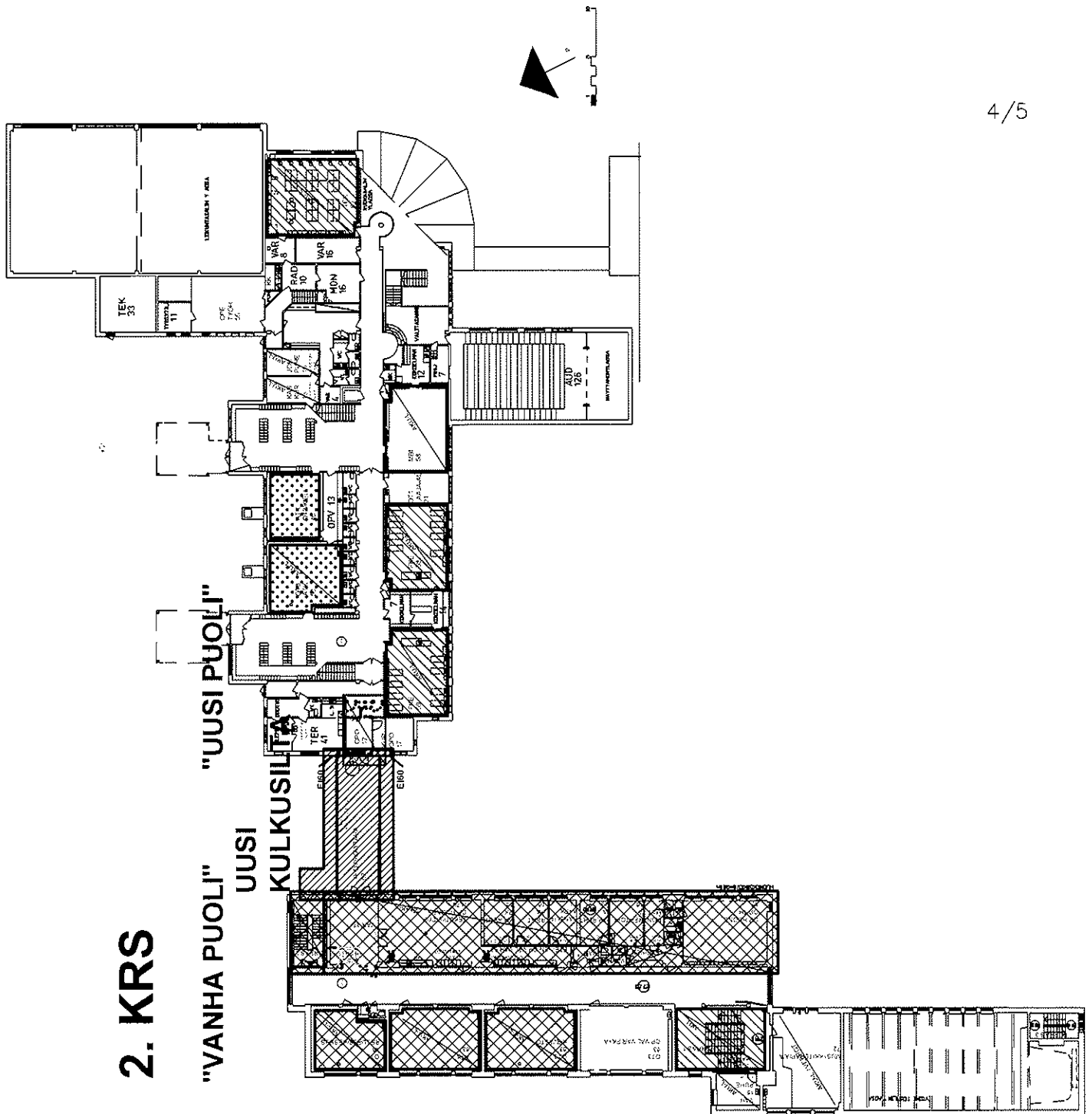
UUSI  
KULKUSILTA

PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU +  
ALBERTIN KOULU,  
TILAMUUTOSTEN HANKESUUNNITTEL  
VAIHEISTUSPIIRUSTUS,  
EI MITTAKAAVASSA  
POHJA.KRS  
13.06.2008

## 1. KRS



PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU +  
ALBERTIN KOULU,  
TILAMUUTOSTEN HANKESUUNNITTELU  
VAIHEISTUSPIIRUSTUS,  
EI MITTAKAAVASSA  
1 .KRS  
13.06.2008



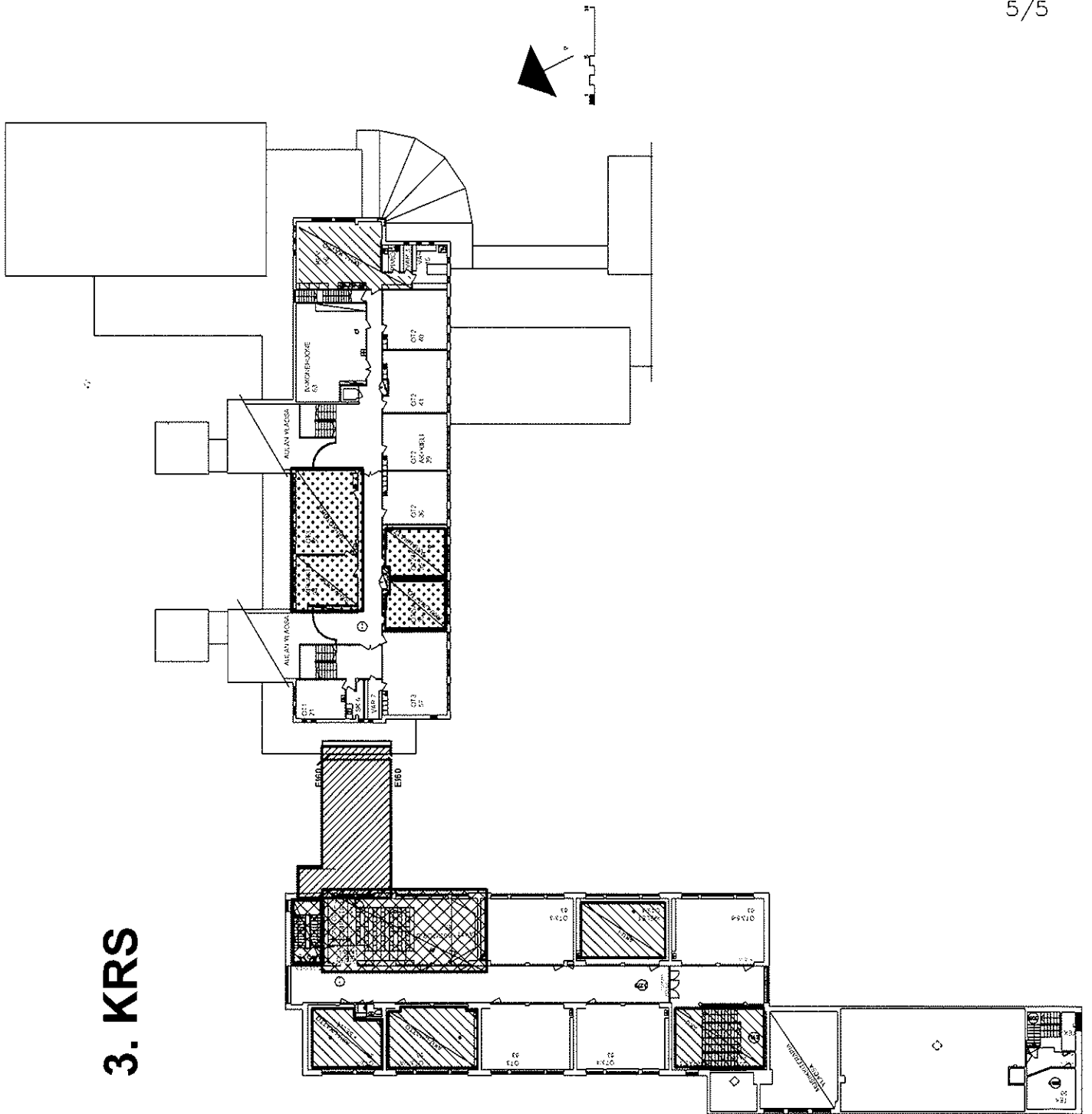
## 2. KRS

"VANHA PUOLI" "UUSI PUOLI"

UUSI

KULKUSILTA

PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU +  
ALBERTIN KOULU,  
TILAMUUTOSTEN HANKESUUNNITTELU  
VAIHEISTUSPIIRUSTUS,  
EI MITTAKÄÄVASSÄ  
2.KRS  
13.06.2008

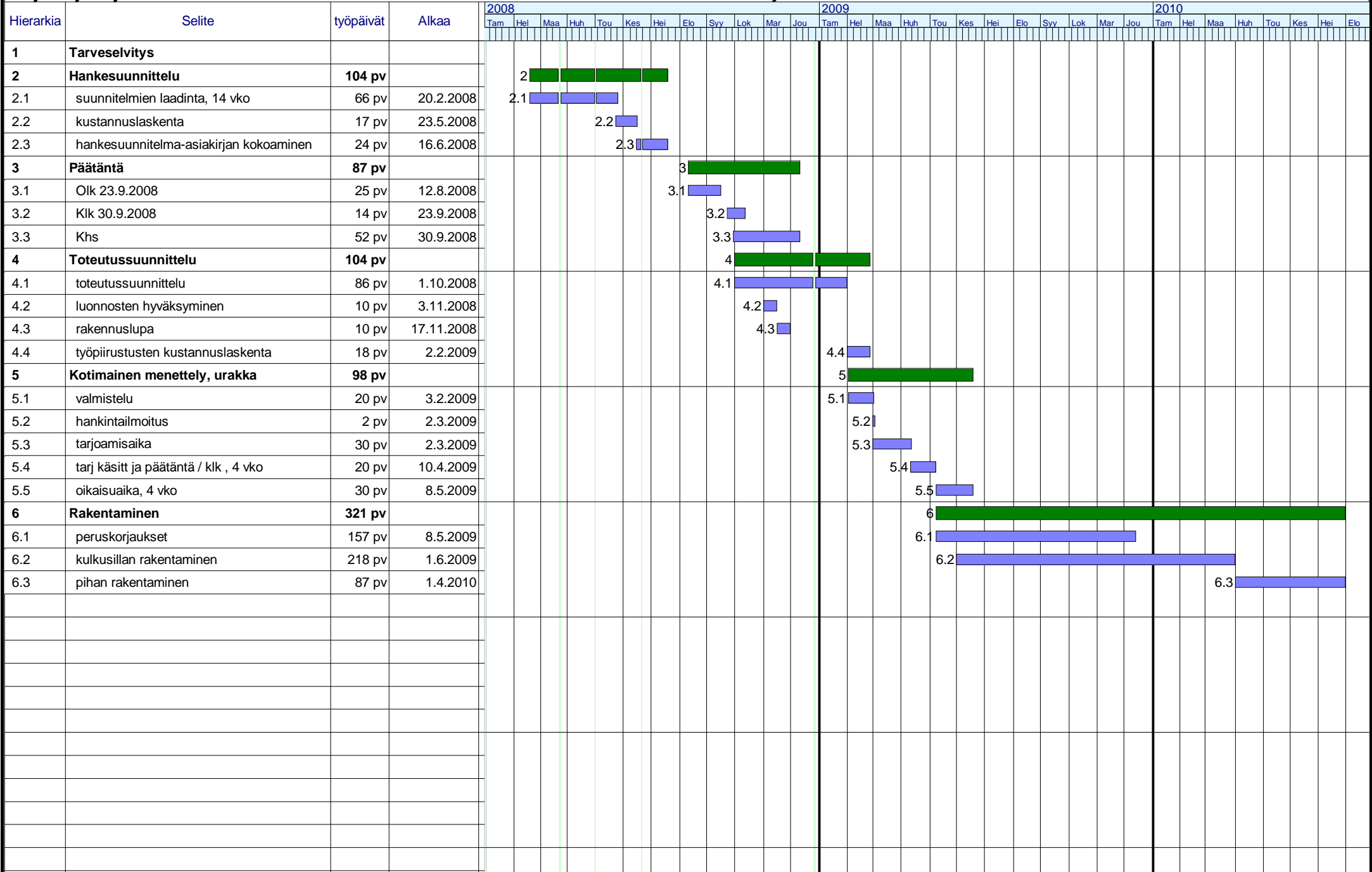


### 3. KRS

PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU +  
ALBERTIN KOULU,  
TILAMUUTOSTEN HANKESUUNNITTELU  
VAIHEISTUSPIIRUSTUS,  
EI MITTAKAAVASSA  
3.KRS  
13.06.2008

Projektinjohtaja: A. Nurmi

Lähtötietona tarveselvitys



**PITÄJÄNMÄEN PERUSKOULU JA ALBERTIN KOULU**  
**Tilamuutoksia**

6.8.2008

<b>Hankenumero:</b>		<b>Projektinjohtaja:</b>	Tilakeskus / A. Nurmi
<b>Hallintokunta:</b>	Tilakeskus / Opev	<b>Pääsuunnittelija:</b>	Arkkitehtitoimisto
<b>Kortteli/osoite:</b>		<b>Suunnitelmien päiväys:</b>	Leena Yli-Lonttinen Ky
<b>BRM2:</b>	4 600	<b>Laatija:</b>	13.6.2008
<b>RM3:</b>			E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	Ri	THI
Hankesuunnitelma:	5/2008	127,8	156,6

	ALV 0 % €	€/brm2	ALV 22 % €	€/brm2
Rakennustekniset työt	1 401 000	305	1 709 220	372
LVI-tekniset työt	152 000	33	185 440	40
Sähkötekniset työt	455 000	99	555 100	121
	2 008 000	437	2 449 760	533
Taidehankinnat	0	0	0	0
	2 008 000	437	2 449 760	533
Rakennuttajan kustannukset	351 000	76	428 220	93
Tilakeskuksen kustannukset	20 000	4	20 000	4
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>€ 2 400 000</b>	<b>522</b>	<b>2 900 000</b>	<b>630</b>

\* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 45 300 €, alv 0%

- Yhdyskäytävän osuus kustannuksista on n. 190 000 €, alv 0%

- Pihatöiden osuus kustannuksista on n. 60 000 €, alv 0%

6.8.2008

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, M.Laaksonen, Huynh-Nguyen, Pennanen