



ROIHUVUOREN ALA-ASTE  
VUORENPEIKONTIE 7 00820 HELSINKI  
PERUSPARANNUS

HANKESUUNNITELMAN LISÄLEHTI  
12.4.2013  
Liittyy hankesuunnitelmaan 18.3.2010

HELSINGIN KAUPUNKI  
TILAKESKUS



## Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparannus

### Hankkeen lähtötiedot

Hankkeen nimi	Roihuvuoren ala-aste, perusparannus
Sijainti	Roihuvuori, kaupunginosa 43, kortteli 43213, tontti 1
Osoite	Vuorenpelikontie 7, 00820 Helsinki
Käyttäjä	Opetusvirasto

Rakennus on valmistunut vuonna 1967. Suunnittelijana on toiminut arkkitehti Aarno Ruusuvuori. Kiinteistö on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä suojeluluokkaan 1+.

### Hankkeen taustaa

Roihuvuoren ala-asteen koulu osoitteessa Vuorenpelikontie 7 on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Korjaukselle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2014-15.

Ympäristökeskus on kehottanut kiinteistöviraston tilakeskusta ryhtymään toimenpiteisiin rakennuksen kunnostamiseksi.

Roihuvuoren ala-asteen koulun toiminta on päätetty siirtää rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi jo elokuusta 2013 lähtien Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

### Tehdyt päätökset

Rakennusten perusparannuksesta on valmisteltu 18.3.2010 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen, opetusviraston ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä.

Opetuslautakunta on käsitellyt hankesuunnitelmaa kokouksessaan 31.8.2010. Lautakunta ei puoltanut hankkeen toteuttamista vaan edellytti opetusvirastolta tarveselvitystä uudisrakennusvaihtoehdosta.

Tilakeskus pyysi 18.6.2012 lähettämällään kirjeellä opetusvirastolta selvitystä Roihuvuoren ja sitä ympäröivien alueiden koulutilojen tarpeesta sen selvittämiseksi, tarvitaanko Roihuvuoren ala-asteen koulu edelleen opetustiloina. Lisäksi tilakeskus pyysi arviota ehdotuksesta perusparantaa koulu supistetulla tilaohjelmalla siten, että korjaus koskee vain päärakennusta.

Opetuslautakunta on käsitellyt asian kokouksessaan 20.11.2012. Annetussa lausunnossa opetuslautakunta toteaa, että väestöennusteet edellyttävät Marjaniemi – Roihuvuoren alueella koulutilaa 250 oppilaalle. Sen lisäksi tarkastelualueella Marjaniemi, Itäkeskus, Myllypuro tarvitaan uutta lisätilaa. Tämä edellyttää olemassa olevien

koulurakennusten peruskorjausten, myös Roihuvuoren ala-asteen koulun, toteuttamista tai korvaamista uudisrakennuksella. Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että nykyinen Vuorenpeikontie 7:ssä sijaitseva koulurakennus ei ole kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta soveltuvin Marjaniemi – Roihuvuoren alueen tarpeisiin. Opetuslautakunta pitää parhaimpana vaihtoehtona uudisrakennusvaihtoehtoa.

### **Lausunnot muilta hallintokunnilta**

Tilakeskus on esittänyt Roihuvuoren ala-asteen koulurakennuksen perusparannusta. Rakennukselle on myös etsitty muuta käyttötarkoitusta siinä onnistumatta. Tilakeskus katsoo, että uudisrakentamista ei voida perustella, ellei nykyisestä rakennuksesta luovuta joko myymällä tai purkamalla.

Tilakeskus on pyytänyt 20.12.2012 lausunnot ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, kaupunkisuunnittelulautakunnalta, rakennusvirastolta ja rakennusvalvontavirastolta Roihuvuoren ala-asteen koulun korjauksen vaihtoehdoista sekä siitä, voidaanko rakennusten purkamista, joko kokonaan tai osittain, perustella.

Saaduissa lausunnoissa esitetyt näkökohdat huomioon ottaen tilakeskus esittää Roihuvuoren ala-asteen koulun perusparantamista nykyisen mukaiseen opetuskäyttöön supistetulla tilaohjelmalla siten, että perusparannus käsittää vain päärakennuksen.

### **Perusparannuksen muutettu hankesuunnitelma**

Ehdotettava perusparannus on teknisiltä tavoitteiltaan ja sisällöltään 18.3.2010 päivätyn hankesuunnitelman mukainen. Hankkeeseen on lisätty julkisivujen betoniulkokuorien ja lämmöneristeiden uusinta aiemmin esitetyn betoniosien korjauksen sijasta. Lisäksi IV-konehuone esitetään sijoitettavaksi rungon sisään (pikkusaliin) aiemmin esitetyn sijoituksen (rakennuksen alle) sijasta.

Koulurakennus säilyy alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan ala-asteen kouluna. Tilajärjestelyjä muutetaan toiminnallisten parannusten, tilankäytön tehostuksen ja teknisten korjaustarpeiden takia. Suurin tilamuutostarve on keittiön laajennus.

Erillisten piharakennusten (entinen terveysasemarakennus, asunnot ja oppilaiden ulkokäyttöiset wc-tilat) käytöstä luovutaan hankkeen toteutuksen yhteydessä. Piharakennukset esitetään purettaviksi.

Hankkeen tilaohjelma tarkistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä siten, että opetustilojen vähennys otetaan siinä huomioon. Roihuvuoren ala-asteen koulun oppilasmäärä on perusparannuksen jälkeen n. 230 yleisopetuksen oppilasta, luokka-asteet 1-6.

Teknisten kanaalien rakentaminen rakennuksen alle lisää nykyistä kokonaislaajuutta, vaikka osasta tiloja luovutaan.

**Laajuus / nykytilanne (päärakennus ja piharakennukset):**

Bruttoala	3 797 brm <sup>2</sup>
Huoneistoala	3 494 htm <sup>2</sup>
Hyötyala	2 646 hym <sup>2</sup>

**Laajuus / muutetun perusparannusehdotuksen mukaisesti:**

Bruttoala	4 235 brm <sup>2</sup>
Huoneistoala	3 100 htm <sup>2</sup>
Hyötyala	2 080 hym <sup>2</sup>

**Rakennustöiden järjestelyt ja toiminta niiden aikana**

Hanke toteutetaan yhtenä urakkana. Toiminta on kokonaisuudessaan siirrettynä väistötiloihin Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin.

**Aikataulu**

Suunnittelu ja päätökset 5/2013 – 3/2014  
Rakentamisen valmistelu 4/2014 – 8/2014  
Toteutus 9/2014 – 12/2015

**Rakentamiskustannukset**

Roihuvuoren ala-asteen perusparannuksen kustannusarvio muutetun hankesuunnitelman mukaisesti on arvonlisäverottomana 12 480 000 euroa (2 947 €/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2013 kustannustasossa. (RI 136,2; THI=154,9).

(Kaikkien rakennusten perusparannuksen käsittävän, 18.3.2010 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvio muutettuna maaliskuun 2013 kustannustasoon on arvonlisäverottomana 13 150 000 euroa. Kustannusarvioon ei sisälly julkisivujen betoniulkokuorien uusintaa.)

**Vuokrakustannukset**

Koulun nykyinen vuokra on 8,57 €/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 5,59 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 2,98 €/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 359 323 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 494 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3% tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 20,06 €/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 16,89 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,17 €/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 746 232 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 100 htm<sup>2</sup>.

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Koulun toiminta on siirrettynä Porolahden peruskoulun yhteydessä oleviin väistötilapaviljonkeihin, kunnes pysyvät tilat saadaan käyttöön. Opetusvirasto maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa.

## Rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2013 - 2017 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu rahoitusta 12,09 milj. euroa seuraavasti:

- 2013 0,29 milj. euroa
  - 2014 2,75 milj. euroa
  - 2015 9,05 milj. euroa
-