



25.11.2019

Asia/3

§ 796

V 11.12.2019, Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Käpylän peruskoulun rakennukset ja perusparannuksen tarpeellisuus

Käpylän peruskoulu toimii kolmessa rakennuksessa, joista Hykkylä on perusparannettu vuosina 2010–2011 ja Untamo ja Väinölä ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Nyt päätettävänä oleva hankesuunnitelma koskee Väinölää. Untamon perusparannus on suunnitteilla vuosille 2024–2025.

Väinölän rakennus on valmistunut vuonna 1929. Kuntotutkimusten perusteella se on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteelli-



nen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinoite ja peltinen vesikate ovat käyttökänsä päässä ja ikkunat osin huonokuntoiset.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2015, joka määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s). Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä töitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan alueellisen tarkastelun perusteella Väinölä on tarpeellinen osa perusopetuksen palveluverkkoa. Väinölän oppilaskapasiteetti on noin 330 ja koko Käpylän peruskoulun yhteensä 880. Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu, jonka yleisopetuksen oppilaat tulevat pääosin Käpylän ja Kumpulän alueilta. Kolmen rakennuksen tiloja käytetään joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Väinölään on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisiksi ja varustetaan esteettömät tilat rakennuksessa toimivalle vaativalle erityisopetukselle.

Perusparannus kattaa koko Väinölän rakennuksen. Perusparannettavan alueen laajuus on yhteensä 5 273 brm² / 3 893 htm² / 2 359 hym². Perusparannuksen yhteydessä uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä sekä lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarin alapohjat ja rakennuksen salaoitusjärjestelmä uusitaan. Sisäilman laadun parantamiseksi välipohjat avataan ja puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Julkisivurappaukset, vesikate ja korjaamiskelvottomat ulkoikkunat uusitaan.

Perusparannuksen yhteydessä koko koulun käytössä olevat teknisen käsityön tilat keskitetään Väinölään. Oppilaiden ruokahuollon toiminnot puolestaan keskitetään Hykkylään, jonka perusparannettu keittiö varustetaan palvelemaan koko koulun oppilasmäärää. Perusparannuksessa rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä vessoja, joista neljä on esteetöntä.



Perusparannuksen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen ja varustuksen ajanmukaistaminen siten, että tilat tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä tehostetaan ja opetustilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi.

Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Väinölään sijoittuu vaativan erityisopetuksen tilat vaikeimmin kehitysvammaisille oppilaille. Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon toiminnan erityisvaatimukset ja esteettömyyttä parannetaan rakentamalla uusi hissi.

Perusparannus sisältää myös pihan kunnostuksen. Sen toiminnallisuutta ja turvallisuutta parannetaan ja koulurakennusten välille suunnitellaan toimivat kulkureitit. Erityisopetuksen tiloihin rakennetaan uusi, esteetön ja turvallinen sisäänkäynti, joka mahdollistaa saattoliikenteen sujuvuuden.

Perusparannuksen on tarkoitus alkaa tammikuussa 2021 ja valmistua kesällä 2022.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 18 400 000 euroa (3 489 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 10,5 miljoonaa euroa vuosille 2019–2022. Perusparannuksen toteutuksen edellyttämä 18,4 miljoonan euron rahoitustarve on huomioitu uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen kuukausivuokra on noin 126 756 euroa. Vuosivuokra on noin 1 520 000 euroa. Kuukausivuokra on noin 32,56 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 28,55 euroa/htm² ja ylläpitoavuokran osuus 4,01 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 3 893 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

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



Nykyinen kuukausivuokra on 60 058 euroa eli 720 702 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 15,43 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 12,08 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,35 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena on 3 893 htm².

Perusparannuksen aikaiset väistötilat

Väinölän rakennuksen koko toiminta on siirrettävä väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Tarkoituksena on sijoittaa rakennuksen lähialueelle väistötilapaviljongit, joita voidaan käyttää myöhemmin myös Untamo-rakennuksen perusparannuksen väistötiloina. Ratkaisu täsmentyy myöhemmässä suunnittelussa.

Väistötilojen kustannusarvio 18 kuukauden ajalta on 1,36 miljoonaa euroa. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.11.2019 § x antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Sen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Perusparannuksesta on järjestetty keskustelutilaisuus ja opettajat ja oppilaat ovat osallistuneet hankesuunnitteluun digikyselyjen kautta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.11.2019

Asia/3

- 1 Väinölän perusparannuksen hankesuunnitelma 11.7.2019
- 2 Väinölän hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.11.2019 § 363

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon osoitteessa Väinölänkatu 7 sijoittuvasta Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen ja valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja opilaiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 22.5.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

perusopetusjohtaja



25.11.2019

Asia/3

Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Hanna Välihalo, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83012
hanna.valitalo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2019
§ 90

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.07.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 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

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi