



04.05.2020

Asia/5

## § 271

### V 27.5.2020, Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-000887 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taivallahden peruskoulun perusparannuksen 15.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on 33 370 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Taivallahden peruskoulun koulurakennuksiin on suunnitteilla laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus. Nykyiset rakennukset ovat teknisen perusparannuksen tarpeessa eivätkä ne toiminnallisesti vastaa uuden opetussuunnitelman tavoitteita.

Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Tontin huolto- ja asiointiliikenne selkeytetään ja turvallisuutta lisätään. Pihan pintarakenteet kunnostetaan, varusteet uusitaan, katokset kunnostetaan. Lisäksi



rakennetaan uusi jätekatos ja aidat sekä tukimuurit. Pintavesien ohjausta parannetaan.

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä 33 370 000 euroa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa elokuussa 2022 ja valmistua marraskuussa 2024.

## Esittelijän perustelut

### Taivallahden peruskoulun rakennukset

Taivallahden peruskoulu on suomenkielinen peruskoulu, jossa on luokka-asteet 1–9. Koulussa annetaan laaja-alaista erityisopetusta. Perusparannuksen jälkeen koulussa on varhaiskasvatuksen esiopetusryhmät. Tilojen mukainen mitoitettu oppilasmäärä on noin 780 oppilaspaiikkaa sekä 42 esiopetuksen tilapaikkaa.

Koulu toimii kahdessa erillisessä koulurakennuksessa (alatalo ja ylätalo) Etu-Töölössä osoitteessa Eteläinen Hesperiankatu 38, 00100 Helsinki. Koulurakennukset ovat valmistuneet vuosina 1955 ja 1956. Koulurakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa.

Etu-Töölön alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen RKY-alueeseen. Koulun tonttia ympäröivät Eteläinen Hesperiankatu, Mechelininkatu ja Hietakannas kuuluvat yleisten alueiden arvoympäristöön.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on inventointi, joka kuvastaa Suomen historian vaiheita. Valituista kohteista muodostuu kokonaiskuva maamme rakennetusta historiasta ja sen keskeisistä kehityslinjoista. Kohteet käsittävät yleensä laajempia alueita kuin yksittäisiä rakennuksia. RKY on otettu valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

### Perusparannuksen tarpeellisuus

Rakennuksissa on aiemmin tehty muutos- ja korjaustöitä, mutta kattava peruskorjausta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat suurelta osin elinkaarensa päässä ja rakennuksissa on rakennusteknisiä ja sisäilmaolosuhteisiin liittyviä korjaustarpeita. Toiminnalliset muutostarpeet edellyttävät muutoksia tilajärjestelyissä.

Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennukset ovat kattavan perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, ilmavuodot ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinnoite ja vesikate ovat käyttöikänsä päässä. Rakennusten palo- ja poistumistieturvallisuutta tulee parantaa. Rakennusten



saniteettitilojen määrä suhteessa oppilasmäärään ei ole riittävä. Rakennukset eivät tällä hetkellä ole esteettömiä.

Taivallahden peruskoulun rakennukset säilyvät opetuskäytössä alueen pysyvänä palveluverkon osana. Väestöennusteen mukaan oppilaak-siottoalueen oppilasmäärä on seuraavat kymmenen vuotta kasvava erityisesti sen eteläosassa (Jätkäsaari), mutta tämän ei arvioida kasvattavan merkittävästi Taivallahden peruskoulun tilantarvetta.

#### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannus käsittää molemmat rakennukset kokonaisuudessaan ja pihan. Hankkeen laajuus on:

- Alatalo 6 666 br-m<sup>2</sup>, ylätalo 4 071 br-m<sup>2</sup>, yhteensä 10 737 br-m<sup>2</sup>.
- Alatalo 3 715 hym<sup>2</sup>, ylätalo 2 121 hym<sup>2</sup>, yhteensä 5 836 hym<sup>2</sup>.

Tontin laajuus on noin 16 208 m<sup>2</sup>. Vajaa puolet tontista on aktiivista pihatoimintojen aluetta ja loput puistomaista viheralueen luontoista tilaa.

Lähtökohtana RKY-alueilla on, että rakennettu ympäristö ja sen ominaispiirteet on säilytettävä. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin lukeutuvien yksittäisten kohteiden suojelu ratkaistaan tapauskohtaisesti kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Hankesuunnitelma on yleiskaavan RKY-alueiden linjauksen mukainen.

Rakennusten toiminnallisuutta parannetaan tilamuutoksilla vastaamaan pedagogisia vaatimuksia. Kädentaidon opetustilat kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Opetustiloja yhdistetään toisiinsa lasiseinillä ja parioivilla. Opetustiloja avataan käytäville siten, että käytävät ja aulat kalustetaan opetustiloiksi. Keittiön toimivuutta ja huollettavuutta parannetaan. Keittiö ja ruokala mitoitetaan niin, että ruokailu voidaan järjestää kolmessa vuorossa.

Käyttöturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan uudella poistumistieportaalla, palo-osastoinneilla ja rakentamalla kumpaankin rakennukseen hissi.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita seuraavasti: energian käyttö, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus, pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus sekä kosteuden ja puhtauden hallinta. Hankkeessa parannetaan rakennuksen energiataloutta olemassa olevien, yli 60 vuoden ikäisten rakennuksien rajoitukset huomioiden.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, ympäristöpalvelujen, raken-



nusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

## Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita seuraavasti:

- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt. Perusparannuksessa laajoilla rakenteiden puruilla ja talotekniikan uusimisella varmistetaan hyvä sisäilma.
- Tilojen käyttö tehostuu. Hankkeen yhteydessä ei rakenneta toiminnallista lisätilaa. Koulun piha on suunniteltu siten, että se houkuttelee lapsia ulkoiluun ja liikuntaan. Koulun tiloja voidaan entistä laajemmin avata asukkaiden ja kolmannen sektorin käyttöön.
- Tilamuutoksin rakennuksen yleisopetuksen oppilaspäikkämäärä lisääntyy. Lisäksi rakennukseen saadaan tilat kolmelle varhaiskasvatuksen esiopetusryhmälle.

## Rakennuskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 33 370 900 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020–2029 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 31 000 000 euroa vuosille 2020–2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 33 370 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa ja hankkeen aikataulu korjataan hankesuunnitelman mukaiseksi.

Hankkeen hintaa korottavasti vaikuttaneita tekijöitä ovat muun muassa:

- rakenneteknisten korjauksien laajuus
- haitta-ainepurkujen suuri määrä
- uudesta opetussuunnitelmasta aiheutuneet tilamuutokset
- ammattikeittiön uudelleen sijoitus ja keittiön huollon järjeistäminen
- rakennuksen kaupunkikuvallinen arvostus
- esteettömyyden järjestäminen molempiin rakennuksiin
- alatalossa sijaitseva Helen Oy:n muuntamo täytyy pitää toiminnassa koko työmaan ajan.



## Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannuksen jälkeen sisäinen kuukausivuokra on noin 259 750 euroa ja vuosivuokra noin 3 117 000 euroa. Keskimääräinen rakennusten pinta-alojen mukaan laskettu kuukausivuokra on noin 33,54 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 29,53 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpito- vuokran osuus 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>. Neliövuokran perusteena on 7 744 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poisto aika 30 vuotta.

Vuokra jakautuu siten, että ylätalon tilakustannus on 33,69 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, eli yhteensä noin 96 320 euroa/kk ja noin 1 155 840 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 2 859 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 29,68 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito- vuokran osuus on 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Alatalon tilakustannus on 33,46 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, eli yhteensä noin 163 452 euroa/kk ja noin 1 961 420 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 4 885 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 29,45 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito- vuokran osuus on 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Rakennuksen nykyinen kuukausivuokra on noin 64 150 euroa ja vuosivuokra noin 769 800 euroa. Kuukausivuokra on 14,08 euroa/htm<sup>2</sup>. Nykyinen vuokranmaksupinta-ala on yhteensä noin 8 630 m<sup>2</sup>. Rakennus on tarve- ja hankesuunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta- alatiedot on tarkistettu.

## Perusparannuksen aikaiset väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ajaksi. Näin saadaan työmaa-aika ja työmaan ympäristölle aiheuttama haitta mahdollisimman lyhytkestoiseksi.

Väistötilatarpeen kestoksi on arvioitu 30 kuukautta. Väistötiloina on tarkoitus toimia osoitteessa Hiekkarannantie 6 sijaitsevat nykyiset siirtokelpoiset rakennukset sekä tarkoitukseen vuokrattavat tilat Arkadiankatu 24:ssä. Väistötilojen kustannukset ovat yhteensä arviolta noin 5,5 milj. euroa. Väistötilojen kustannus ei sisälly hankesuunnitelman enimmäishintaan, vaan kustannus on käyttötalousmeno, joka koostuu väistötilojen vuokrasta.

## Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.3.2020, 67 § antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnan tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

## Toimivalta



04.05.2020

Asia/5

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

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.04.2020  
§ 39

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Eteläinen Hesperian katu 38, 00100 Helsinki

**Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 15.1.2020 päivätyn Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on 33,37 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.03.2020 § 67

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.1.2020 päivätystä Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Peruskorjauksen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat mm. kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja sekä ammattikeittiön uudelleen sijoitus ja keittiön huollon järjestelyt. Molemmista rakennuk-



04.05.2020

Asia/5

sista puuttuvat hissit, jotka on välttämätöntä rakentaa koulurakennuksen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan kustannustasoja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelut on laatinut hankkeesta tarveselvityksen, joka on lähtökohtana käsiteltävänä olevalle hankesuunnitelmalle.

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

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä on saatu kommentteja kaupunginmuseolta, pelastuslaitokselta ja rakennusvalvonnalta.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 24.10.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493  
ulla.k.manninen(a)hel.fi