



19.10.2020

Asia/5

§ 650

V 4.11.2020, Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 4 496 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 16 300 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käpylän peruskoulun rakennukset ja perusparannuksen tarpeellisuus

Käpylän peruskoulu toimii kolmessa rakennuksessa, joista Hykkylä on perusparannettu vuosina 2010–2011. Untamo-rakennus ja Väinölä-rakennus ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Väinölä-rakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019 § 372. Nyt päätettävänä oleva hankesuunnitelma koskee Untamo-rakennusta.

Untamo-rakennus on valmistunut vuonna 1950. Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskor-



jauksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinoite, tiilikatteinen vesikate ja huonokuntoiset ikkunat ovat käyttöikänsä päässä.

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. Koulupihalla oleva sadekatos on suojeltu merkinnällä sr-1a, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas katos.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan alueellisen tarkastelun perusteella Untamo-rakennus on tarpeellinen osa perusopetuksen palveluverkkoa. Untamo-rakennuksen tilat on tarkoitettu lähinnä pienille oppilaille ja esikoululaisille. Untamo-rakennuksessa oppilaita tulee olemaan perusparannuksen jälkeen 260 (lisäys 160 oppilasta), joista esikoululaisia 42 oppilasta. Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu, jonka yleisopetuksen oppilaat tulevat pääosin Käpylän ja Kumplan alueilta. Kolmen rakennuksen tiloja käytetään joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen päivittäminen ja varustuksen ajanmukaistaminen siten, että tilat tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Hankkeessa ajanmukaistetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta sekä kehitetään tilojen monikäyttöisyyttä. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Rakennuksen paloturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan. Lisäksi rakennetaan kaksi uutta hissiä, joista toinen palvelee oppilas- ja ruokahuoltoa. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilasmäärän vaatima määrä ja lisätään esteettömät wc-tilat. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Sisäilman laadun parantamiseksi väli- ja yläpohjia avataan ja ne puhdistetaan orgaanisesta aineksesta. Julkisivurappaukset, vesikate ja korjaamiskelvottomat ulkoikkunat uusitaan.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan uusimalla pihan peli- ja leikkivälineitä sekä alueen pintarakenteita. Uudet kiinteät istuskelupenkit ja pöydät mahdollistavat koulun opiskelutoimintaa piha-alueella.

Koulurakennuksen yhteyksiä Hykkylä- ja Väinölä-rakennuksiin parannetaan mm. Untamo-rakennuksen sisäänkäyntiyhteyden parantamisel-



la pohjoissuuntaan ja hyödyntämällä Kalervonkadun pihakadun käyttöä oppimisympäristönä. Koulupihojen sekä pihakadun toimintojen osalta huomioitu oppilaiden turvallisuus.

Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo.

Kaupunkistrategia ja tavoitteet

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita:

- Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Helsingiläisillä on tasa-arvoiset koulutusmahdollisuudet. Suomen- ja ruotsinkielinen varhaiskasvatus ja perusopetus ovat vetovoimaisia lähipalveluita.
- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt.
- Lapsia ja nuoria liikutetaan yhä enemmän kiinteänä osana heidän arkeaan varhaiskasvatuksessa ja kouluissa.
- Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon.
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.
- Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys.

Hankkeen laajuus ja aikataulu

Perusparannus kattaa koko Untamo-rakennuksen, pihakatoksen ja Kalervonkadun pihakadun toiminnot. Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa.

Perusparannettavan alueen laajuus 4 495,5 brm², 3 300 htm², 1 744 hym². Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 2 600 m² ja pihakadun 1 365 m². Oppimisympäristönä hyödynnettävissä olevia aula- ja käytävätiloja ei ole sisällytetty hyötyalaan.

Hankkeen toteutuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2022 ja valmistua joulukuussa 2023.



Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 16 300 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020–2029 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 13 miljoonaa euroa vuosille 2019–2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 16,3 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

Tilakustannus käyttäjälle

Perusparannuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen kuukausivuokra on noin 113 456 euroa. Vuosivuokra on noin 1 361 500 euroa. Kuukausivuokra on noin 33,34 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 29,30 euroa/htm² ja ylläpitoavuokran osuus 4,04 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 3 403 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

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

Nykyinen kuukausivuokra on 49 738 euroa eli 596 852 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 15,43 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 12,08 euroa/htm² ja ylläpitoavuokran osuus 3,35 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena on 3 224 htm².

Väistötilat

Untamo-rakennuksen toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötilana toimii Amerin puistoon sijoitettava siirrettävä tilaelementtiratkaisu. Väistötilojen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 11.6.2020 § 85.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsitteilyohjeen mukaisesti.

Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 0,69 euroa/htm²/kk eli yhteensä 2 358 euroa kuukaudessa ja vuodessa 28 292 euroa.

Hankkeen valmistelu ja toteutus

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Sen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia. Lisäksi on kuultu kaupunginmuseon edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Hankesuunnittelun yhteydessä on osallistettu opettajia ja oppilaita digikyselyin sekä järjestetty erillinen keskustelutilaisuus aiemmin päätetyn Väinölä-hankkeen yhteydessä.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.9.2020 § 216 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

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 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



19.10.2020

Asia/5

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 216

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 27.4.2020 päivätystä Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 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 Käpylän peruskoulun pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön, oppilaiden ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. 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.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020
§ 93

HEL 2020-006226 T 10 06 00

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



19.10.2020

Asia/5

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 4 495,5 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 16 300 000 euroa maaliskuun 2020 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

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi