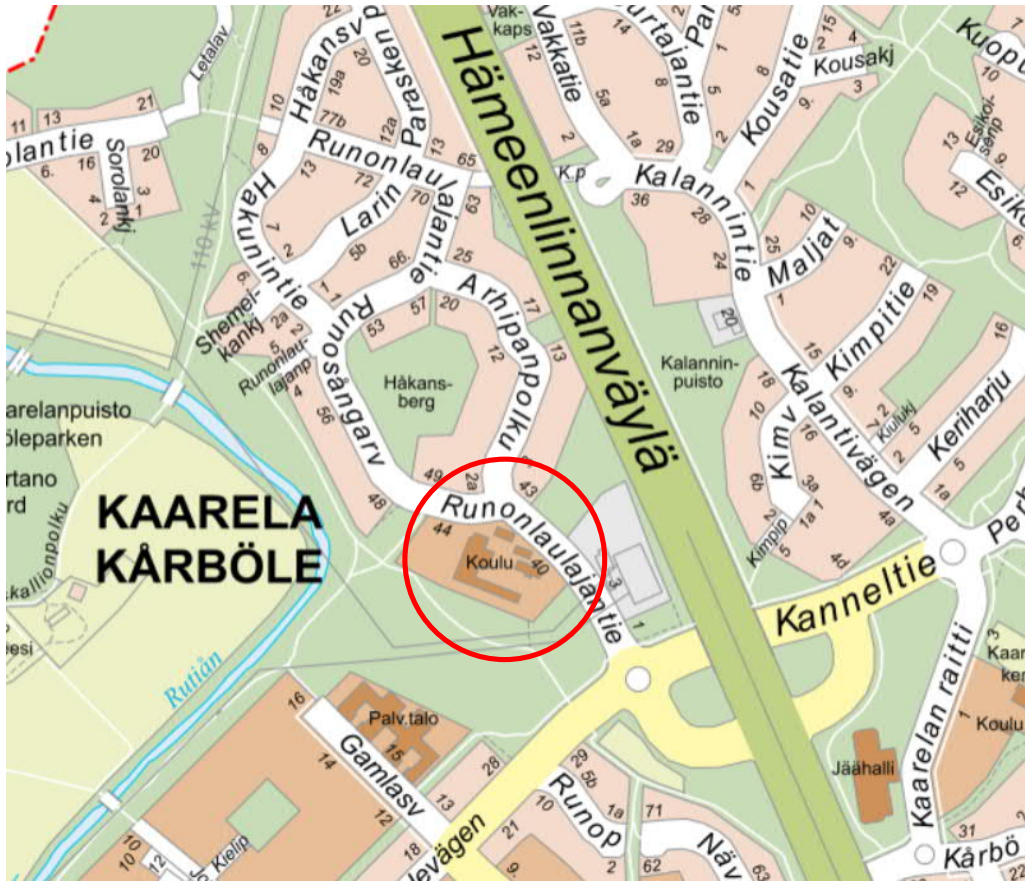
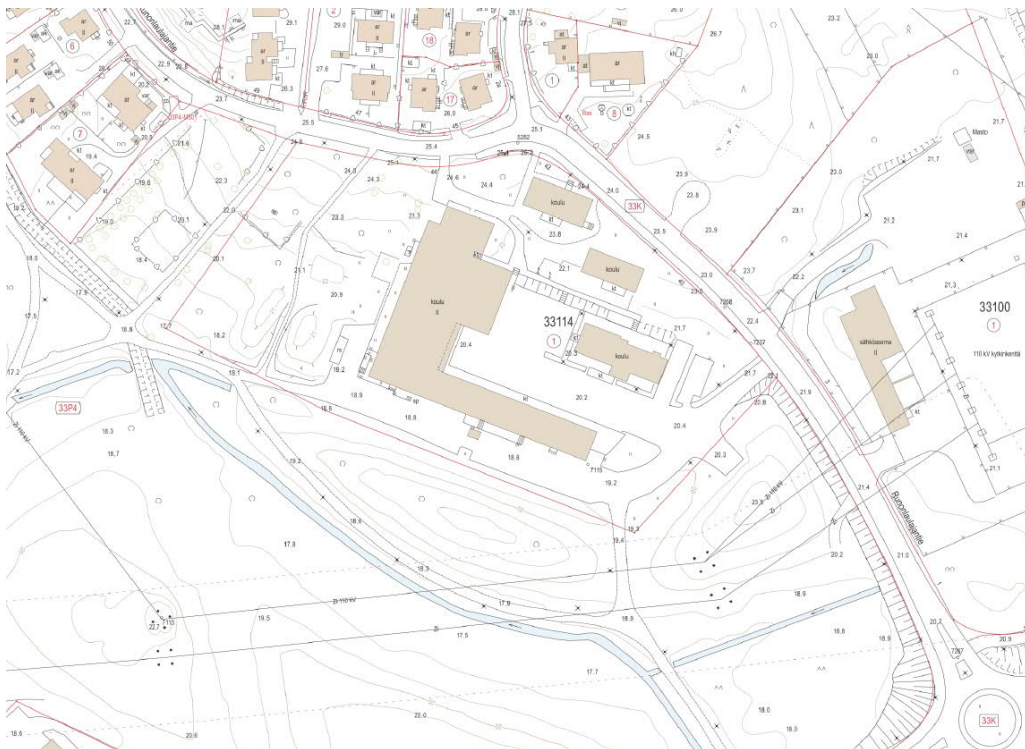


Kannelmäen peruskoulu, Runonlaulajantie 40, korvaava uudisrakennus





Sijaintikartta



Yhteenveto

Hankkeen nimi Kannelmäen peruskoulu, RUNO 40. Korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20090				
Osoite Runonlaujantie 40, 00840 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 34974, purettava koulu				
Sijainti Etelä-Kaarela				Kiinteistöobjekti 4309				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 750				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³			
		7674	6541	5092	37400			
Hankkeen tarpeellisuus								
Korvaavaan kouluun, uudisrakennukseen, suunnitellaan tilat 750 lapselle sekä nykyvaatimuksen mukaan myös asukkaille. Olemassa oleva koulu on noin 430 oppijalle sekä koulu on suunniteltu ja rakennettu 1960-luvun periaatteiden mukaan. Se ole laajennettavissa yhdeksi kouluksi kaupunkikuvallisesti eikä toiminnallisesti. Kasvaneen oppilasmäärän takia tontille, koulun pihalle, on jouduttu rakentamaan 2010-luvulla 3 väliaikaista lisätilaa. Oppilaita on nyt yhteensä 610. Alkuperäisen koulun piha avautuu suoraan Hämeenlinnan väylän melualueelle eikä koulun sijoittelu tue alueen kehittymistä.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 10/2023)								
RI 110,90 THI 205,70		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)			
Uudisrakennus	7674	6541	5092	36,45	M€			
Yhteensä					€			
Investointikustannusten jakautuminen				4 750	€/ brm ²			
				5 573	€/ htm ²			
				48 600	€/ oppija			
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² /kk	po/tv €/ht m ² /k k	mv €/htm ² /kk	yp €/ht m ² /k k	yk €/htm ² /kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (6541 htm ²)	12,52	11,63	0,58	4,06	0,67	29,49	192 100	2,305 M€
Nykyinen vuokra (5500 htm ²)	—	—	—	—	—	—	—	1,5 M€
Toiminnan käynnistämiskustannukset: laite- ja irtokalustehankinnat 925 000 €, muutto- ja siivoukustannukset 320 000 €. Koulu RUNO 40 toimii tontilla yhteensä 4 rakennuksessa (koulurakennus sekä 3 vuokrattua lisätilapaviljonkia)								
Hankkeen aikataulu								
Hankesuunnitelma 3/2022 –12/2023, hankkeen suunnittelu 12/2023– 7/2024, päätöksenteko 03/2024 – 6/2024, rakentamisen valmistelu 9/2024 – 12/2024, rakentaminen 1/2025– 05/2027, muutto 06-07/2027, käyttöönotto 07/2027, takuu-aika 07/2027– 6/2029								
Rahoitussuunnitelma								
Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 36,45 milj.€ vuosille 2022-2027, siten että hankkeen toteutus on vuosin 2025-2027.								
Väistötilat				Väistötiloien tilakustannus käyttäjälle				
Rakentaminen edellyttää olevan kolurakennusten purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin väistötiloihin. Väistötilat järjestetään osoitteessa Kaarelan raitti 3 sekä Pelimannintie 16.				Väistötilojen vuokra-arvio,hinta tasossa 9/2023. Kaarelan raitti 3: 30 €/m ² /kk eli n. 490 000 €/v. Pelimannintie 16: 34 €/m ² /kk eli n. 1 850 000				
Toteutus- ja hallintamuoto								
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot								

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot	5
2	Selvitys rakennuspaikasta	6
3	Hankkeen tarpeellisuus	7
4	Hankkeen laajuus ja laatu	8
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	10
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen	10
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	11
8	Rakentamiskustannukset	12
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle	12
10	Ylläpito ja käyttötalous	12
11	Hankkeen aikataulu	13
12	Rahoitussuunnitelma	13
13	Väistötilat	13
14	Toteutus- ja hallintamuoto	13

Hankesuunnitelman liitteet

- L1 Suunnittelutyöryhmä
- L2 Kaskon tarveselvitys
- L3 Alustava tilaohjelma
- L4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- L5 Viitesuunnitelmat
- L6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- L7 Alustava pohjrakennetutkimus
- L8 Rakennesuunnitelmat (rakennetyypit)
- L9 Rakennustapaselostus (ARK)
- L10 Alustava pihasuunnitelma
- L11 Hulevesisuunnitelma
- L12 LVI-tekniset tavoitteet
- L13 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet
- L14 Alustava palotekninen selvitys
- L15 Energiaselvitys
- L16 Vuokralaskelma
- L17 Esteettömyysselvitys
- L18 Aluetyöryhmän lausunto 4.12.2024
- L19 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 18.12.2023
- L20 Kosteudenhallinnan riskikartta

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kannelmäen peruskoulu, RUNO 40
Osoite:	Runolaulajantie 40, 00840 Helsinki
Laajuus:	7.674 brm ² , kylmät rakennelmat 85 brm ²
Tilaohjelman hyötyala	4.824 hym ² , ilman keittiön tukitiloja
	5.092 hym ² , keittiön tukitilojen kanssa
Huoneistoala	6.514 htm ²
Tontti	91-33-114-2 Lohkotaan kokoon 15.914 m ² (ennen 18.952 m ²)
RATU	34974 (purettava rakennus)

Kiinteistön omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. RUNO 40 toimipisteessä toimivat Kannelmäen peruskoulun 5.-9.-luokat. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 12.12.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankkeessa on päädytty korvaavaan uudisrakennukseen, koska

- alkuperäinen koulu on suunniteltu 1960-luvun periaatteiden mukaan ja se taipuu huonosti sivukäytävällisenä nykyiseen yhteisölliseen kouluun, eikä koulu vastaa nykyisen opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita.
- alkuperäinen koulu on rakennettu 1960-luvun periaatteiden mukaan, se on rakenteellisen elinkaarensa päässä, se on rakennusajalleen tyyppillisenä matala, painovoimainen ja riskirakenteinen sekä rakennus on sisäilmaongelmainen useista korjauksista huolimatta
- alkuperäinen koulu on suunniteltu n. 430 oppilaalle - tilaohjelman mukaan uusi koulu on 750 oppilaalle. Koulun pihalle on jouduttu 2010-luvulla rakentamaan 3 lisätilapaviljonkia kasvavalle oppilasmäärälle ja niiden myötä koulun piha on muuttunut vaatimattomaksi.
- alkuperäinen koulun piha avautuu suoraan Hämeenlinnan väylän melu- ja hiukkasalueelle
- alkuperäinen koulurakennuksen lähiympäristö on muuttunut 60 vuodessa eikä nykyisen rakennuksen sijainti tarjoa tiivistyvälle asemakaavoitukselle tarkoituksenmukaista ympäristöä
- hiilijalanjälki nousee uudisrakentamisessa, mutta takautuvasti rakenneratkaisujen vahvistaminen sekä nykytekniikan kasvaneet vaatimukset ja laitteistojen dimensiot tekevät matalan rakennuksen peruskorjaussuunnittelusta huonosti toimivan ja osittain mahdottoman

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun edustajia.



Tontin länsiosassa on uhanalainen luontotyyppi, jalopuulehto, sekä muinaismuistoalue.

2 Selvitys nykyisestä rakennuksesta ja rakennuspaikasta

Korttelin 33114 nykyinen tontti 2 sijaitsee Kaarelassa 33. kaupunginosassa Kannelmäessä. Tontti rajautuu pohjoisessa Runolaulajantiehen ja muualla lähivirkistysalueeseen (VL-alue). Tontille on suunniteltu asemakaavan muutos, joka on saanut lainvoiman 14.12.2023.

Koulurakennuksen tontti on asemakaavassa Y, sen pinta-ala on 15 914 m² ja rakennusoikeus on 7500 k-m² III kerroksiselle rakennukselle. Kiinteistötunnus on 091-033-0114-2.

Tontin pinta-alaa pienennettiin asemakaavan muutoksella rajaamalla siitä pois tontin länsiosassa oleva uhanalainen jalopuulehto ja muinaismuistoalue. Rakennuspaikka on tontin koillisnurkassa mahdollisimman lähelle Runolaulajantietä, jolla mahdollistettiin huoltoliikenteen rajaaminen Runolaulajantien leveämpään alkupäähän ja pihan sijottuminen lämpimään ilmansuuntaan. Rakennus antaa rakenkenteellisen suojauksen pihalle Hämeenlinnan mootoritien melulta.

Alkuperäisen koulun ovat suunnitelleet arkkitehdit Mirja ja Jukka Similä. Se on valmistunut 1966. Koulu on rakennusvalvonnan luokituksessa ja ”Opintiellä”-julkaisussa mainittu aikakaudelle tavanomaisena koulurakennuksena, jolla on vähäistä kaupunkikuvallista arvoa.

Ilmakuvahistorian perusteella alue on ollut pääosin peltoa ja osin metsäaluetta ennen nykyisen koulurakentamista 1960-luvulla. Tontin pohjoisosassa on sijainnut asuinrakennuksia.

Maanpinnan korkeusasema rakennuspaikalla vaihtelee noin tasovälillä +17,7...+25,4. Maanpinta viettää etelään. Päällimmäisenä kerroksena on keskimäärin metrin paksuinen kitkamaista ja osin savesta ja rakennusjätteistä koostuva täytemaakerros. Tontin eteläosassa täytemaan alla on savi- ja silttikerroksia ja löyhiä hiekkakerroksia ja alimpana ohut moreenikerros ennen kalliopintaa, joka sijaitsee 3-4 metrin syvyydessä.

Suunnittelualue on puistomaista alavaa ympäristöä. Alustavassa hankesuunnittelussa uudisrakennuksen paikaksi valikoitui tontin koillisnurkka Runolaulajantien kupeesta kaupunkikuvallisin ja toiminnallisin perustein. Rakennuksen vesikatosta muodostuu näin sen viides julkisivu ja IV-konehuone on sijoitettu 3.kerrokseen rakennusmassan sisälle. Rakennus sijoittuu Runolaulajantien varteen ja saattoliikenteelle on varattu paikka pääsisäänkäynnin edustalta. Kaavan edellyttämille autopaikoille sekä keittiön huoltoliikenteelle on varattu alue tontin koillisosasta. Koululaisten saapumiseen jalan ja pyörillä eri ilmansuunnista on kiinnitetty erityistä huomiota.

Tontilla suoritetaan tarkempia pilaantuneen maaperän tutkimuksia vanhan öljysäiliön alueella koulurakennuksen purkamisen yhteydessä. Koulurakennuksen rinnetontin ja maaperän takia hulevedet ohjataan pihan viivytysäiliöiden kautta puhdistettuna Mätäjokeen.

Väestösuojina toimii kaksi S1-luokan maanpäällistä suojaa, jotka toimivat rauhan aikana liikuntasalin ja henkilöstön puku- ja pesutiloina.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellisesti

Uudisrakennushanke on tarpeen yhdistämään nykyiset 4 rakennusta toisiinsa. Erityistä huomiota kiinnitetään suuren rakennusmassan sovittamiseen olemassa olevaan kehittyvään ympäristöön. Suunniteltava rakennus piha-alueineen on kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ja arkkitehtuuriltaan laadukas julkinen palvelurakennus.

Toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Koulua on suunniteltu yhteistyössä asemakaavotuksen sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Hankkeessa toteutetaan koulun 750 oppilaan koulu tilaohjelman mukaisesti. Tavoitteena on saada tontille turvalliset, terveelliset ja pitkäaikaiskestävät tilat eri toimintojen käyttöön ja saada koulurakennuksesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maamerkki alueelle. Koulu on prosenttitaidekohde.

Rakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetut tavoitteet perustuvat Helsingin kaupungin voimassa olevaan strategiaan. Niitä ovat mm.

- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Asukaslähtöisyys, osallisuus
- Kustannustehokkuus
- Vastuullinen taloudenpito
- Ilmastovastuu
- Laaturiskien hallinnan parantaminen

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat sekä mahdollistetaan hyvät edellytykset koulun toiminnalle. Tilat vastaavat Kannelmäen peruskoulun RUNO toimipisteen tuleviin palvelutarpeisiin. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella. Tilat edistävät peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat on suunniteltu kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen investointikustannukset ovat linjassa muiden Helsingin koulurakennushankkeiden kanssa. Korvaavan uudisrakennuksen perustelut sivulla 5.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat sekä mahdollistetaan hyvät edellytykset koulun toiminnalle. Tilat vastaavat Kannelmäen peruskoulun RUNO toimipisteen tuleviin palvelutarpeisiin. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella. Tilat edistävät peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat on suunniteltu kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Laatutaso

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Tilasuunnittelulla on varmistettu rauhalliset ja turvalliset tilat koululle. Tilankäytön joustavuutta lisätään toteuttamalla yhteiskäyttöisiä tiloja, joissa lasten ja nuorten ikätyypillisen käyttäytymisen ja turvallisuuden merkitys korostuu. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi ruokasali, liikuntatilat ja taidetilat. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Rakennus on suuri ja sen massa on siksi rikottu. Maasto laskee siten, että kadulta rakennus on II-kerroksinen ja pihalta III-kerroksinen. Vaalea vesikatto muodostuu olennaiseksi osaksi rakennusta. Rakennuksessa käytetään ympäristöystävällistä ECO-betonia, jonka vähentää rakentamisen hiilijalanjälkeä. Rakennuksen julkisivut ovat tiiliverhotut. Sisämateriaaleilla, kuten puulla, tuodaan lämpöä rakennukseen. Vaikka rakennus on leveä rungoltaan, kaikkiin opetustiloihin saadaan luonnonvaloa eikä opetustiloja rasita läpikulku.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi. Toiminnan suunnitteluun on osallistettu myös oppijat. Tilojen iltakäyttömahdollisuudet parantavat rakennuksen yhteisöllisyyttä alueella.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Koulun piha-alueet ovat suunniteltu aktiiviseen käyttöön. Piha varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Pihan suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö eri-ikäisille käyttäjille.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana on:

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalin päätstoluokka M1
- määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian hyödyntäminen.

Hankkeessa käytetään kosteudenhallintakoordinaattoria, joka laatii kosteudenhallintasuunnitelman.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 7 674 brm², huoneistoala 6 514 htm² ja tilaohjelman hyötyala 4 824 hym² ilman keittiön tukitiloja, tukitilojen kanssa 5 092 hym². Hankeen tilavuus 37 400 m³.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa ei ole erityisvaatimuksia. Rakennus suunnitellaan suunnitelmien mukaisesti riskittömäksi ja helposti ylläpidettäväksi. Rinnetontin hulevedet viivytetään tontilla ennen niiden purkamista puhdistettuina viereiseen Mätäjokeen. Tästä johtuvalle asemakaavan poikkeamalle haetaan sijoituslupa.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan ja resurssiinsaaseen rakentamiseen.

Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaartavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikä, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia, huleveden hallintaa ja viherkerrointa, resurssiinsaastusta, jätehuollon suunnittelua, kestävä ja ekologista liikkuamista ja uusiutuvaa energiaa.

6.2 Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on määräyksiä parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia, maalämpö ja aurinkosähkö. Vesikatolle on varattu tilat aurinkosähköjärjestelmän laajentumiselle. Runonlaulajantiellä ei ole kaukolämpöverkkoa vaan alun perin öljylämmitteiseen kouluun on rakennettu 1980-luvulla kaukolämpöputki puiston poikki Helsingin kaupungin Vanhaistentien senioritalosta.

Rakennuksen energialuokka on A ja E-luku 47 kWhE/(m²a).

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen.

6.3 Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelussa on otettu huomioon rakennuksen hiilijalanjälki ja sitä on pienetty suunnitteluratkaisuilla. Energiankulutuksen hiilijalanjälkeä pienentää rakennukseen asennettava maalämpöjärjestelmä, joka vähentää lämmitykseen kuluvan energian määrää. Elinkaaren hiilijalanjäljestä

muodostuu 64% ennen rakennuksen käyttöä, kuten rakennustuotteiden valmistuksesta, kuljetuksesta sekä rakennustyömaan toiminnoista. Rakennuksen käytönaikainen hiilijalanjälki on 26% koko rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljestä ja se koostuu rakennustuotteiden vaihdoista sekä energiankulutuksesta.

6.4 Jätehuolto

Jätehuollon lähtökohtana käytönaikana syntyvien jäteteiden mahdollisimman pieni määrä sekä toimiva kierrätys toiminnan osana. Jätteet lajitellaan jätehuoneessa keräsastioihin Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan.

6.5 Kierrätys ja rakennusosien uudelleenkäyttö

Purettavasta rakennuksesta kierrätetään kelpoiset rakennusosat uusien kiertotaloustavoitteiden mukaisesti. Uudisrakennuksessa uudellen käytettäväksi päätyvät tuotekelpoisuusasiantuntijan johdolla julkisivun tiiliä sisäseiniiin, kipsisiä alakattolevyjä ja rakennuksesta irrotetut viilupintaiset ovet. Lukittavat oppilaskaapit käytetään uudelleen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala kierrättää omistamiaan irtokalusteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennus mahdollistaa nykytilannetta paremman tilallisen ja toiminnallisen palvelun kaupunkilaiselle. Uudet tilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä nykyisen tilasuunnitteluohjeistuksen mukaiset.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

- Koulutuksen tilat ovat turvalliset ja terveelliset
- Koulun toimintaympäristö on vetovoimainen, siinä on tiloja asukaskäyttöön ja toiminnalla lisätään yhteisöllisyyttä alueella
- Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan energiatehokkaaksi ja ilmastoystävälliseksi. Osa sähköntarpeesta kerätään uusituvalla energialähteellä. Lämmityksessä käytetään uusiutuvaa energiaa maalämpöä.
- Taloudenpito on vastuullista

Hankkeen riskit

Rakentamisen riskit ovat normaalit. Työmaa sijaitsee keskustan ulkopuolella Hämeenlinnan väylän varrella.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset syyskuun 2023 kustannustasossa RI= 110,9 ja THI= 205,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 36 450 000 euroa (4750 € / brm²).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden 48 600 €, 750 tilapaikkaa.

Koulu on prosenttitaidekohde. Sen suunnitteluun ja toteuttamiseen on varattu 100 000 €. Uusiutuvat energialähteet, maalämpö ja aurinkosähkö, ovat 559 000 €, mutta niiden investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Hankkeen kustannuksista on määritelty kokonaisvuokra 2 305 000 euroa/vuosi (29,49 € / htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus 24,15 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 541 htm².

Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Purettavasta koulusta ja vuokrapaviljongeista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa 1 500 000 €/vuosi. 22,73 € / htm²/kk. Tilojen laajuus on 5 500 htm².

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunki ympäristön Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteuttavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Niiden kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 925 000 € (alv 0%).

Vuotuinen toimintakustannus ilman tilavuokraa on 615 000 € / vuosi. Siivouskustannusarvio on 230 000 €/vuosi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymiseen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 90 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|---|-----------------------|
| • hankesuunnittelu | 11/2022 – 06(09)/2023 |
| • alustava vaihe ja kustannustarkastelu | 6/2022 -10/2022 |
| • toteutussuunnittelu | 11/2023 - 06/2024 |
| • rakentamisen valmistelu | 08/2024 - 12/2024 |
| • rakentaminen | 01/2025 - 05/2027 |
| • piha, viimeistely, kalustaminen ja muutto | 06-07/227 |
| • käyttöönotto | 1.8.2027 |

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.12.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024-2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 36 450 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025-2027.

13 Väistötilat

Kannelmäen peruskoulu, RUNO 40, tarvitsee väistötilat valmistumiseen saakka.

Kannelmäen peruskoulun toiminta siirretään väistötiloihin korvaavan uudisrakennuksen toteutuksen ja olemassa olevien rakennusten purkutoimien ajaksi (06/2024–06/2027). Väistötilat järjestetään osoitteessa Kaarelan raitti 3 ja Pelimannintie 16 sijaitseviin olemassa oleviin paviljonkeihin, joihin tehdään väistöä varten tarpeelliset toiminnalliset muutokset. Tilojen hankinnasta on tehty aiemmin erillinen päätös.

Väistötila Kaarelan raitti 3:ssa omistaa E-elementit Oy eikä tiloihin ole tulossa muutoksia.

Väistötilat Pelimannintie 16:ssa omistaa Parmaco Oy. Muutostöiden kustannukset ovat noin 950 000 euroa ja ne suorittaa Parmaco Oy. Muutostyöt ovat pääosin yläasteen aineopetustilojen toiminnallisia sekä pihan muutoksia. Kustannukset on huomioitu vuokrahinnassa.

Väistötilojen vuokra-arvio, hinta tasossa 9/2023:

Kaarelan raitti 3: 30 € /m²/kk eli noin 490 000 €/vuosi.

Pelimannintie 16: 34€ /m²/kk eli noin 1 850 000 €/vuosi.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, jolla on myös toteutusvastuu hankkeesta.

Liitteet

- L1 Kannelmäen PK_Suunnittelutyöryhmä
- L2 Kannelmäen PK_Kaskon tarveselvitys
- L3 Kannelmäen PK_Alustava tilaohjelma
- L4 Kannelmäen PK_Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- L5 Kannelmäen PK_Viitesuunnitelmat ark
- L6 Kannelmäen PK_Hankkeen aikataulu