



§ 144

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Töölön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-015762 T 10 06 00

Töölönkatu 41-45, 00250 Helsinki, RATU 3219, 2821P21299

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taka-Töölössä osoitteeseen Töölönkatu 41-45 toteutettavan hankkeen Töölön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen 29.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 21 660 000 euroa syyskuu 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 5367 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Teemu Metsälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.11.2024 Töölön ala-aste perusparannus ja laajennus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 29.11.2024 Töölön ala-aste perusparannus ja laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



toimiala

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Töölön ala-asteen koulurakennuksessa laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus ja rakennetaan laajennus.

Perusparannuksessa ajanmukaistetaan koulun tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä korjataan rakenteita ja julkisivuja. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai uusitaan. Vaurioituneita rakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Rakennuksen ullakoille rakennetaan ilmanvaihdon konehuonetilat ja vesikatot uusitaan kokonaisuudessaan.

Laajennus kattaa kahden piharakennuksen purkamisen ja pihan uudisrakennuksen toteutuksen. Uudisrakennukseen on päädytty sijoittamaan pehmeän käsityön ja kuvataiteen luokat, jolloin rakennuksen asukas- ja iltakäyttö helposti saavutettavana taideharrastustilana on myös mahdollista toteuttaa luontevasti. Laajennuksen toteutus edellyttää asemakaavanmuutosta, jonka myötä laajennuksen toimenpiteille haetaan rakennuslupa uuden asemakaavan puitteissa keväällä 2025.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 29.11.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus



Töölön ala-asteen nykyiset tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan viimeisimmän väestöennusteen mukaan suomen- tai muunkielisten 7-12 –vuotiaiden lasten määrä Taka-Töölön peruspiirin alueella pysyy tasaisena, noin 500 lasta, vuoteen 2029 asti. Tämän jälkeen ennustekauden jälkipuoliskolla vuosina 2030-37 lapsimäärän ennustetaan lisääntyvän noin 160 lapsella. Lähikoulua käyvät käytännössä kaikki alueen oppilaat. Koulussa opiskellaan suomenkielisillä, kaksikielisillä (suomi - englanti) ja erityistä tukea tarvitsevien oppilaiden luokilla. Kaksikielisen opetuksen oppilasta noin yksi kolmasosaa tulee muualta kuin oppilaaksiottoalueelta. Kaksikieliseen opetukseen otetaan vuosittain noin 26 oppilasta. Oppilaaksiottoalueen ulkopuolelta tulee kouluun noin 60 oppilasta.

Töölön ala-asteen perusparannuksen yhteydessä toteutetaan tilat nykyiselle oppilasmäärälle 450. Hankkeen toteuttamisen jälkeen palvelun järjestämistä alueella voidaan jatkaa nykyisellään. Tiloissa voidaan järjestää perusopetusta ja niiden monipuolinen käyttö on otettu huomioon tilojen mitoittamisessa, liikunnanopetusta järjestetään koulun tilojen lisäksi myös Kisahallissa, kuten nykyään.

Selvitysten ja tutkimusten perusteella koulurakennus ja piha-alue ovat kattavan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Nykyään pihalla on niukasti kasvillisuutta, ja se on toiminnallisesti sekä oppimisympäristönä yksiulotteinen. 1950-luvulla rakennetut kaksi piharakennusta eivät ole soveliaita nykyvaatimusten mukaiseen koulukäyttöön, koska piharakennusten tilat ovat liian pienet koulun toimintaa varten sekä merkittävältä osin esteelliset.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannetut ja laajennetut tilat suunnitellaan noin 450 ala-asteen oppilaalle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Perusparannus kattaa vanhan päärakennuksen perusparannuksen ja pihan toimenpiteet, joille haetaan rakennuslupa nykyisen asemakaavan



puitteissa. Hankkeen tavoitteena on saada ratkaistua päärakennuksen kaikki terveellisyys- ja turvallisuuteen liittyvät riskit sekä tilojen, esteettömyyden ja wc-tilojen puutteet, perustuen 450 oppilaspaikan tilatarpeeseen. Vanhaa koulurakennusta laajennetaan uudella esteettömällä sisäänkäyntiosalla, ja muun muassa keittiö- ja ruokalatilat järjestellään uudelleen väljemmiksi. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi. Ilmanvaihdon parannustoimenpiteiden myötä rakennuksen katolle uusia IV-konehuoneet, joiden yhteyteen sijoitetaan myös rakennukseen määritetyn lämmitysmuodon tarvitsema ulkoilmavesilämpöpumpun ulkoyksiköt. Ilmavesilämpöpumpun sijoittelu katolla mahdollistaa kaukolämmön kulujen säästöä. Yhteistyössä Kaupunginmuseon ja HAM Helsingin taidemuseon kanssa on päädytty esittämään uusittavan poistumistieportaan ulkoseinää sijainniksi prosentitaideteokselle.

Laajennus kattaa pihan uudisrakennuksen toteutuksen ja kahden piharakennuksen purkamisen, josta on käynnissä asemakaavamuutos (nro 12913). Asemakaavamuutoksen myötä laajennuksen toimenpiteille haetaan rakennuslupa uuden asemakaavan puitteissa 5/2025. Laajennus on varauduttu toteuttamaan myöhemmin, mikäli asemakaavamuutoksen myötä syntyvän uuden asemakaavan vahvistuminen viivästyy. Käyttäjän kanssa käydyn kokonaisarviointin perusteella uudisrakennukseen on päädytty sijoittamaan pehmeän käsityön ja kuvataiteen luokat, jolloin rakennuksen asukas- ja iltakäyttö helposti saavutettavana taideharrastustilana on myös mahdollista toteuttaa luontevasti. Uudisrakennus sijoittuu Töölönkadun varteen tukeutuen ajattomaan julkisivuaiheeseen, joka luo muistuman paikalla pitkään olleesta kiviaineisesta muurista. Pihan puolelle puurakenteinen rakennus avautuu monimuotoisemman puuverhoillun julkisivun ja sadekatoksen kautta, joka toimii osana pihan ulkotoimintoja ja tarjoaa myös suojaa suoralta aurin-gonpaisteelta.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olevaa arvokasta puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Uudisrakennuksen asemointi ja mitoitus ottaa huomioon Töölön ala-asteen piha-alueiden leikki- ja liikuntatoimintojen vaatimukset aluerajauksineen isommille ja pienemmille lapsille. Edellä mainitut rajoitukset ja mahdollisuudet huomioon ottaen tontin vehreyttäminen sekä pihalla että katualueen läheisyydessä on ollut suunnittelun keskiössä. Kaupunkiympäristön Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun mukaan Töölön ala-asteen tapauksessa on olemassa melko hyvät perustelut viherkertoimen tasolle 0,5, joka on vähemmän kuin kallio-maaperän vuoksi huojennettu taso 0,6.

Käyttäjätöimialan lausunto



Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt hankesuunnitelmasta lausuntopyynnön Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt Töölön alasteen perusparannuksesta ja laajennuksesta tarvepäätöksen 23.4.2024 hyväksymällä 11.4.2024 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen 5 367 brm² koostuen perusparannettavasta päärakennuksesta 4 967 brm² uudesta laajennuksesta 399,5 brm².

Kustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä 21 660 000 euroa syyskuu 2024 (RKI) kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksista on päärakennuksen perusparannuksen, kokonaislaajuus 4 967 brm², osuus 19 500 000 euroa (4036 €/brm²) ja laajennuksen 399,5 brm², osuus 2 150 000 euroa (5 382 €/brm²).

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- Rakennussuojelun asettaman vaatimukset. Päärakennuksen rakennushistorialliset arvot on otettu huomioon suunnittelussa ja asemakaavamuutoksen suojelumerkintöjen määräyksessä kaupungin museon rakennussuojeluviranomaisen vaatimusten mukaisesti.
- Perusparannettavan päärakennuksen tasoerot, taloteknisten järjestelmien mahdollistaminen olemassa oleviin rakenteisiin ja tiloihin.
- Kaupunkikuva, kaavoitus- ja rakennusvalvonta -viranomaisten kaupunkikuvalliset vaatimukset on otettu huomioon perusparannuksen kattoratkaisussa sekä uudisrakennuksen julkisivu- ja kattoratkaisussa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kahden piharakennuksen purkutöiden rahoitustarve 0,1 milj. € eivät sisälly hankkeen kustannuksiin eivätkä ne vaikuta vuokraan ja käyttäjän tilakustannukseen.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 9/2024 on 1 478 677 €/vuosi (34,07 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 3617 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 14,28 htm²/kk, maanvuokra 1,33 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk. Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra (6/2025 saakka) on



877 213 €/vuosi (22,03 €/htm²/kk). Hankesuunnitelmavaiheen vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

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

Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 21,66 milj. € rahoitustarve otetaan huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishajelmaksi vuosiksi 2025–2034.

Hankkeeseen liittyvä kahden piharakennuksen purkutöiden rahoitustarve 0,1 milj. on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishajelmaksi vuosiksi 2025–2034. Purkuhanke toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Toteutusmuodon osalta tavoitteena on toteuttaa hanke projektinjohtourakkanana. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 08/2025 ja valmistua 5/2027. Toiminnan tiloissa on tarkoitus alkaa 08/2027.

Rakennuksen omistaa ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusrakennus ja laajennus -hankkeen valmistumiseen saakka.

Väistötilat järjestetään Arkadia-talossa osoitteessa Arkadiankatu 24. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Arkadia-talon tilat on vuokrattu 2020 Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön usean koulun väistötilatarpeisiin.

Väistötilojen vuokra-arvio on 26,55 €/m²/kk eli noin 1 869 073 euroa/vuosi hintatasossa 03/2024.

Toimivalta



12.12.2024

Asia/6

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.11.2024 Töölön ala-aste perusparannus ja laajennus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 29.11.2024 Töölön ala-aste perusparannus ja laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti