



16.05.2024

Asia/3

§ 61

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Osoite: Stenbäckinkatu 14 00250 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 3406, Hankenumero: 2821P21240

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taka-Töölön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 3774 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jonna Taegen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 351 6992
ext-jonna.taegen(a)hel.fi
Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi

Liitteet

- 1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024
- 2 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliuskolanin perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/hankeysikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti



16.05.2024

Asia/3

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa uusitaan huonossa kunnossa oleva vesikatto ja korjataan vaurioituneet julkisivut ja ikkunat. Alapohjat ja salaojat uusitaan. Väli-pohjista poistetaan haitta-aineet. Talotekniikka uusitaan ja IV-konehuoneita laajennetaan. Lisäksi hankkeessa parannetaan tilojen käytettävyyttä.

Hankkeesta on laadittu 7.3.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen ja kaupunginmuseon edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Koulun ja esiopetuksen edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeessa on kyse kuntotutkimukseen perustuvasta perusparannuksesta.

Hankkeen sisältö

Perusparannettavat tilat suunnitellaan Zacharias Topeliuskolanin 130 oppilaalle ja Toppans förskolan 50 esiopetuksessa olevalle lapselle. Perusparannushanke käsittää koko rakennuksen ja pihan. Hankkeessa uusitaan vesikatto ja korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja ulko-ovet. Lattiarakenteita uusitaan ja välipohjissa olevat haitta-aineet poistetaan. Liikuntasaliin lisätään koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Hankkeessa rakennetaan uudet, aiempaa laajemmat IV-konehuoneet. Talotekniikkaa uusitaan.



Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö. Perusparannus edistää tilojen käytettävyyttä. Rakennuksen tilat luovat pedagogisesti monipuolista toimintaa tukevan kokonaisuuden.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta. Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään ja selkeytetään. Salaojat ja sadevesikaivot uusitaan. Säilyviä leikkivälineitä kunnostetaan ja täydennetään uusilla. Pihalle istutetaan uusia puita. Piha-rakennus ja ulkoiluvälinevarasto kunnostetaan.

Rakennus on suojeltu s0-merkinnällä. Rakennuksen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä tilojen säilyneisyys asettavat erityisvaatimuksia perusparannuksen suunnitteluratkaisuille ja toteutukselle. Tämä on vaikuttanut muun muassa energiateknisiin ratkaisuihin.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 3774 brm², 2549 htm².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 12/2023 on 931 950 euroa/vuosi (30,47 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 24,57 euroa/htm²/kk, maanvuokran 1,17 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran 4,06 euroa/htm²/kk ja yleiskustannusten 0,67 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2549 htm². Nykyinen sisäinen vuokra on 628 625 euroa/vuosi (20,55/euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suun-



nittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 13 830 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2026.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2026 ja valmistua 6/2027. Toiminta tiloissa alkaa 8/2027.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilana käytetään osoitteessa Hiekkarannantie 6 sijaitsevia paviljonkeja. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on noin 32 564 euroa/kk eli noin 390 767 euroa/vuosi hintatasossa 1/2024.

Toimivalta

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

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 351 6992
ext-jonna.taegen(a)hel.fi
Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi

Liitteet

- 1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024
- 2 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliuskolanin perusparannus

Muutoksenhaku



16.05.2024

Asia/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/hankeyksikkö 1
Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti