



## § 90

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-009482 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.07.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 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

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projekti johtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Käpylän pk Väinölä HS 11.07.2019
- 2 Käpylän pk Väinölä HS Liitteet 11.7.2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennus (osoitteessa Väinöläkatu 7, kaupunginosa 25 Käpylä) on osa Käpylän peruskoulun toimintakokoonaisuutta, jonka muodostavat rakennukset Hykkylä, Untamo ja Väinölä.

Väinölä-rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen peruserinnoitus, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti ja varustetaan esteettömät tilat koulussa toimivalle vaativalle erityisopetukselle. Käpylän peruskoulun teknisen käsityön tilat ja toiminnot keskitetään Väinölä-rakennukseen ja oppilaiden ruokahuollon toiminnot vastaavasti Hykkylä-rakennuksen tiloihin.

Hankkeen yhteydessä uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Hankesuunnittelun yhteydessä on osallistettu opettajia ja oppilaita digikyselyin sekä järjestetty erillinen keskustelutilaisuus.

## Esittelijän perustelut

### Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1929.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2015 ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s). Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä töitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä kuten arvokkaita sisätiloja: pääaula, portaikot, salit ja luokkasiiven käytävät välivieneen.

### Hankkeen tarpeellisuus



Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman alueellisen tarkastelun pohjalta kehitetään Käpylän koulun kolmea rakennusta suomenkielisenä peruskouluna. Tarkastelun perusteella Väinölä-rakennus on tarpeellinen perusopetuksen palveluverkon osana.

Käpylän peruskoulu toimii kolmessa rakennuksessa (Hykkylä, Untamo, Väinölä), joista Untamo- ja Väinölä-rakennukset ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Tilaohjelmassa otetaan huomioon Käpylän yhteisen peruskoulun toiminnan vaatimukset ja tilat suunnitellaan ottaen huomioon kaikki kolme rakennusta.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen ja varustuksen ajanmukaistaminen siten, että tilat tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa.

Peruskoulun ruokahuolto keskitetään nykyiseen Hykkylä-rakennukseen, jonka perusparannettu keittiö varustetaan palvelemaan koko koulun oppilasmäärää. Järjestelyn vuoksi koko koulua palvelevat käsityön tilat sijoitetaan Väinölään.

Väinölä-rakennuksen tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahdelle vaikeasti kehitysvammaisten lasten ryhmälle (TOI-ryhmät) rakennettavissa tiloissa otetaan huomioon toiminnan erityisvaatimukset. Rakennuksen esteettömyyttä sekä pihan toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan.

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kokonaisuudessaan laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Julkisivujen rappauspinnote ja peltinen vesikate ovat käyttökänsä päässä ja ikkunat osin huonokuntoiset.

## Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankkeessa tehostetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä. Opetustilojen kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Rakennuksen akustiikkaa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Oppilaille rakennetaan oppilasmäärän edellyttämä määrä yksittäisiä wc-tiloja, joista neljä on esteetöntä.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä, lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Kellarin alapohjat ja rakennuksen salaoitusjärjestelmä uusitaan. Sisäilman laadun parantamiseksi välipohjat avataan ja ne puhdistetaan organisesta aineksesta.



Rakennukseen rakennetaan uusi hissi. Julkisivurappaukset, vesikate ja korjaamiskelvottomat ulkoikkunat uusitaan.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan. Kolmen koulurakennuksen välille suunnitellaan toimivat kulkureitit.

Kehitysvammaisille tarkoitettujen ryhmien (TOI) tiloihin rakennetaan uusi, esteetön ja turvallinen sisäänkäynti, joka mahdollistaa saattoliikenteen sujuvuuden.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko Väinölä-rakennuksen. Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa.

Perusparannettavan alueen laajuus on yhteensä 5 273 brm<sup>2</sup>, 3 893 htm<sup>2</sup>, 2 359 hym<sup>2</sup>.

Hanke sisältää myös piha-alueen perusparannuksen. Kunnostettavan piha-alueen laajuus on noin 4 683 m<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 18 400 000 euroa (3 489 euroa/brm<sup>2</sup>) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra noin 126 756 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1,52 miljoonaa euroa. Vuokra on noin 32,56 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 28,55 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 3 893 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poisto-aika 30 vuotta.

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

Nykyinen vuokra on 60 058 euroa/kk, eli 720 702 euroa vuodessa. Vuokra on 15,43 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 12,08



euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena on 3 893 htm<sup>2</sup>.

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 0,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 546 euroa/kk, 6 553 euroa/v.

#### Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Toiminnalle järjestetään paviljongit lähialueelta ja väistötilaratkaisu täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

Väistötilojen kustannusten 18 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 1,36 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Kustannusten laskennan lähtökohtana on ollut 50 kk vuokra-aika. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin hankkeen kustannuksiin.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa vuosille 2019 - 2022. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 10,5 miljoonan euron rahoitustarpeeseen.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 18,4 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa tammikuussa 2021 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2022.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot



03.10.2019

Asia/3

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Käpylän pk Väinölä HS 11.07.2019
- 2 Käpylän pk Väinölä HS Liitteet 11.7.2019

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen -ja koulutuksen toimiala