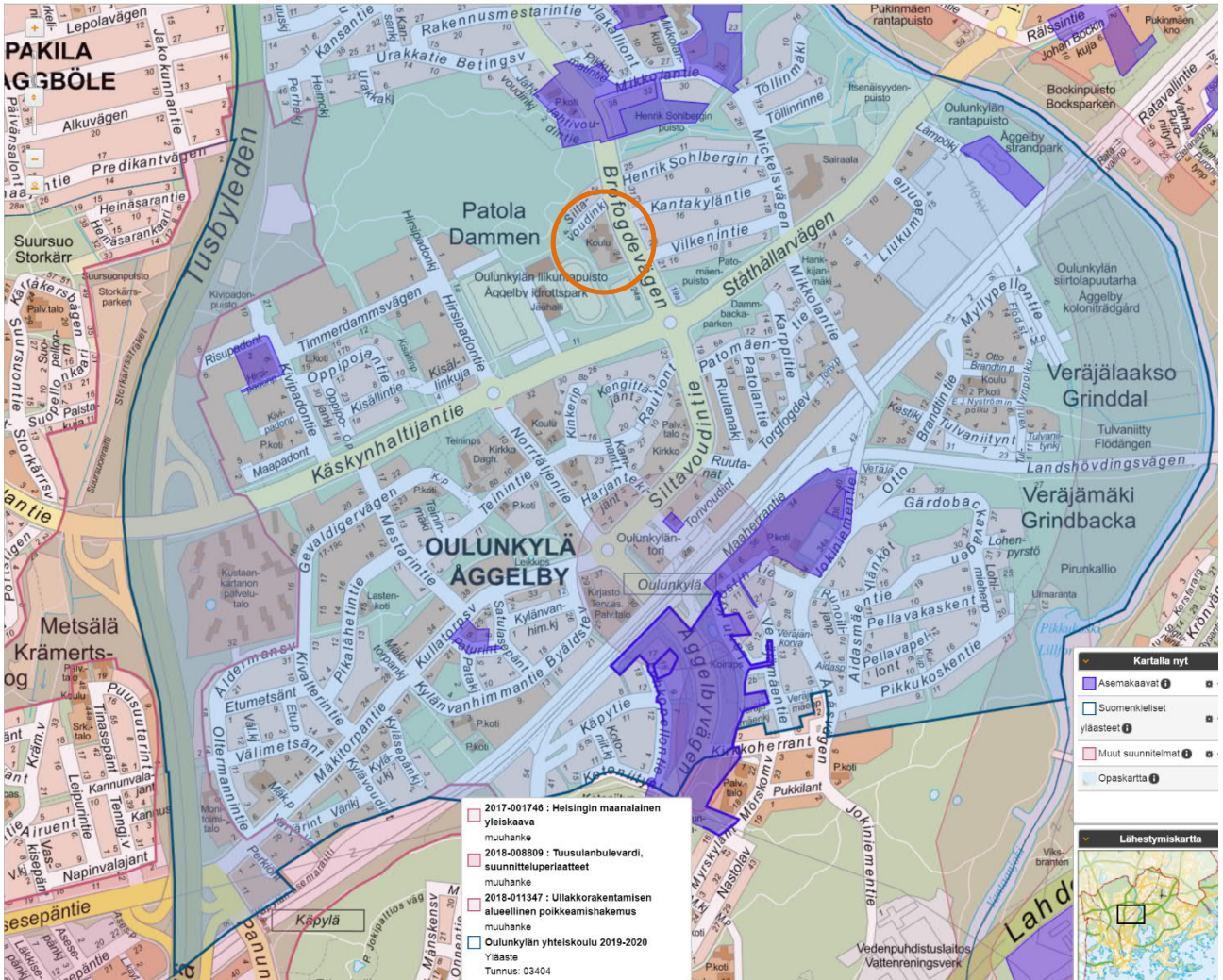


Oulunkylän yhteiskoulun laajennus- ja perusparannushanke

Siltavoudintie 24 00640 Helsinki



Sijainti ja oppilaaksiottoalue





Hankesuunnitelma
20.9.2022

Oulunkylän yhteiskoulun laajennus ja
perusparannus
Siltavoudintie 24
00640 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Oulunkylän yhteiskoulun laajennus ja perusparannus				Hankenumero	
Osoite Siltavoudintie 24 00640 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 6830	
Sijainti				Kiinteistöobjekti	
Käyttäjät/toiminta Oulunkylän yhteiskoulu				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 942/9/2022	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		9327	7234	5619	34 028
Hankkeen tarpeellisuus Oulunkylän yhteiskoulun oppilaaksiottoalueen oppilasmäärä kasvaa voimakkaasti tällä hetkellä ja ennusteiden mukaisesti. Nykyiset tilat eivät ole riittävät nykyiselle ja lähivuosien oppilasmäärälle. Tilat ovat nyt ylitehokkaassa käytössä. Lisäksi hankkeelle on toiminnallisia ja peruskorjaustarpeita. Koulussa on suuri tarve erityisluokkamutoiselle opetukselle ja pyrkimys on turvata alueen erityisluokkapäätöksellä olevien oppilaiden opinpolku lähipalveluna oman alueen yläluokilla (Oulunkylän alueen lähipalvelun erityisluokka vuosiluokilla 7-9).					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2022)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Laajennus (luvat tarkentuvat iv-konehuoneen takia)	626	457	337	2 647 596	€
Perusparannus	104	44	25	452 633	€
Yhteensä	734	626	392	3 100 229	€
Investointikustannusten jakautuminen				4223,7 € / brm ²	
				4952,4 € / htm ²	
				3291 € / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
				yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (7860 htm ²)				21731	260769
Nykyinen vuokra (7234 htm ²)				20 000	240 000
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 8/2022 – 11/2022, rakentamisen valmistelu 11/2022 – 2/2023, rakentaminen 3/2023 – 2/2024					
Rahoitussuunnitelma Hankkeelle haetaan koululainaa Helsingin kaupungilta.					
Väistötilat Hankkeen toteutus edellyttää väistötilojen hankkimista. Väistötiloiksi on suunniteltu parakkeja, jotka sijoitetaan kiinteistön alueelle. Väistötilojen kustannuksiin ei haeta koululainaa.				Väistötilojen kustannusarvio 600 000,00€	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö. Hankkeen toteutusvastuu ja ylläpito on Oulunkylän yhteiskoululla.					
Lisätiedot					

Oulunkylän yhteiskoulun tiloja on peruskorjattu ja tullaan peruskorjaamaan suunnitelmallisesti ja vaiheittain kuntotutkimuksiin pohjautuvan suunnitelman mukaisesti. Peruskorjausten yhteydessä toteutetaan lisääntyvän oppilasmäärän sekä toiminnallisten vaatimusten edellyttämät laajennukset.

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
8	Rakentamiskustannukset	8
9	Tilakustannus käyttäjälle	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	9
13	Väistötilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto	9

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Käyttäjän laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset (kirjoitettu osaksi hankesuunnitelmaa)

Liite 2 Tilaohjelma

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4 Viitesuunnitelmat ARK

Liite 5 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys eli liikenneyhteydet, pysäköinti yms. (tiedot ovat asemapiirustuksessa)

Liite 6 Asemakaava ja määräykset

Liite 7 Rakentamisen vaiheet kiinteistössä

Liite 8 Pohjapiirrokset nykytilanne

Liite 9 Tilaohjelma nykytilanne

Liite 10 Rakennustapaselostus

Liite 11 Palotekninen selvitys

Liite 12 Palotekninen suunnitelma

Liite 13 Selvitys rakennuksen esteettömyydestä

Liite 14 Lampöhäviöiden tasauslaskelma

Liite 15 Kustannusarvion erittelyosa

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Oulunkylän yhteiskoulun perusparannus ja laajennus
Osoite:	Siltavoudintie 24, 00640 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 28, kortteli 28090, tontti 1
Nykyinen laajuus:	9327 brm
Hankenumero:	
Kiinteistöobjekti:	
Rakennustunnus (RATU):	6830

Rakennuksen omistaa Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö. Käyttäjänä on Oulunkylän yhteiskoulu. Rakennuksessa toimii Oulunkylän yhteiskoulun yläkoulu ja lukio.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajennusta sekä toiminnallista ja teknistä perusparannusta.

Kiinteistön E-osaa korotetaan yhdellä kerroksella. Samalla E-osaan rakennetaan hissi, minkä seurauksena hissien alueella ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitseviin luokkahuoneisiin tehdään tilamuutoksia ja peruskorjausta ja kerrosten wc-kapasiteettia lisätään. E-osan ilmanvaihto päivitetään kokonaisuudessaan nykyvaatimusten mukaiseksi ja vesikate uusitaan.

Kesällä 2022 E-osan kellarissa tehdyn peruskorjauksen yhteydessä on jo tehty hissien pohjatyöt ja uudistettu pohjakerroksen wc- ja kouluterveydenhuollon tilat.

Hankesuunnitelma on laadittu Oulunkylän yhteiskoulun ja kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä tullaan kuulemaan asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä Oulunkylän yhteiskoulun työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

C-, D - ja E –osarv.1956:	Arkkitehtitoimisto Heikki Sysimetsä
E-osa	rv.1959: Arkkitehtitoimisto Heikki Sysimetsä
C–osan laajennus	rv.1964: Arkkitehtitoimisto Heikki Sysimetsä
A- ja B –osa	rv.1995: Arkkitehtuuritoimisto H. ja T. Seppälä
4. kerroksen laajennus	
D– ja E –osa	rv.2003: Seppälä arkkitehdit Oy
B– osan ruokalan laajennus	rv.2011: Seppälä arkkitehdit Oy

Oulunkylän yhteiskoulu on valmistunut vuonna 1956 arkkitehti Heikki Sysimetsän suunnittelemana (C-, D- ja E -osat). Sysimetsä suunnitteli koulun vielä E-osan 1959 sekä liikuntasalin laajennuksen vuonna 1964.

Koulua laajennettiin 1995 A-osalla ja uudella ruokalalla suunnittelijoina Arkkitehtuuritoimisto H. ja T. Seppälä

Rakennusta laajennettiin vuonna 2003 arkkitehti Tapio Seppälän suunnitelmien mukaan. Tuolloin valmistui D-osan 4. kerroksen korotus sekä E-osan katolla sijaitseva ilmastointikonehuone.

Vuonna 2011 rakennettiin kouluun A-osa ja ruokalan laajennus eli B-osa. Suunnittelijoina hankkeessa olivat H. ja T. Seppälä

Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet 1950-luvun sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Tontilla on voimassa asemakaava 4132 vuodelta 1956. Yleisen rakennuksen tontti no1 korttelissa no 20890 on koulutontti, jolle saa sijoittaa asuinhuoneistoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Kokonaiskerrosala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ tontin pinta-alasta ja rakennuksen korkeus enintään 14 m.

Tontin pinta-ala on 12 200m² ja asemakaavan mukainen tontin kerrosala 9 150 kem². Nykyisten rakennusten käyttämä kerrosala on 7 575 kem². Rakennusoikeutta on jäljellä ennen hankkeen alkua 1575 k-m².

Koulurakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymät ovat Siltavoudintiellä. Hulevedet johdetaan nykysäännösten mukaisesti viivytyssäiliöihin kesän 2022 tehdyn salaoja- ja hulevesisaneerauksen seurauksena. Rakennus on liitetty kaukolämpöön ja sähköverkkoon.

Laajennusosan laajuus ei vaadi väestönsuojatilojen lisäämistä.

Oulunkylän yhteiskoulussa toteutetaan kuntotutkimusten vaatimia peruskorjauksia suunnitelmallisesti ja vaiheittain. Kesällä 2022 toteutettiin E-osan kellarin saniteetti- ja wc-tilojen sekä kouluterveydenhuollon peruskorjaus sekä hissien pohjatyöt. E-osan kellarin ohjaamotilat saneerattiin kolme vuotta sitten. Kiinteistöön tehtiin lisäksi kattava salaoja- ja hulevesisaneeraus kesällä 2022. Koulun oppilasmäärä kasvaa tällä hetkellä ja ennusteiden mukaan voimakkaasti. Peruskorjausten yhteydessä toteutetaan tarvittavat kiinteistön laajennukset.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu (ks. kuva sivulla 2)

Oulunkylän yhteiskoulun oppilaaksiottoalue on noin 5.2 km pitkä ja 2.6 km leveä alue, joka ulottuu Käpylän asemalta Vantaan rajalle. Alueelle on tulossa merkittävää uudisrakentamista mm. Raide-Jokerin, Tuusulanväylän bulevardisoinnin ja täydennysrakentamisen muodossa. Oulunkylän alue on merkittävä liikenteen solmukohta, joka on saavutettavissa eri puolilta pääkaupunkiseutua. Kuvassa on mukana myös keskeneräinen kaavoitus, joka ei ole mukana väestöennusteissa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkotarkastelun perusteella laajennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

Oulunkylän yhteiskoulun oppilaaksiottoalueen 13-15 –vuotiaiden lasten määrä kasvaa voimakkaasti vuoteen 2036 saakka, jonne viimeisimmät ennusteet ulottuvat. Syksyllä 2022 Oulunkylän yhteiskoulun seitsemännellä luokalla aloitti 195 oppilasta, kun edellisenä syksynä vastaava luku oli 168. Oppilasmäärän kasvu on tällä hetkellä ennustettua nopeampaa.

Koulun tilakapasiteetti ei ole riittävä tämänhetkisellem oppilasmäärälle. Tilojen käyttö on tehostettu äärimmilleen viime vuosien aikana muun muassa tiloja jakamalla, uudelleen järjestelemällä sekä ryhmäkokoja suurentamalla. Kun jo ennustettua nopeammin tapahtunut ja tuleva oppilasmäärän kasvu huomioidaan, lisätiloja tarvitaan nopeasti, jotta alueen lähikoulupaikkojen riittävyys voidaan turvata.

Tällä hetkellä hyötyala per oppilas/opiskelija on alle 6 m².

Tuleva oppilaspaikkojen tarpeen lisääntyminen määräytyy alueen asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on laajennusosan opetustilojen rakentaminen siten, että ne ovat monikäyttöisiä, kevyillä ratkaisuilla muunneltavissa ja palvelevat nykyisen opetus suunnitelman mukaista toimintaa. Lisäksi tiloihin rakennetaan erityisopetuksen ja pienryhmätoiminnan tiloja. Koulussa on suuri tarve erityisluokkamutoiselle opetukselle ja pyrkimys on turvata alueen erityisluokkapäätöksellä olevien oppilaiden opinpolku lähipalveluna oman alueen yläluokilla (Oulunkylän alueen lähipalvelun erityisluokka vuosiluokilla 7-9). E-osan esteettömyyden rakentaminen parantaa koko talon esteettömyyttä. Nykyisellään E-osan tilat eivät ole esteettömiä, mikä on erityisen haastavaa, sillä kellarikerroksessa sijaitsevat kaikki oppilashuollon tilat. Myös wc-kapasiteetin lisäykselle on tarve.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kiinteistössä teetettiin vuonna 2017 laaja kuntokartoitus. Vuoden 2019 yläpohjan kuntokartoituksessa todettiin, että E-osan yläpohjan kattorakenteet on tehty 1950-luvun rakennustavan mukaisesti ilman aluskatetta. Lisäksi konesaumattua peltikatetta on paikoitellen kiinnitetty jälkeen päin suoraan kattotuoleihin ruuvi- ja naulakiinnityksillä (kosteusvaurioriski). E-osan katto on kokonaisuutena teknisen käyttöikänsä loppupäässä.

Kuntotutkimusten perusteella tarpeellinen kellarikerroksen peruskorjaus ja hissien pohjatyöt toteutettiin jo kesällä 2022. Laajennuskerroksen rakentamisen yhteydessä peruskorjataan hissien rakentamisen alueella sijaitsevat tilat. Lisäksi ilmanvaihto päivitetään nykytiloituksen ja vaatimusten mukaiseksi.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus teetetään peruskorjattavaan ja purettavaan osaan.

Rakennuksen paloturvallisuus paranee hankkeen yhteydessä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Oulunkylän yhteiskoulu sijaitsee Pohjoisen suurpiirin alueella, ja toimii oman alueensa lähikouluna eli Patolan, Itä-Pakilan, Veräjämäen ja Veräjälakson alueiden yläkouluikäisten lähikouluna. Lisäksi koulussa toimii lukio. Peruskoulun oppilasmäärä vuoden 2022 syyskuussa on 533 ja lukiossa 409 oppilasta. Kokoaikaisen henkilökunnan määrä on noin 75.

Oulunkylän yhteiskoulun peruskoulussa on musiikkipainotus, joka palvelee Helsingin kaupungin opinpolun periaatteen mukaisesti ensisijaisesti omista alueen lähikouluista siirtyviä musiikkipainotuksessa opiskelevia nuoria sekä osana Helsingin kaupungin soveltuvuuskoeverkkoa myös muualta tulevia helsinkiläisiä nuoria. Koulussa tarjotaan A-kielinä englantia, saksaa ja ranskaa alueen kielipolun mukaisesti.

Laajennushankkeen jälkeen laajennuskerroksen tilat helpottavat tämänhetkistä tilan ahtautta sekä palvelevat nopeasti kasvavaa oppilasmäärää ja erityisopetuksen tarpeita. Hissin rakentamisen jälkeen paitsi E-osan, koko kiinteistön ja pohjakerroksen oppilashuollon tilojen saavutettavuus paranee. Samoin erityisopetus saa tiloja, joille on kasvava tarve. Laajennustila on mitoitettu erityisluokkamutoiselle opetukselle (2 luokkatilaa) ja yleisopetukselle noin 60 oppilaalle.

Laajennuksen jälkeen koulun oppilasmäärä on noin 1010.

Hankkeen laajuus

Hanketta laajennetaan E-osan 3. kerroksen verran eli 626 brm², 457 htm² ja 337 hym² (iv-konehuone kasvanut laskelman jälkeen noin 20 m², mistä syystä luvut tarkentuvat). Perusparannusta suoritetaan 3:n kerroksen alapuolisissa kerroksissa uuden hissien asennuksen takia. Kellarin ja 2:n kerroksen välisissä tiloissa perusparannus koskee 104 kem², 44 htm² ja 25 hym². Uuden ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen 1. kerroksen alapohjatilaan lisää rakennuksen bruttoalaa 101 m².

Hankkeen yhteydessä käyttöikänsä päässä oleva vesikate uusitaan ja ilmastointi muutetaan nykyvaatimusten mukaiseksi.

Valmiina nykyisten laajennusten jälkeen rakennuksessa on 8205 kem² ja tilavuus 36 328 m³.

Laatutaso

Hankkeessa E-osaan ja oppilashuollon tiloihin ja erityisopetuksen tiloihin järjestetään esteetön käynti. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää ja käynti kesällä 2022 rakennettuun esteettömään wc-tilaan lisätään. Paloturvallisuutta parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Vanhan E- osan yläpohja ja vesikatto puretaan ja orgaaniset täytteet poistetaan sekä tarvittaessa rakenteita vahvistetaan. Uusi laajennuskerroksen yläpohja rakennetaan. D- ja E -osan nivelkohtaan rakennetaan uusi sisäänkäyntikatos. Ikkunoita osin uusitaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat tiivistetään. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi.

E-osan laajennuskerrokseen sijoitetaan IV-konehuone ja uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Pystykanavat uusitaan olemassa oleviin kuiluihin.

Rakennuksessa uusitaan peruskorjattavalle hissien alueelle lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Laajennuksen ja peruskorjattavissa tiloissa Ivis-, av- ja sähköjärjestelmät uusitaan nykyisten vaatimusten mukaisiksi. Laajennuskerroksen ja välikerrosten käytävien valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna (myöhemmin tarkoitus selvittää maalämmön ja aurinkoenergian mahdollisuus koko kiinteistöön)

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Rakennus on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas kokonaisuus.

Laajennuskerroksen tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys.

Laajennuskerroksen suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

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

Liite 2 Tilaohjelma (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja mahdollisten viitekaavioiden välillä)

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät (huom. malliliite)

Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Erityisvaatimuksia hankkeelle asettaa tontilla tapahtuvat purkutyöt ja rakentaminen siten, että osa rakennuksesta on koko ajan käytössä. Rakentamisen aikana varmistetaan riittävät ja turvalliset reitit pelastusautoille ja koulun päivittäiselle liikenteelle.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Hankkeen tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen ja matala energiankulutus siltä osin kuin se vanhan rakennuskokonaisuuden luonne huomioiden on mahdollista.

Energiatehokkuutta parannetaan ilmanvaihdon lämmön talteenotolla ja energiatehokkailla valaisimilla. Yläpohjan lämmöneristystä parannetaan korotuksen ja vesikatteen uusimisen yhteydessä. Laajennuskerroksen ikkunat ja muut mahdollisesti uusittavat ikkunat ovat energiaa säästäviä.

Tulevaisuuden ratkaisuna selvitetään maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämistä kiinteistön energiamuotona. Nykyisellään kiinteistö on kytketty Helenin kaukolämpöverkkoon, jossa strategian mukaisesti ollaan siirtymässä uusiutuvaan energiaan.

6.3. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu. Tällä hetkellä kiinteistössä on erillinen jätekatos, jossa jäte lajitellaan jätteastioihin. Vaaralliset jätteet (mm. paristot, loisteputket, akut) ja sähkö- ja elektroniikkaromu kerätään erillistilassa. Purujätteelle on erillinen keräys käsityöluokan yhteydessä.

Erillisenä hankkeena kiinteistön jätehuoltojärjestelmän uusimista ollaan suunnittelemassa.

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuduttua E-osan tilat ovat esteettömät, terveelliset ja turvalliset. Laajennuskerroksen tilat soveltuvat uuden opetussuunnitelman mukaisen pedagogiikan toteuttamiseen sekä erityisopetukseen. Uudet tilat ovat monikäyttöisiä ja mahdollistavat muuntojoustavuuden.

Strategiaohjelman 2021-2025 toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

- Sopimuskoulujen merkitys osana kaupungin kouluverkkoa tunnistetaan ja turvataan.
- Varmistetaan sopimuskoulujen peruskorjaus- ja laajentumishankkeiden sujuva eteneminen.
- Vahvistamme lähikoulujen vetovoimaa.
- Onnistumisen edellytyksenä ovat myös toimivat ja terveelliset tilat sekä palvelutarvetta paremmin ennakoivan ajantasaiseen kaupungin väestö- ja tilatietoon pohjautuvan tila- ja palveluverkkosuunnitelman toteuttaminen.

Hankkeen riskit

Rakentamisen aikana koulu toimii muualla koulukiinteistön alueella täydellä kapasiteetilla. Työmaan rajaus ja kulkureitit tulee suunnitella siten, että oppilaiden ja henkilökunnan sekä vieraiden turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Purettavalla alueella mahdollisesti olevien haitta-aineiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti. Työmaa-aikaiseen kosteudenhallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2022 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 3 100 229 €.

Edellä mainitut rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- | | |
|--|----------|
| • Hissi 0-4krs. | 100 000€ |
| • 0-3krs. hissien alueen työt (muutos + saniteettitilat) | 452 633€ |
| • IV-konehuone, joka palvelee myös 0-3 kerroksia | 150 000€ |

8 Tilakustannus käyttäjälle

Oulunkylän yhteiskoulun kannatusyhdistys ry maksaa opetustiloista rakentamisen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Rakentaminen vaikuttaa vuokraan neliöiden suhteessa ja nykyinen vuokran neliöhinta ei korotu.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Oulunkylän yhteiskoulun kannatusyhdistys ry, joka maksaa tilavuokraa kiinteistön omistajalle eli Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 06/2022 – 09/2022
- toteutussuunnittelu 08/2022 – 11/2022
- rakentamisen valmistelu 11/2022 – 02/2023
- rakentaminen 03/2023 – 02/2024

Liite 5 Hankkeen aikataulu

11 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle haetaan Helsingin kaupungilta koululainaa. Lainaan sisältymättömät kustannukset katetaan omalla rahoituksella.

12 Väistöilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Laajennuskerroksen alapuolella sijaitsevan kerroksen sekä hissien alueen opetustilojen toiminta siirretään väistötiloihin hankkeen toteutuksen ajaksi.

Väistötilajärjestelyjen vuokratilakustannusten on arvioitu olevan toteutuksen ajan 600 000 € (alv 0 %). Väistötilojen kustannuksiin ei haeta koululainaa eivätkä ne vaikuta käyttäjän maksamaan rakentamisen ajan vuokraan.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman rakentamiskustannuksiin.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiö. Hankkeen toteutusvastuu on Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiöllä.