

Konepajan lukion tiloja Vallilaan Elimäenkatu 23, 00510 Helsinki



Sisällysluettelo

Hankkeen perustiedot	2
1 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
2 Hankkeen tarpeellisuus.....	3
3 Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
5 Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
6 Rakentamiskustannukset.....	5
7 Tilakustannus käyttäjälle.....	5
8 Ylläpito ja käyttötalous	5
9 Hankkeen aikataulu	5
10 Rahoitussuunnitelma	5
11 Väistötilat.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tilaohjelmataarkastelu
- Liite 2 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat

Kiinteistön omistajan projektinhallintajärjestelmässä.



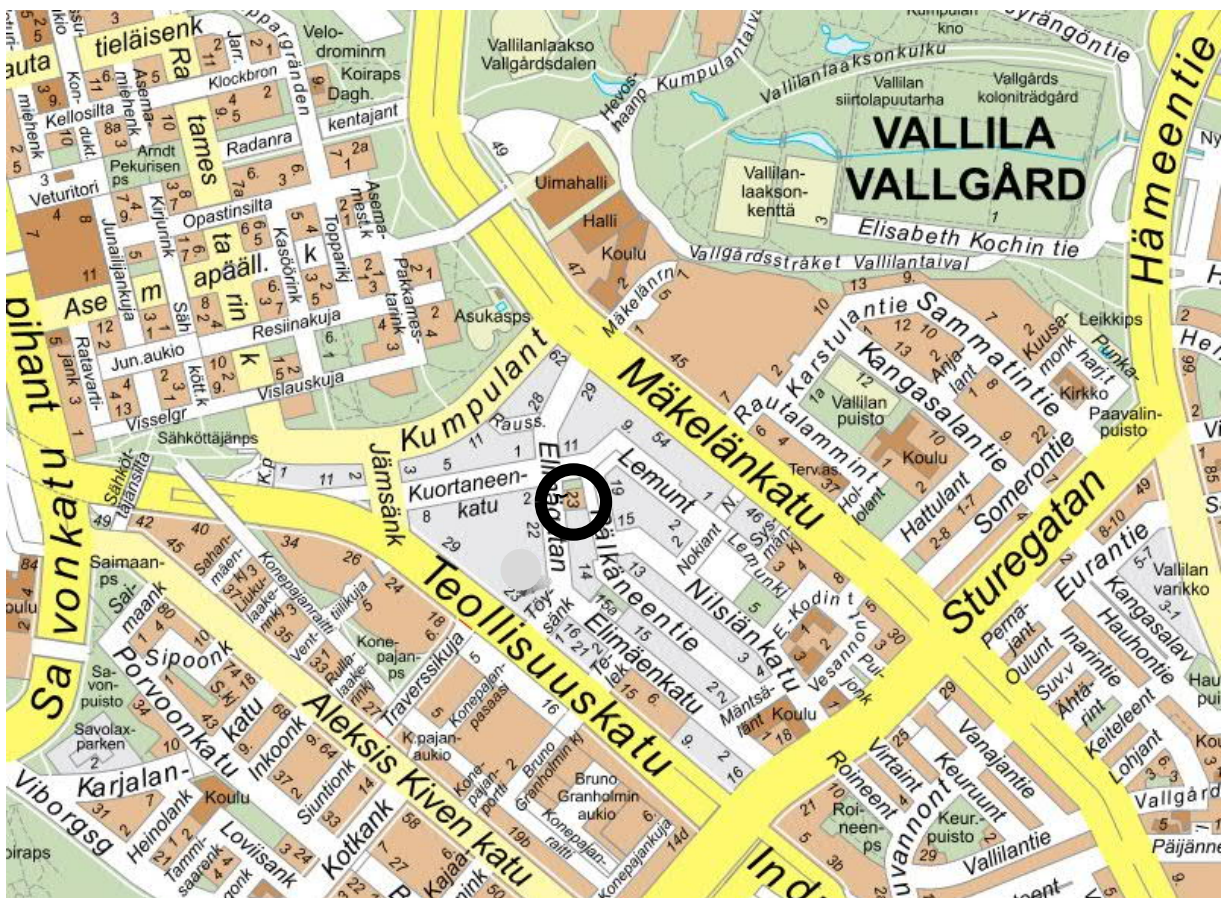
Hankesuunnitelma
16.10.2023

Konepajan lukion tiloja
Elimäenkatu 23
00180 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Konepajan lukion tiloja Vallilaan, vuokrahanke				Hankenumbero 2000V20049		
Osoite Elimäenkatu 23, Pälkäneentie 20, 00510 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 4948		
Sijainti Kaupunginosa 22, Vallila, kortteli 694, tontti 23				Kiinteistöobjekti 6723		
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / lukioT				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 450 tilapaikkaa		
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		4767	3844	2620	17365	
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee tilat ...						
Vuokrahanke ulos maksettavat kustannukset, elinkustannusindeksi 9/2023 Inv.kustannusarvio (alv. 0 %)						
Vuokra *		17,30 €/htm ² /kk			11 970 200	€/ 15 v
Lisätyövaraus**		kertasuorituksena, enintään			700 000	€
Kustannukset yhteensä					12 670 200	€
* Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin.					4767	€/ brm ²
** Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisätyötarpeisiin maks. 1 €, maksetaan kertasuorituksena toteuman mukaan					3844	€/ htm ²
					28 800	€/ asiakas
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)						€
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle ilman lisätoita						
	vuokra* €/ htm ² / kk	yleiskustannus €/ htm ² / kk	ylläp. € / htm ² / kk	yht.***. € / htm ² / kk	yht.*** € / kk	yht.*** € / v
Vuokrasumma	18,30	0,67	4,60	23,57	90 600	1 087 200
*) sisältää käyttäjän erityistarpeisiin varatun lisäyksen 1 €/ htm ² /kk						
-						
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 10/2023 –, kevytputkutyöt 1/2024–, rakentaminen 3/2024–7/2024						
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvioehdotuksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024–2033 ja rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.						
Väistötilat Ei väistötiloja					Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.						
Lisätiedot Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.						

Sijainti



Konepajan lukiokampuksen tilat osoitteessa Elimäenkatu 23

Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Konepajan lukion tiloja Vallilaan
Osoite:	Elimäenkatu 23, 00510 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 22 (Vallila), kortteli 694, tontti 23
Hankennumero:	2000V20049
Nykyinen laajuus:	4767 brm ² , 2618,5 hym ²
Kiinteistöobjekti:	
Rakennustunnus (RATU):	4948
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	eQ

Kiinteistön omistaja peruskorjaa Vallilassa, osoitteessa Elimäenkatu 23 sijaitsevan rakennuksen tilat Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön Kaskon laatiman tilaohjelman mukaisesti. Helsingin kaupunki vuokraa tilat sekä piha-alueen 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Arkkitehtitoimisto Olla Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) sekä kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen yhteistyönä.

1 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kiinteistö sijaitsee Helsingin Vallilan kaupunginosassa 22, korttelissa 694 ja tontilla 23. Kiinteistön osoite on Elimäenkatu 23. Rakennuksen ja tontin omistaa Kiinteistö Oy Kantaatti. KOy:n omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, joka on kohteen vuokranantaja.

Elimäenkatu 23 rakennus koostuu pääasiassa kahdesta eri-ikäisestä rakennuksesta. Punatiilinen teollisuusrakennus on alun perin rakennettu vuosina 1939–41, arkkitehti Arne Thulé, ja se on asemakaavassa suojeltu sr-2 luokkaan. Rakennuksessa on tehty muutos- ja laajennustöitä 1970- ja 80-luvuilla. Rakennusta on laajennettu 2002 valmistuneella, myös punatiilisellä, mutta aiempaa rakennusta korkeammalla rakennusosalla. Rakennuksessa on tehty muutos- ja korjaustöitä vuonna 2013, jolloin rakennus on muutettu Stadin ammattioppilaitoksen käyttöön.

Rakennuspaikalla on voimassa oleva asemakaava nro. 10942, vuodelta 2001. Tontti 23 on KTY-merkinnällä toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennuksen viimeisin käyttötarkoitus on oppilaitos. Kaavoittajan ennakkolausunnon mukaan suunniteltu käyttötarkoitus Konepajan lukiona on Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukainen. Rakennus sijaitsee erinomaisella paikalla Konepajan lukion Töysänkadun toimipisteeseen nähden.

2 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 prosentille helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021.

Konepajan lukion ja aikuislukion nuorten linjan yhteensä noin 640 tilapaikkaa ovat hankkeen yhteydessä perustettavia, mikä merkitsee 200 uutta nuorten lukiokoulutuksen aloituspaikkaa vuosittain alkaen syksystä 2024.

Konepajan lukion ja aikuislukion tarvitsemat tilat toteutetaan Vallilaan kahteen toistensa välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kiinteistöön kahtena eri hankkeena. Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Elimäenkatu 23 toteutettavaa tilahanketta, joka täydentää osoitteeseen Töysänkatu 2 sijoituvia tiloja. Nämä hankkeet yhdessä vastaavat Konepajan lukion ja aikuislukion toiminnan tilantarpeisiin.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat, jotka luovat hyvät puitteet Konepajan lukion ja aikuislukion päivä- ja iltatoiminnalle ja vastaavat lukio-opetuksen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, yhteisöllisyyttä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi opiskelijoiden edustajat.

Hankkeessa toteutetaan lukion käyttöön pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän oppimisympäristön. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat lukion opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Konepajan lukion ja aikuislukion tilahankkeiden myötä aikuislukion useaan toimipisteeseen hajautettu toiminta keskitetään pysyviin tiloihin lukuun ottamatta Itä-Helsingin iltaopetuksen toimipistettä, jonka toiminta sijoittuu kielilukion uuteen rakennukseen Myllypurossa.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Elimäenkatu 23 soveltuu sijainniltaan täydentämään osoitteeseen Töysänkatu 2 toteutettavia Konepajan lukion ja aikuislukion tiloja. Elimäenkatu 23:n tilat on mahdollista toteuttaa siten, että toiminta voi alkaa suunnitellusti elokuussa 2024.

3 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Konepajan lukiossa ja aikuislukiossa tullaan järjestämään opetusta yhteensä noin 1190 opiskelijalle, joista noin 450 toimii tässä hankkeessa toteutettavissa Elimäenkatu 23:n tiloissa. Elimäenkadun hankkeessa toteutetaan lukion tarvitsemat aineopetustilat sekä yleisopetuksen tiloja.

Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää opetusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muuntuviin tarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue kattaa Elimäenkatu 23:ssa sijaitsevan rakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 4767 brm² ja vuokrattava huoneistoala n. 3385 htm² + autohalli 459 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää 412 m²:n suuruisen pihakannen ja sisäpiha-alueen.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin normaalin lukio- ja ammatillisten oppilaitoksien laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Tilamuutoshankkeen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka nykyinen (S3)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on määritetty historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Julkisivujen käsittelyssä ja tilasuunnittelussa huomioidaan rakennuksen historiallinen luonne.

5 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Korttelin yhteiseen jätehuoneeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Eriarvoistumisen vähentäminen
- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Kestävä kaupunkirakenne
- Vastuullinen taloudenpito
- Henkilöstölle vetovoimainen

Hankkeen riskit

- Ei tunnistettuja riskejä hankkeen ympäristötavoitteissa

6 Rakentamiskustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeessa varaudutaan enintään 320 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisiin käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin lisäyötarpeisiin.

7 Tilakustannus käyttäjälle

Arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on enintään 23,57 euroa/htm²/kk eli noin 90 600 euroa kuukaudessa ja 1 087 200 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- ulos maksettavasta pääomavuokrasta 17,30 euroa/htm²/kk
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 1 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokrasta 4,60 euroa/htm²/kk
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella ja niitä tarkistetaan vuosittain.

8 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

9 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| • Yleis- ja toteutussuunnittelu | 10/2023–3/2024 |
| • Rakennuslupa | 11/2023–2/2024 |
| • Kevytpurkutyöt | 1/2024–2/2024 |
| • Rakentaminen ja käyttöönotto | 1/2024–8/2024 |
| • Vastaanotto ja hallinnan luovutus | 8/2024 |
| • Vuokrakausi 15 vuotta | |

10 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024–2033 ja rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

11 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.