

Åshöjdens grundskolanin Toini-tilat

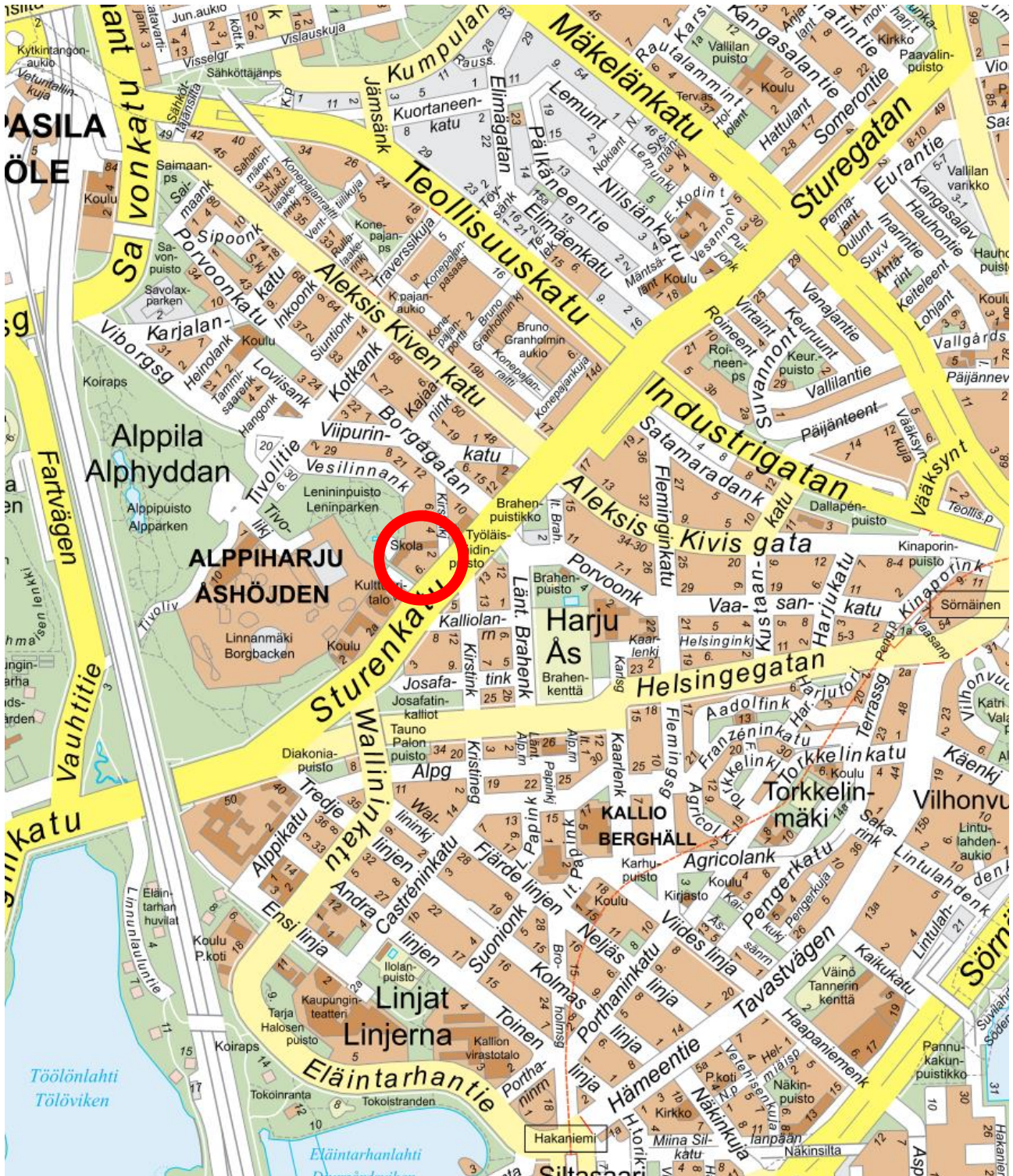
Sturenkatu 6, 00510 Helsinki



Toiminnallinen muutos

Hankenro 2821P21817

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Åshöjdens grundskolanin Toini-tilat, toiminnallinen muutos					Hankenumbero 2821P21817				
Osoite Sturenkatu 6, 00510 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 2591				
Sijainti - kaupunginosa 12. Alppiharju kortteli 373 - tontti 6					Kohteen tunniste 4350				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 250				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³					
Vuonna 2012 tehdyn peruskorjauksen mukaan	5230	4100	2611	18550					
Hankkeen tarpeellisuus Åshöjdenin hankkeessa erityisluokan oppijoiden erityistarpeet kaupunkitasoisesti yhdenvertaisella tavalla. Erityisoppilaiden palvelu on kaupunkitasoista palvelua, josta Toini-palvelu palvelee osin myös lähikuntia.									
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso)					Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
RKI 110,6 (2021=100)	brm ²	htm ²	hym ²						
Uudis / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	-					
Muutos	918	784	807*	3 150 000€					
Yhteensä	918	784	807*	3 150 000€					
Investointikustannusten jakautuminen * HUOM! hyötയാalaan laskettu koko huonetila vaikka muutoksia vain pienemmässä osassa tilaa.					3432€ / brm ² 784€ / htm ² 12 600€ / oppija				
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle	po/iv €/htm ² /kk	po/tv €/htm ² /kk	mv €/htm ² /kk	yp €/htm ² /kk	yk €/htm ² /kk	yht. €/htm ² /kk	lisävuokra €/kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (3780 htm ²)	-	-	-	-	-	-	29 695	116 578,05	1 403 342,4*
Nykyinen vuokra (3780 htm ²)	12,91	3,21	1,32	4,88	0,67	22,98	-	86 883,05	1 042 826,4
Toiminnan käynnistämiskustannukset 180 000€, tieto- ja viestintäteknologia 32 400€, muutto- ja siivouskustannukset 20 000 €.									
Hankkeen aikataulu Tarve- ja hankesuunnittelu 1/2024 – 10/2024, toteutus suunnittelu 10/2024 – 12/2024, päätöksenteko 1/2025 – 2/2025, rakentamisen valmistelu 3/2025 – 5/2025, rakentaminen 6/2025 – 11/2025, muutto 12/2025, takuu aika 11/2025 – 11/2027									
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalle 8 0202 osoitetuista investointitalouden määrärahoista.									
Väistötilat Rakentamisen aikana sisäinen väistö järjestelyineen.					Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle -				
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.									
Lisätiedot * Åshöjdens grundskolanin saattojärjestelyt Kirstinkujalta liittymän kautta pihan saattoalueelle vaativat yhden Sturenkatu 8:n kiinteistöllä sijaitsevan HEKAN hallinnoiman pysäköintipaikan sekä maanvuokrasitteellä Åshöjdens Grundskolanin tontille osoitettujen kahden HEKAN paikan poistamista. Paikat korvataan maksamalla autopaikoista vuokraa HEKALLE. Näiden kolmen pysäköintipaikan vuosivuokra 4176 euroa/v on sisällytetty yhteenlaskettuun vuosivuokraan.									

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
4	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	11
5	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	12
6	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	13
7	Rakentamiskustannukset.....	14
8	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	14
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	14
10	Hankkeen aikataulu.....	15
11	Rahoitusuunnitelma.....	15
12	Väistöilat.....	15
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	15

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima tavoitelaohjelma
- Liite 3 Tilaohjelman tilavertailu
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Liikenteellinen selvitys
- Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys
- Liite 9 Asemakaava ja kaavaselostus
- Liite 10 Rakennettavuusselvitys
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 12 Kuntotutkimukset
- Liite 13 Rakenneviitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 15 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 17 Keittiösuunnitelma
- Liite 18 Pihan viitesuunnitelmat
- Liite 19 Pihantasaus
- Liite 20 Neuvottelu esteettömyysasiamiehen kanssa 14.6.2024
- Liite 21 Palotekninen selvitys
- Liite 22 Puustokartoitus
- Liite 23 Olosuhteiden hallintaraportti
- Liite 24 Akustiset suunnittelutavoitteet, Liikennemeluselitys ja Liikenteen melun ja jälkikaiunta-ajan mittaukset
- Liite 25 Jätehuollon suunnitteluperiaatteet
- Liite 26 Työturvallisuusriskit
- Liite 27 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 28 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 31 Maanvuokrasopimus 23.5.2012 ja Maanvuokrasopimus 12372-9 Sturenkatu 8 liitteet
- Rakennuslupa rasitesopimus pöytäkirjanote 1

Liite 32 SVES päätös Åshöjden 7.11.2023

Liite 33 SVES päätös 4.6.2024 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan tarvepäätös Åshöjden 11.6.2024

Liite 34 Ympäristöpalveluiden arvioviesti 21.8.2023

Liite 35 Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut 9.4.2024, 11.6.2024 (RAVA, YMPA), 18.6.2024 (RAVA, Esteettömyys) 14.8.2024 (RAVA, YMPA, KASKO) ja 29.8.2024 (RAVA, YMPA, KASKO)

Liite 36 Esittely Helsingin kaupunginmuseolle 5.8.2024

Liite 37 Liikenne- ja kaavoituspalaveri muistio 18.6.2024

Liite 38 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelulausunto

Liite 39 Ympäristöpalveluiden lausunto 15.10.2024

Liite 40 Kirstinkujan saaton neuvottelumuistiot 9.9.2024 (HEKA) ja 30.8.2024 (SOTE)

Liite 41 Vuokravaikutuslaskelma 5A 11.10.2024

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Åshöjdens grundskolanin Toini-tilat, toiminnallinen muutos
Osoite:	Sturenkatu 6, 00510 Helsinki
Sijainti:	12 Alppiharju, 373, Tontti 6
Hankennumero:	2821P21817
Kiinteistöobjekti:	4350
Rakennustunnus (RATU):	RATU 2591

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Åshöjdens grundskola.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista muutosta. Hankkeessa muutetaan muutosalueen tilat erityisryhmien Toini-oppilaiden (autismi, TOI, POY) vuosiluokkien 1–9 opetusta varten. Myös kouluun jäävien peruskoulun vuosiluokkien 1–6 opetusta varten tehdään joitain tilamuutoksia muutosalueilla. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon erityisryhmien tarpeet ja turvallisuus sekä erityisryhmien loma-, aamu- sekä iltapäivätoiminnan järjestäminen. Erityisryhmien saattoliikenne järjestetään turvallisesti rakentamalla aidattu saattoalue tontille.

Hanketta koskevat päätökset

- Kasvatuksen ja koulutuksen ruotsinkielinen jaosto Svenska sektionen vid nämnden för fostran och utbildning teki 7.11.2023 päätöksen Zacharias Topeliuskolanin Toini-toiminnan siirtämisestä Åshöjdens grundskolanin tiloihin.
- Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto on esittänyt lautakunnalle päätöksessään 4.6.2024 osoitteessa Sturenkatu 6 sijaitsevien erityisopetustilojen tarveselvityksen hyväksymistä.
- Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 11.06.2024 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

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

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Tekniset liitteet:

Liite 32 SVES päätös Åshöjden 7.11.2023

Liite 33 SVES päätös 4.6.2024 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan tarvepäätös Åshöjden 11.6.2024.pdf

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tontti

Kohde sijaitsee Helsingin Alppiharjun kaupunginosassa osoitteessa Sturenkatu 6. Idässä tontti rajautuu Kirstinkujaan, pohjoisessa historialliseen puutalokortteliin ja

Työväenasuntomuseoon, lännessä Leninipuistoon, lounaassa puistokäytävään ja sen takaiseen RKY Kulttuuritaloon sekä luoteessa Sturenkatuun.

Tontilla on voimassa asemakaava numero 9126, vahvistettu 20.11.1986. Kaava määrittelee tontin YO Opetustoimintoa palvelevien rakennusten korttelialueeal sijoittuvaksi. Nykyinen käyttö on asemakaavan mukaista. Rakennusoikeutta tontilla on 4350kem². Rakennusoikeus on käytetty kerrosalan ollessa 4812kem². Pihalle sijoitettujen autopaikkojen määrä on nykyisellään 10ap + 1kpl Le-paikka.

Tontilla on maanvuokraan liitetty rasitesopimus, päivätty 23.5.2012, joka koskee kahden (2) tontilla sijaitsevan autopaikan osoittamista viereisen Sturenkatu 8 kiinteistön käyttöön. Koulun keittiön huoltoliikenteen käyttämä Kirstinkuja ei ole yleistä katualuetta vaan sijaitsee viereisillä YS- ja AKS tonteilla. Asemakaavassa kujalla on merkintä **lt** ”Tontin osa, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu”.

Keittiön huoltoliikenteen liittymän järjestämisen vuoksi YS tontti Sturenkatu 8:ssa on luopunut tontillaan Kirstinkujalla sijaitsevista kahdesta (2) pysäköintipaikasta. Korvaukseksi Åshöjdens Grundskolanin tontille peruskorjauksessa sijoitetuista 10+1Le-autopaikoista Kaksi (2) on 23.5.2012 maanvuokraan liitetyllä rasitesopimuksella osoitettu viereisen Sturenkatu 8 käyttöön.

Åshöjdens grundskolanin piha avautuu Sturenkadulle ja on meluisa. Liikennemeluselvityksen mukaan pihan melutaso sijoittuu vaihteluvälille 60-70dB ja ylittää koulupihoille asetetun ohjearvon ylärajan 55dB. Ympäristöpalveluiden ympäristönsuojelu ja ohjaus -yksikkö on antanut kohteen melu- ja pienhiukkashaitoista arvion 21.8.2023. Hanketta on käsitelty rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluissa, joissa Ympäristöpalveluiden edustajat ovat olleet paikalla antamassa arvionsa hankkeesta ja hankkeessa toteutettavasta pihan melunhallinnasta. Ympäristöpalvelut on antanut lausuntonsa 15.10.2024.

Tekniset liitteet:

- Liite 9 Asemakaava ja kaavaselostus*
- Liite 31 Maanvuokrarasitesopimus 23.5.2012 ja Maanvuokrasopimus 12372-9 Sturenkatu 8 liitteet Rakennuslupa rasitesopimus pöytäkirjanote 1*
- Liite 34 Ympäristöpalveluiden arviointi 21.8.2023*
- Liite 35 Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut 9.4.2024, 11.6.2024 (RAVA, YMPA), 18.6.2024 (RAVA, Esteettömyys) 14.8.2024 (RAVA, YMPA. KASKO) ja 29.8.2024 (RAVA, YMPA. KASKO)*

Koulurakennus

Åshöjden grundskola on arkkitehti Eva Larkan suunnittelema vuonna 1957 valmistunut, rakennusajalleen tyypillinen koulurakennus. Kaareva keskusaula yhdistää nelikerroksista luokkasiipeä ja kaksikerroksista liikuntasalisiipeä. Matalassa siivessä sijaitsevat liikunta- ja juhlasalit aputiloihin. Korkeassa siivessä sijaitsevat muut opetus-, hallinto-, esiopetus- ja ruokailutilat.

Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Rakennus on luokiteltu kuuluvaksi luokkaan 2 Opintialalla Helsingiläisiä koulurakennuksia 1880–1980 -selvityksessä: *Julkisivut ja vesikatto sekä ikkunat tulee säilyttää alkupeärisinä tai alkuperäisen kaltaisina. Rakennustekniset ominaispiirteet sekä alkupeäriset tilalliset ja toiminnalliset ratkaisut tulee pääosin säilyttää.*

Keskeisten sisätilojen pintamateriaalit, kiinteä kalustus ja merkittävimmät yksityiskohdat tulee säilyttää. alkuperäiset värit tulee säilyttää. Hankkeen yhteydessä kohteesta on teetetty Rakennushistoriallinen selvitys ja pidetty esittelypalaveri Kaupunginmuseolle.

Vuosien 2011-12 välillä suoritettu peruskorjaus tehtiin yhteydessä Kaupunginmuseoon. Tuolloin suoritettiin rakennusteknisiä parannuksia ja ilmanvaihto uusitiin. Myös esteettömyyttä parannettiin rakentamalla hissi sekä luiskia. Piha-aluetta tilarajauksia jäsennettiin uudestaan erottamalla huoltoajo oleskelupihasta. Keittiön lastaus ja jätehuolto siirrettiin rakennuksen pohjoispuolelle. Kulku osoitettiin edellä mainitun maanvuokrasitejärjestelyn avulla Sturenkatu 8 omistaman Kirstinkujan kautta.

Nykyisen rakennuksen laajuus on 5230 brm², 4100 htm², 2611hym² Rakennuksen kerrosala on 4812 kem². Tontin pinta-ala on 4808 m². Piha-alueen laajuus on noin 3100 m² + huoltopiha noin 48m²

Tekniset liitteet:

Liite 11 Rakennushistoriaselvitys

Liite 36 Esittely Helsingin kaupunginmuseolle 5.8.2024

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla oleva ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Lisäksi tilaverkon näkökulmasta on tarkasteltu olemassa olevien rakennusten omistusta ja kuntoa.

Åshöjdenin peruskoulun Sturenkatu 6 toteutettava tilamuutoshanke liittyy ruotsinkielisten koulujen palveluverkon kokonaisuuteen. Palveluverkon kehittämiseen liittyviä hankkeita ovat Kottby lågstadieskolan -koulun laajentaminen yhtenäiseksi peruskouluksi ja Zacharias Topeliuskolan - koulun peruskorjaus, jonka yhteydessä on todettu, että kiinteistön tilat osoitteessa Stenbäckinkatu 14 eivät mahdollista pidennetyn oppivelvollisuuden oppijoiden palvelun järjestämistä asianmukaisesti kiinteistön tiloissa jatkossa. Kottbyn koulun laajennus toteutetaan uudisrakennuksena.

Vuonna 2022 Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala kävi ruotsinkielisen palveluiden palveluverkon ruotsinkielisten palveluiden johdon ja asiantuntijoiden kanssa palveluverkon kokonaisuudessaan läpi. Tässä yhteydessä selvitettiin kaikkien ruotsinkielisten koulujen tonttien lisärakentamismahdollisuuksia ja tilojen muutostyömahdollisuuksia.

Vaikeimmin kehitysvammaisten lasten palveluiden tulee olla muun ruotsinkielisen koulun yhteydessä, jotta lapsilla on mahdollisuus omien edellytystensä mukaiseen yhteistoimintaan muiden ikäistensä oppilaiden kanssa. Toisaalta vaikeimmin kehitysvammaisten lasten palveluiden tarvitsema tila on tavanomaista suurempi ja tiloihin kohdistuu tavanomaista enemmän toiminnallisia vaatimuksia. Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen viivästyminen estämiseksi etsittiin paras tilaverkon puitteissa saatavilla oleva ratkaisu, joka on toteutettavissa hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Suuressa osassa ruotsinkielisiä kouluja on pitkällä käynnissä tai valmistunut rakennushanke, joissa näitä tiloja ei ole ollut mukana. Olemassa olevilla tonteilla ei myöskään löytynyt lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Vuoden 2023 väestöennusteen mukaan ruotsinkielisten 6-12-vuotiaiden määrä kasvaa Åshöjdenin ja Kottbyn peruskoulujen oppilaaksiottoalueilla ennustekauden aikana. Koulujen tilat riittävät nyt ennustetulle lapsimäärälle ja ennakoidulle palveluun osallistuvien suomen- ja muunkielisten oppilaiden määrälle.

Åshöjdeniin toteutettavassa kokonaisuudessa erityisluokan oppijoiden erityistarpeet pystytään järjestämään kaupunkitasoisesti yhdenvertaisella tavalla. Erityisoppilaiden palvelu on kaupunkitasoista palvelua, josta Toini-palvelu palvelee osin myös lähikuntia.

Alppilaan osoitteeseen Sturenkatu 6 toteutetaan tila- ja pihamuutoksia pidennetyn oppivelvollisuuden erityisluokkien toiminnan tarpeisiin. Tilat toteutetaan toiminnallisena muutoshankkeena Åshöjdens grundskolanin koulurakennukseen, josta vapautuu tilaa yläkoulun ja musiikin painotetun opetuksen siirtyessä Käpylään Kottby lågstadieskolasta yhtenäiseksi peruskouluksi laajennettavaan kouluun. Käpylässä uudet tilat valmistuvat kesällä 2025.

Pidennetyn oppivelvollisuuden oppilaiden ruotsinkieliset erityisluokat siirtyvät ruotsinkielisen jaoston päätöksen (7.11.2023, §41) mukaisesti Zacharias Topeliuskolan-koulusta Åshöjdens grundskola -kouluun. Erityisluokat koostuvat toiminta-alueittain opiskelevista oppijoista (TOI) ja yksilöllisten tavoitteiden mukaan opiskelevista (POY) oppijoista. Zacharias Topeliuskolanissa näitä erityisluokkia on kutsuttu Toini-luokiksi.

Åshöjdenin peruskoulu, Kottbyn peruskoulu sekä Zacharias Topeliuksen koulu ovat kaikki kaupungin itse omistamia rakennuksia. Kaupungin toimitilastrategian mukaan kaupunki omistaa erityisesti ne lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavat rakennukset, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon.

Toiminnalliset perustelut

Toiminnallisena muutoksena toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset koulujen ja esiopetusten toiminnalle ja vastaavat erityisen tuen oppijoiden palvelutarpeisiin. Tilat ja piha suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopivaksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset ja perheet. Tilat tukevat yhteisöllisyyden ja inklusion tavoitteita toiminnassa. Tilat edistävät perusopetuksen opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle ja esiopetukselle pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat sekä koulujen että esiopetuksen käyttäjille ja alueen

asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Henkilökuntaa ja lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.

Piha-alueiden suunnittelussa parannetaan pihan toiminnallisuutta kaikille oppilaille, parannetaan piha-alueen viihtyisyyttä liikennemelua vaimentavin rakentein ja luodaan erityisoppilaiden saattoliikentelle turvalliset järjestelyt. Tontilla olevaa puustoa säilytetään. Hankkeen suunnittelussa erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että kokonaisratkaisu sekä sisä- että ulkotilojen ratkaisut tukevat inklusiota toiminnassa eri oppijaryhmien kesken.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Toiminnallisessa muutoksessa muokataan tiloja viitesuunnitelmissa osoitetuilla muutosalueilla niiden tarpeiden perusteella, joita Toini-oppilaiden sijoittuminen Åshöjdens grundskolaniin vaatii. Hankeen tavoitteena on tuottaa Toini-oppilaille terveelliset ja turvalliset opetustilat. Rakennuksessa on suoritettu sisäilmaongelmia ja alapohjan kosteusongelmia korjaava peruskorjaus vuosina 2011-2012. Hankkeen alussa on teetetty tarvittavat tutkimukset vuosin 2011-2012 peruskorjauksen toimenpiteiden riittävyyden varmistamiseksi.

Toiminnallisen tilamuutoksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat tutkimukset:

- Åshöjdens Grundskola – Liikennemeluselvitys 16.4.2024,
- Åshöjdens Grundskolanin Toini-tilat. Selvitys pohjaolosuhteista 11.4.2024
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, luonnos 14.6.2024
- Kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus, luonnos 14.6.2024
- Åshöjdens grundskolan Olosuhteiden hallintaraportti 26.6.2024
- Puustokartoitus
- Åshöjdens grundskola Sturenkatu 6 Rakennushistoriaselvitys 2024

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Åshöjdens grundskolanissa opiskelee tällä hetkellä luokilla 1-9 yhteensä noin 398 oppilasta ja esiopetuksessa on ollut 20.9.2021 28 lasta. Perusopetuksesen yläkoulussa olevista lapsista 50-60, kolme ryhmää, on päivittäin opiskellut ja ruokaillut Sturenkatu 2:ssa sijaitsevilla lisätiloissa. Oppilaiden ruoka on valmistettu Sturenkatu 2:n keittiössä.

Åshöjdens grundskolanin tiloihin siirtyviä Toini-luokkien oppilaita (TOI toiminta-alueittain avustettavat kehitysvammaiset, POY pidennetyn oppivelvollisuuden oppilaat) on tällä hetkellä Zacharias Topeliuskolanissa kahdeksan ryhmää.

Toiminnallisen muutoksen hankkeessa rakennukseen sijoitetaan yleisopetusta ja esiopetusta vuosiluokille 1–6 sekä erityisryhmien Toini-opetusta (autismi, TOI, POY) esiopetuksen ja vuosiluokille 1–9. Oppilaita tulee perusopetukseen ja Toini-opetukseen yhteensä 250 oppilasta sekä maksimissaan 80 henkilökuntaan kuuluvaa. Perusopetuksen 1-6-luokilla on Åshöjdenissä tällä hetkellä yhteensä noin 268 oppilasta. Näistä 194 perusopetuksen ja esiopetuksen oppilasta pysyvät rakennuksessa toiminnallisen muutoksen jälkeenkin.

Åshöjdenin painotettu musiikinopetus ja yläkoulun opetus siirtyvät Käpylässä sijaitsevaan Kottby grundskolanin uudisrakennukseen, kun se valmistuu 2025 kesällä. Åshöjdenissä

vapautuviin tiloihin toteutetaan tilat Toini-opetukselle. Toini-opetusta varten muutettaviin tiloihin tulee TOI-ryhmiä neljä, n. 24 oppilasta..Tätä varten tarvitaan suuremmat vessat ja märkäeteiset. POY ryhmiä tulee neljä ryhmää, yht n. 32 oppilasta. Sekä TOI että POY oppilasita molemmista on kaksi ryhmää 6-9 luokkalaisia.

2011-12 peruskorjauksen hankesuunnitelman mukaan 218 oppilaan ja n. 40 henkilökunnan ruokailua palvellut keittiö ja ruokailutila parannetaan vastaamaan Toini-tilojen muutoksen jälkeisiä oppilas-, avustaja- ja henkilökuntamäärän, yhteensä enintään 330 ruokailijan (250 oppilasta, 80 henkilökuntaa) vaatimuksia. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon erityisryhmien tarpeet ja turvallisuus. Erityisryhmien loma-, aamu- sekä iltapäivätoiminnan järjestäminen otetaan suunnittelussa huomioon. Myös saattoliikenteen turvallisuus otetaan huomioon.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 918brm² rakennuksen muutosaluiden osalta. Toiminnallisen muutoksen jälkeen rakennuksen laajuus pysyy ennallaan. Pihan muutosalueet käsittävät 2196m² välituntipihan sekä 909m² saattoalueen, yhteensä 3105m². Pihan ja saattoalueen yhteenlaskettu koko säilyy ennallaan.

Laatutaso

Toiminnallisen muutoksen hankkeessa toteutetaan Toini-oppilaille terveelliset ja turvalliset opetustilat. Uusi esteetön sisäänkäynti toteutetaan rakennuksen itäpäätyyn ja pääsisäänkäynnin esteettömyyttä parannetaan. Molempien sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan uudet märkäeteiset. Kerrokseen rakennetaan le-wc:itä. Käyttöturvallisuutta parannetaan varustamalla turvakalvoilla ikkunalasit joiden alareuna on alle 700 mm korkeudella lattiapinnasta ja/tai ulkopuolisesta maanpinnasta ja joissa ei ole turvalaseja.

Pihan melutasoa hallitaan rakentamalla tontille meluste. Pihaa parannetaan Toini-oppilaiden tarpeet ja turvallisuus huomioon ottaen. Erityisryhmien saaton järjestäminen Åshöjdens grundskolanin pihan saattoalueelle viereisellä tontilla, Sturenkatu 8:lla, sijaitsevan Kirstinkujan kautta, vaatii yhden Sturenkatu 8:lla sijaitsevan pysäköintipaikan poistoa. Lisäksi Sturenkatu 8:n kiinteistö menettää kaksi vuoden 2012 maanvuokrasitteella Åshöjdens Grundskolanin tontilla Sturenkatu 8:lle korvauksena osoitettua paikkaa.

Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Toiminnallinen muutos käsittää

- Kellarissa uuden kulkuportaan rakentamisen itäpäädyn porrashuoneesta alustatilaan
- Pohjakerroksessa itäpäädyn uuden märkäeteisen ja alapohjan ja portaikon muutokset, ruokasalin laajennuksen kabinetilla nykyisen pienryhmätilan tilalle, keittiön kapasiteetin parantamisen suuremmalla uunilla, vedenjakelimen lisäyksen tarjoilulinjastoon, yhden oppilaspukuhuoneen suurentamisen ja esteettömän WC-tilan rakentamisen
- 1. kerroksessa kotitalouden opetustilojen muutos TOI-ryhmien opetustiloiksi, esiopetustilojen muutos aistitilaksi ja motoriikkatilaksi, uuden sisäänkäynnin ja märkäeteisen rakentaminen nykyisen oppilaspukuhuoneen paikalle

- 2. yhden opetustilan varustelu TOI-ryhmän opetustilaksi, työhuoneen muutos pienryhmätalaksi ja esteettömäksi WC-tilaksi, kirjaston kalustaminen aulaan
- 3. kerroksessa kahden opetustilan muutos POY-ryhmien opetustiloiksi pienryhmätilojen ja esteettömän WC-tilan lisäyksellä
- 4. kerroksessa kahden TOI-opetusryhmän tilojen rakentaminen nykyisten luonnontieteen opetustilojen paikalle, väliseinien ja –ovien lisäykset kuvataiteen opetustilojen välille, siivoustilan muutos läpikuljettavaksi varastotilaksi

Rakennetekniset korjaukset ja muutokset ovat seuraavat:

- Rakennetaan uusi sisäänkäyntikatos sisäänkäyntitasanteineen sekä avataan julkisivuun uusi oviaukko iltakäytön sisäänkäynniksi.
- Muokataan itäpäädyn sisäänkäynti esteettömäksi, puretaan vanhaa kantavaa alapohjalaattaa muutosalueella ja rakennetaan uusi alapohjalaatta alempaan korkoon.
- Jatketään porrashuoneen porrasta vastaamaan alapohjan laskua. Rakennetaan uusi porrasyhteys alustatilaan
- Rakennetaan uudet märkäeteiset pääsisäänkäynnin- ja itäpäädyn sisäänkäynnin yhteyteen.
- Muutetaan pohjakerroksen puku- ja pesuhuonetilojen tilajakoa (märkätilamuutoksia)
- Rakennetaan uusia LE-wc-tiloja kerroksiin
- Muutetaan kevyiden väliseinien paikkoja kerroksissa ja lisätään uusia ovia.
- Lisätään muutosalueilla akustointia
- Varustetaan vanhoja ikkunoita särkymistä ehkäisevillä suojakalvoilla
- Tehdään kantaviin rakenteisiin talotekniikan muutosten vaatimat aukot ja läpiviennit sekä tarvittavat vahvistusrakenteet
- Rakennetaan pihan keskiosalle betonirakenteinen melueste
- Rakennetaan uusi pihavarasto, pihakatos ja pergolaa meluesteen yhteyteen

Piharakentamisen toimenpiteet ovat seuraavat:

- Rakennetaan uusi koulukyytien saattoalue.
- Uusitaan ja lisätään leikkivälineitä.
- Uusitaan ja lisätään istutuksia.
- Uusitaan ja lisätään piharakenteita ja –varusteita.
- Lisätään melueste pihalle.
- Uusitaan kaikki pihan päällysteet lukuun ottamatta rakennuksen pohjoispuolen päällysteitä.

LVIÄ-tekniset toimenpiteet ovat seuraavat:**Lämmitys ja jäähdytys**

- Lämmitysradiaattoreille, joilta puuttuvat termostaattiventtiilit, lisätään uudet termostaattiventtiilit.
- Huonetilaan 2200 jossa lattiaa lasketaan, asennetaan uudet lämmitysradiaattorit.
- Uudet LE-WC tilat varustetaan sähköisellä mukavuuslattialämmityksellä.

Vesi ja viemäri

- Nykyiset pohjaviemärit kuvataan. Puutteelliset kannakoinnit ja asennukset parannellaan tulevassa remontissa.
- Perusvesipumppaamot uusitaan/korjataan.

- Piha-alueen uuden pinnantasaussuunnitelman muutostarpeet sadevesiviemäreille.
- Yksittäisiin luokkatiloihin tarvittaessa pieniä käyttövesimuutoksia.
- WC-tilojen muutokset aiheuttavat asennustarpeita alempaan kerrokseen, esim. nykyinen V50--> V110 -viemäriksi ja samalla asennetaan uusi äänenvaimennuskotelointi viemäriä varten. WC-tilojen käyttövedet alakaton yläkautta WC-tiloihin.

Ilmastointi

- Keittiön asennetaan uusi huuva uunille ja keittiön astianpesukoneen huuva yhdistetään yleisilmanvaihdon poistoon (204PF1). 204PF1 koneella on nestekiertoinen lämmöntalteenotto.
- Luokkatilat, joissa tuloilmamäärä kasvaa/pienenee ilmavirtasäätimien uudelleen säätö, mittaus ja viritys.
- Kiinteistöön on tehty erillinen kartoitus ilmavirtasäätimistä. Ilmavirtasäätimien toiminnassa on puutteita ja nämä puutteet korjataan tulevassa remontissa.
- Nykyisissä luokkatiloissa, joissa ei tehdä suurempia muutoksia, äänitasot kohoavat sallitun rajan yläpuolelle, parannetaan äänenvaimennus ja tarvittaessa tulo- ja poistoilmaa jaetaan useammalle tulo/-poistoilmalaitteelle.
- Yksittäiset huonetilamuutokset on esitetty hankesuunnitelman liitetiedoissa.
- Kiinteistön kaikki nykyiset tulo- ja poistoilmakanavat nuohotaan seuraavassa urakassa.
- Nuohouksen aikana myös tulo- ja poistoilmakoneiden lämmöntalteenottojärjestelmät puhdistetaan.

Rakennusautomaatio

- Kiinteistössä on olemassa oleva 2013 toteutettu DEOS RAU-järjestelmä, jota ei ole tarvetta uusida. Nykyiseen järjestelmään laajennetaan alakeskuksia tarvittaessa.
- RAU-järjestelmään ja IMS-toteutuksiin toteutetaan tilamuutosten vaatimat muutokset.

Sähkötekniset toimenpiteet ovat seuraavat:

- Asennetaan uusia kaapelihyllyjä ja johtokanavia.
- Asennetaan uusia valaisimia, DALI-tunnistimia ja -painikkeita, PIR-tunnistimia ja uusitaan osittain valaistuksen kaapelointeja.
- Asennetaan uusia pistorasioita ja uusitaan osittain pistorasioiden kaapelointeja.
- Uusitaan keittiön sähköistyksiä.
- Asennetaan uusia LVI-laitteiden sähköistyksiä.
- Asennetaan putkistojen saattolämmityksiä piha-alueella.
- Tehdään nykyisiin ryhmäkeskuksiin tarvittavat muutostyöt / lisäykset.
- Poistumisvalaistusjärjestelmää laajennetaan muutostyöalueilla.
- Asennetaan uusia äänentoistojärjestelmän kaiuttimia ja siirretään nykyisiä kaiuttimia muutostyöalueilla.
- Asennetaan uusia yleiskaapelointijärjestelmän RJ45-pisteitä muutostyöalueilla.
- Asennetaan kiinteitä induktiosilmukoita ja muita tarvittavia kuulolaittejärjestelmän laitteita arkkitehdin esittämiin muutostyöalueen tiloihin.
- Uusiin LE-WC-tiloihin asennetaan avunpyyntöjärjestelmä.
- Yleisiin tiloihin, käytäville, erityistiloihin, ulkotilaan ja WC-tiloihin asennetaan värikoodatut vilkkuvalot kuulutusten rinnalle visuaalisena lisänä kuvailemaan annetun kuulutuksen (välituntisoitto, yleiskuulutus, hätäkuulutus jne.) merkitystä.

- Sähkölukitusjärjestelmää laajennetaan ja siihen lisätään ovia.
- Kulunvalvontajärjestelmää laajennetaan ja siihen lisätään ovia.
- Lisätyt ovet liitetään murtoilmaisujärjestelmään ja järjestelmää laajennetaan uusilla IR-tutkillla.
- Kameravalvontajärjestelmää laajennetaan ja lisätään uusia kameroita sekä kaapelointeja. Nykyisen järjestelmän keskuslaitteen tallentimen kapasiteetin riittävyys varmistettava.
- Palovaroitinjärjestelmää joudutaan laajentamaan ja osa varoittimista siirtämään uuteen asennuspaikkaan.

Toiminnallisen muutoksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana Liite 27.

Liite 3 Tilaohjelma tilavertailu (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja mahdollisten viitekaavioiden välillä)

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohde sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Sturenkadun varrella. Sijainti aiheuttaa hankkeelle erityisvaatimuksia.

- Piha on meluisa, mitatut meluarvot ylittävät koulun piholle aseteten 55dB rajan.
 - Melunhallintaa tullaan parantamaan melusteellä.
- Piha on liikenteen vuoksi pienhiukkasille altis.
- Sturenkadun vilkas liikenne aiheuttaa vaatimuksia Toini-oppilaiden turvalliselle le-taksisaattoliikenteelle.
 - Saattoliikenne järjestetään turvallisesti aidoin rajatulle alueelle.
- Huolto- ja saattoliikenne käyttää viereisellä tontilla sijaitsevaa Kirstinkujaa, joka ei ole yleistä katualuetta.
 - Huolto- ja saattoliikenteen syrjäyttämistä viereisen kiinteistön pysäköintipaikoista on neuvottellaan viereisen kiinteistön kanssa ja laaditaan tarvittavat sopimukset.
- Liikennemelun vaikutukset sisätiloihin ja ilmanvaihdon aiheuttama melu luokkatiloissa.
 - Toteutetaan ilmanvaihdon ääntä vaimentavat toimenpiteet jotta äänitasot saadaan sallitun rajan alapuolelle. Varmistetaan mittauksin, että toimenpiteet riittäviä.

Liikennemelun hallinnan vaatimasta melusteestä seuraavat erityisvaatimukset:

- Melusuojauksen vaatimalla melusteellä on kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Rakennus sijaitsee Valtakunnallisesti arvokkaan Kulttuuritalon sekä suojellun Työväenasuntomuseon korttelin välissä.

Tontin rakennettavuus

- Koulurakennuksessa on ollut polttoainevarasto ja kattilahuone, mutta lämmitysmuodosta ei ole tarkempaa tietoa. Koulun tontilla on sijainnut sepelimurskaamo.
 - Mikäli piharakenteiden tai meluesteen yhteydessä joudutaan kaivamaan vanhempia, v. 2011-12 peruskorjausta aikaisempia täyttökerroksia tai syntyä muu epäily pilaantuneesta maasta yhteys maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun rakentamiskelpoisuustiimiin ja suoritetaan tarvittavat selvitykset ja toimenpiteet.

Oppilasmäärän kasvu v 2011-12 peruskorjauksesta n. 218 oppilaasta hankkeen jälkeiseen 250 oppilaaseen.

- Åshöjdens grundskola peruskorjattiin v. 2011-12 vastaamaan n. 218 oppilaan tarpeita. Oppilasmäärä on sittemmin kasvanut.
 - Keittiölaitteita päivitetään vastaamaan oppilasmäärän tarpeita ja ruokalaa laajennetaan TOINI-oppilaiden tarpeisiin.

Aikataulu ja sisäinen väistö

- Opetustyölle haittaa aiheuttavat rakennustyömaan vaiheet on suunniteltu suoritettavaksi kesäloman 2025 aikana.
 - Syyslukukauden 2025 aikana sisäinen väistö koulurakennuksessa suunnitellaan siten että oppilaiden koulunkäynti on turvallista ja terveellistä.

Toini-oppilaiden erityisvaatimukset.

- Ruokalaa laajennetaan rauhalliseksi erotettavalla, erotettavalla osalla
- TOINI-oppilaille kotiluokkatilat erityisvaatimuksineen ja ruokailumahdollisuuksineen
- Kerroksiin Le-WC tilat sekä TOINI-oppilaiden tiloja

Tekniset liitteet:

Liite 34 Ympäristöpalveluiden arviointi 21.8.2023

Liite 35 Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut 9.4.2024, 11.6.2024 (RAVA, YMPA), 18.6.2024 (RAVA, Esteettömyys) 14.8.2024 (RAVA, YMPA. KASKO) ja 29.8.2024 (RAVA, YMPA. KASKO)

Liite 38 Kirstinkujan saaton neuvottelumuistiot 9.9.2024 (HEKA) ja 30.8.2024 (SOTE)

Liite 39 Ympäristöpalveluiden lausunto 15.10.2024

Liite 10 Rakennettavuusselvitys

Liite 11 Rakennushistoriaselvitys

5 Ekologisesti kestävä rakentaminen

5.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Koska kyseessä on tilamuutoshanke, josta ei aiheudu muutoksia rakennuksen energiankulutukseen tai rakenteisiin merkittävässä määrin, ei hankkeelle olla asetettu ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteita.

5.2. Energia- ja olosuhtetavoitteet

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana, jotta voidaan varmistua lämpöolosuhteista hankkeen valmistuttua. Kohteessa varaudutaan ilmanvaihdon yötuuletukseen.

Tekniset liitteet:

Liite 23 Olosuhteiden hallintaraportti

5.3. Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälkilaskentaa ei ole suoritettu. Hanke on tilamuutoshanke, jossa muutokset jäävät vähäisiksi.

5.4. Jätehuolto

Jätehuollon muutoksille ei ole tarvetta. Kaikki lajiteltavat jätteet voidaan kerätä nykyisessä jätekatoksessa. Astiamääriä tai tyhjennysrytmejä voidaan muuttaa tarpeen mukaan (myös käytön aikana).

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Toiminnallisen muutoksen hankkeen toteuduttua Åshöjdens grundskolanin käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä, jossa Toini-oppilaiden erityistarpeet on inklusion periaatteiden mukaisesti otettu huomioon. Piha-alueen terveellisyyttä parannetaan nykyisille esikoulun ja luokkien 1-6-luokkien sekä tuleville Toini-oppilaille, kun melutasoa hallitaan melusteella vastaamaan asetettuja ohjearvoja.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia - TOINI-erityisryhmille rakennetaan terveelliset ja turvalliset tilat inklusion periaatteita noudattaen. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan.
- Helsingiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat – Åshöjdens grundskolanin pihan melua hallitaan melusteella. Parantaa koulunkaikkien oppilaiden hyvinvointia, kun meluisuus poistuu ja päästään ohjearvojen mukaiseen melutilanteeseen.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöstrategian seuraavia tavoitteita:

- Ennakoiva ja joustava tilaprosessi – varaudutaan palveluverkkotarpeeseen
- Terveelliset ja turvalliset toimitilat – toiminnallisella muutoksella hallitaan nykyisin meluaetta olevan lasten käytössä olevan piha-alueen melu raja-arvojen mukaiseksi. Toteutetaan Toini-erityisryhmille inklusion periaatteiden mukaiset tilat ja parannetaan rakennuksen esteettömyyttä. Korjataan koulukeittiö vastaamaan oppiainemäärää.

Hankkeen riskit

Kohde on koulurakennus. Oppilaiden ja henkilökunnan terveys ja turvallisuus on huomioitava sisäisissä väistötilajärjestelyissä, työalueiden rajauksessa, kulkujärjestelyissä sekä pölyn ja melun aiheuttamien haittojen ehkäisemisen varmistamisessa.

Viereisellä tontilla sote-kiinteistössä on muun muassa päiväkotia (Sturenkatu 8). Naapurikiinteistön turvallinen kulku on huomioitava työmaan rajauksessa ja liikennejärjestelyissä.

Rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Sturenkadun varrella. Tontti rajautuu kevyenliikenteenväyliin. Tämä huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikenneväylien henkilöiden perehdyttämisessä. Työmaan merkintä ja rajaus tulee tehdä selvästi ja niin että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.

Tontilla on mahdollisesti käytetty täyttömaita. Mikäli työmaalla ilmenee tilanne, jossa on syytä epäillä pilaantunutta maata, otetaan maanäytteitä analysoitavaksi.

7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion (HKA 7.10.2024) mukaan hankkeen enimmäishinta on 3 150 000 euroa (alv 0%), rakennuskustannusindeksin ollessa 8/2024 110,6 (RKI 2021=100).

8 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 116 578,05 euroa/kk eli 1 403 342,4 euroa vuodessa (7,86 euroa/m²/kk) lisättynä kolmen saaton vuoksi naapurikiinteistön menettämän autopaikan vuokralla, joka on 4176 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3780 htm². Kasvatuksen ja koulutuksen käyttöön tulevien tilojen varustelu on valtakunnallista perustasoa, mikä ei nosta hankkeen kustannustasoa. Nykyisten tilojen kokonaisvuokra on 1 042 826,04 euroa vuodessa. Toteutettava hanke lisää vuokrakustannuksia 356 340 euroa vuodessa lisättynä kolmen saaton vuoksi naapurikiinteistön menettämän autopaikan vuokralla, joka on 4176 euroa/ vuosi.

Nykyinen kokonaisvuokra on noin 1 043 000 euroa/ vuosi, joten arvioitu vuokrankorotus eli lisävuokra 10 vuoden takaisinmaksuajalla on 7,86 euroa/m²/kk eli vuositasolla 356 340 euroa sekä lisäksi kolmen autopaikan vuokra 4176 euroa/v. Yhteensä vuokrankorotus on 360 516 euroa vuodessa.

Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

LIITE 41 Vuokravaikutuslaskelma 5A 11.10.2024

9 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoituksen mukaan toiminnan käynnistämiskustannukset 180 000€, tieto- ja viestintäteknologia 32 400€ (alv 0 %)

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muutto- ja siivoukuskustannuksiin 20 000 € (alv 0 %).

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- (Tarvesuunnittelu) Hankesuunnittelu 2-11/2024
- yleis- ja toteutussuunnittelu 2/2024-01/2025
- Rakentamisen valmistelu 3-5/2025
- Toteutus ja vastaanotto 6-11/2025
- Muutto 12/2025
- Toiminnan aloitus 1/2026

Liite 6 Hankkeen aikataulu

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdalle 8 0202 osoitetuista investointitalouden määrärahoista.

12 Väistötilat

Hankkeen toteutus ei edellytä ulkoisia väistötilajärjestelyjä Toteutuksen aikainen 1-6-luokkalaisten sisäiset väistöjärjestelyt suunnitellaan tarkasti ennen toteutusta. Eniten kouluntoimintaa haittaavat työt toteutetaan kesäloman aikana.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.