

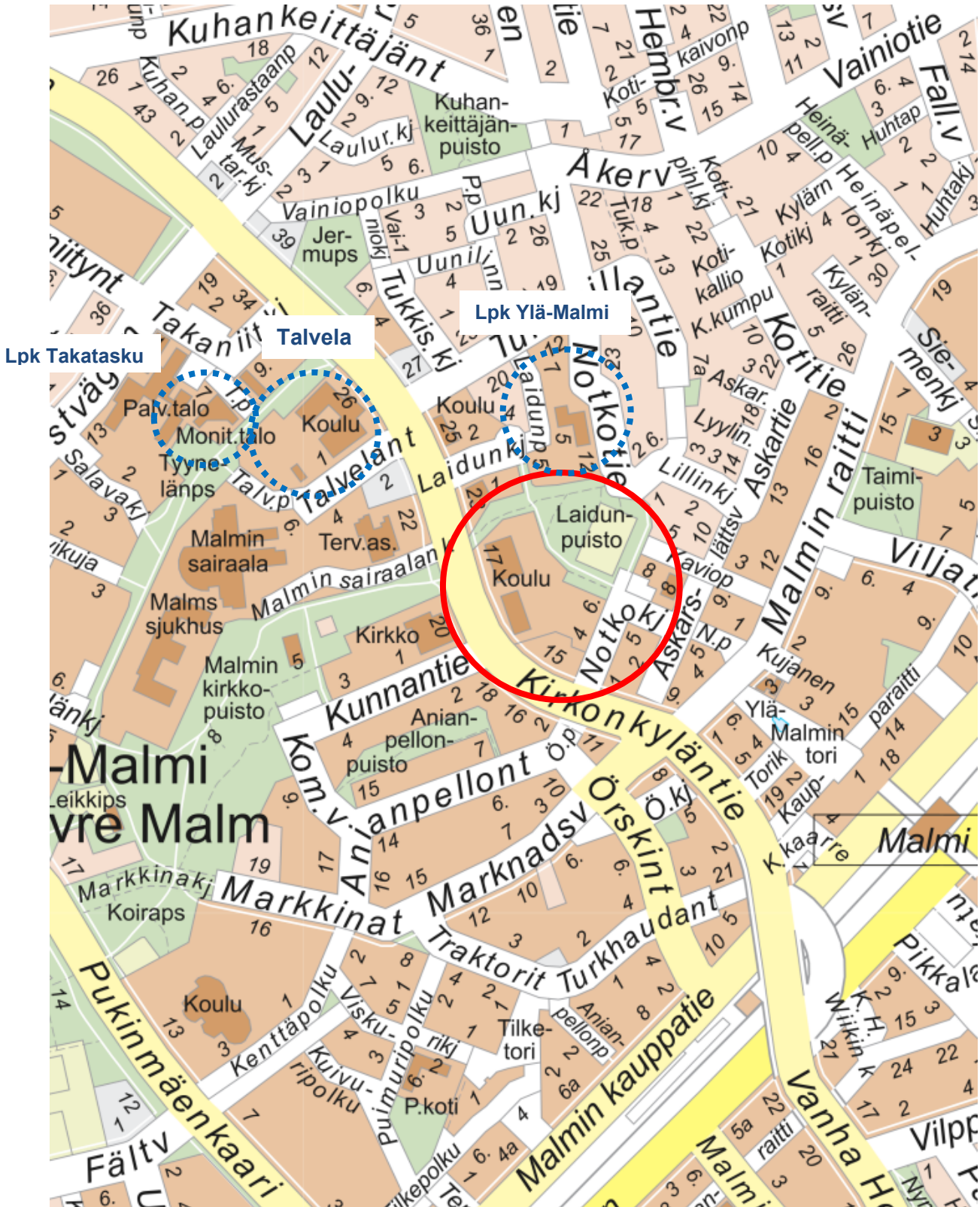
Malmin peruskoulu ja päiväkodit

Kirkonkyläntien toimipiste

Kirkonkyläntie 17, 00700 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Malmin peruskoulu ja päiväkodit, Kirkonkyläntien toimipiste				Hankenumero 2821U20188				
Osoite Kirkonkyläntie 17, 00700 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 17580 (17581)				
Sijainti Kaupunginosa 38, Malmi, kortteli 38117, tontti 15				Kohteen tunniste 4231				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 952				
Rakennusten nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Kirkonkyläntie 17 koulurakennus	1913	1480		6637				
Kirkonkyläntie 17 liikuntasalirak.	1138	996		6420				
Talvelantie 1 koulurakennus	5065	4461		21145				
Takaniitynpolku 1 Lpk Takatasku	966	818		3440				
Notkotie 12 Lpk Ylä-Malmi	1221	1101		3565				
yhteensä	10303	8856		41207				
Hankkeen tarpeellisuus Malmin peruskoulun ja päiväkotien Takataskun ja Ylä-Malmin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Hankkeella mahdollistetaan alueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintojen keskittäminen yhteen toimipaikkaan ja korvataan päiväkotien nykyisiä huonokuntoisia tiloja. Hankeella mahdollistetaan Talventie 1 tontin vapauttaminen Malmin uuden sairaalan laajennustarpeisiin.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2024)								
RI 110,6	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Uudisrakennus (laajennus)	9427	7551	5263,5	4429	41 748 900 €			
Perusparannus	1975	1332	952,5	3945	7 791 100 €			
Yhteensä	11402	8883	6216,0	4345	49 540 000 €			
Investointikustannusten jakautuminen				4345 € / brm ²				
				5577 € / htm ²				
				52038 € / 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	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (8883 htm ²)	12,91	11,74	0,66	4,88	0,67	30,87	274 186	3 290 230
Nykyinen vuokra (8856 htm ²)	0,37	12,85	0,66	5,65	0,67	20,20	178 903	2 146 832
Toiminnan käynnistämiskustannukset: 1 000 000 € ml. irtokalustus; ICT-kustannukset 82 000 €, kovien materiaalien käden- taidon tilojen laitehankinnat 360 000 €, muuttokustannukset 120 700 €, arvioidut siivouskustannukset 380 000 €/vuosi								
Hankkeen aikataulu psark suunn.kilpailu 3 – 6/2023, hankesuunnittelu 8/2023 – 9/2024, toteutussuunnittelu 10/2024 – 12/2025, rakentamisen valmistelu 8 – 12/2025, rakentaminen 1/2026 – 11/2027, muutto 12/2027, toiminta alkaa 1/2028								
Rahoitussuunnitelma Rakentamisohjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on varattu hankkeelle määrärahaa 43,05 milj.€ vuosina 2026–2027 toteutettavana hankkeena. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 50,6 M€ rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamisohjelmaehdotuksessa.								



Väistötilat Väistötilana toimii Kotinummenpuistossa sijaitseva väliaikainen koulupaviljonki osoitteessa Silkokuja 9.	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Vuokra-arvio on 46,88 euroa/m ² /kk eli 933 300 euroa/vuosi hintatasossa 11/23.
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.	
Lisätiedot Hankkeen yhteydessä puretaan tontilta huonokuntoinen liikuntasalirakennus erillisenä hankkeena. Laajennuksen ja perusparannuksen valmistuttua on mahdollista luopua Malmin peruskoulun tiloista osoitteessa Talvelantie 1 sekä päiväkotitakataskun tiloista osoitteessa Takaniitynpolku 1 ja päiväkotitiloista osoitteessa Notkotie 12. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa Talvelantie 1 tontin vapautumisen Malmin uuden sairaalain laajennustarpeisiin.	

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta.....	6
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	7
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	9
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	12
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	12
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	14
8	Rakentamiskustannukset.....	15
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	15
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	16
11	Hankkeen aikataulu.....	16
12	Rahoitussuunnitelma.....	16
13	Väistötilat.....	17
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	17

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus (ei sis liiteaineistoon)
- Liite 3 Tilaohjelma ja vertailu
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Maastomittaus 2023 ja puuston kuntokartoitus 2024
- Liite 8 Rakennettavuusselvitys ja pohjatutkimukset
- Liite 9 Asemakaavamuutosaineisto
- Liite 10 Selvitys pilaantuneen maan puhdistustöistä tontilla
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 12 Perusparannuskohteen kuntotutkimukset
 1. kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2021
 2. alapohjarakenteiden kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2021
 3. sisäilman epäpuhtausmittaukset 2021
 4. vesikaton kuntotutkimus 2021
 5. ilmanvaihdon kuntotutkimus 2021
 6. lämpökuvaus 2022
 7. putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus 2023
 8. julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimus 2023
 9. haitta-ainekartoitus 2024
 10. akustinen mittaus 2024
- Liite 13 Rakenneviitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 15 LVI-viitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet
- Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet
- Liite 17 Pohjarakentamissuunnitelmat
- Liite 18 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 19 Palotekninen selvitys
- Liite 20 Keittiösuunnitelma

- Liite 21 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 22 Energialaskentaraportti
- Liite 23 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 24 Hiilijalanjälkilaskelman raportti
- Liite 25 Maalämpökaivot
- Liite 26 Työturvallisuusriskit
- Liite 27 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 28 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 29 Muistio kaupunginmuseumuseo. neuvottelu hankkeen suojele- ja korjausperiaatteista
- Liite 30 Muistio RAVA, ennakkoneuvottelu asemakaavamääräysten tulkinnasta
- Liite 31 Lausunto RAVA, kaup.kuvatyöryhmä
- Liite 32 Vuokravaikutuslaskelma Mli 16.5.2024
- Liite 33 Esiselvitys: hanketta valmisteleva selvitystyö 2821P21375

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Malmin peruskoulu ja päiväkodit, Kirkonkyläntien toimipiste, laajennus ja perusparannus
Osoite:	Kirkonkyläntie 17 (Notkokuja 4) 00700 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 38, Malmi, kortteli 38117, tontti 15, tontti 17
Nykyinen laajuus:	3051 brm ² yhteensä 1913 brm ² (koulurakennus) 1138 brm ² (liikuntasalirakennus)
Muut nykyiset laajuudet:	7252 brm ² yhteensä toimipisteet Talventie 1, Takaniitynpolku1, Notkotie 12
Suunniteltu laajuus:	11 402 brm ²
Kiinteistöobjekti:	4231
Rakennustunnus (RATU):	17580 (koulurakennus), 17581 liikuntasalirakennus)
Kiinteistötunnus:	91-38-117-15
Hankennumero:	2821U20188

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii nykyisin Malmin peruskoulun Kirkonkyläntien toimipiste.

Hankkeessa muodostetaan Malmin peruskoululle ja päiväkodeille yhteinen kampuskokonaisuus osoitteeseen Kirkonkyläntie 17. Nykyinen vanha koulurakennus perusparannetaan ja sen yhteyteen rakennetaan laajennus uusille, laajennettaville ja korvaaville, tiloille siten, että uusi ja vanha rakennus integroidaan toiminnallisesti ja teknisesti. Hankkeen valmistuttua rakennuksessa toimivat Malmin peruskoulun Kirkonkyläntien ja Talvelan toimipisteet sekä päiväkodit Takatasku ja Ylä-Malmi.

Vanhan suojellun koulurakennuksen perusparannuksessa (laajuus 1975 brm²) ajanmukaistetaan tiloja ja sinne sijoitetaan toimintoja, jotka soveltuvat rakennuksen puitteisiin. Rakennuksen talotekniset järjestelmät uusitaan, lämmönpitävyyttä ja esteettömyyttä parannetaan ja rakenteita uusitaan ja/tai korjataan. Julkisivut ja vesikatko sekä ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai korjataan. Ilmanvaihdon konehuonetiloja laajennetaan ullakolla ja kellarissa.

Peruskoululle ja päiväkodeille tarvittavia uusia ja korvaavia tiloja varten rakennetaan laajennus (laajuus 9427 brm²), joka liittyy kiinteästi vanhaan koulurakennukseen. Uudisosa koostuu kolmesta toiminnallisesta lohkokosta, joita yhdistää valoisa aula, kampuksen sydänalue, joka yhdistyy myös vanhaan osaan. Laajennukseen sijoitetaan koulun luokka- ja aineopetustiloja ja päiväkodin tiloja sekä kaikille käyttäjille yhteiset liikunta- ja juhlasali ja keittiö- ja ruokailutilat. Puku- ja pesutilat sekä siivous- ja tekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen. Uudisosan ilmanvaihtokonehuonetilat sijoitetaan kattokerrokseen.

Hanke mahdollistaa Talvelan koulun tontin vapauttamisen Malmin uuden sairaalan tarpeisiin ja luopumisen päiväkotien huonokuntoisista tiloista.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 3.9.2024 hyväksynyt hankkeen 23.3.2022 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen viitesuunnitelmien ratkaisuperiaatteet perustuvat keväällä 2023 kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen välisenä yhteistyönä järjestetyssä kevennetyssä arkkitehtuurikilpailussa parhaaksi ja kehityskelpoisimmaksi arvioituun ehdotukseen. (Tilapäällikön päätös 17 § 7.8.2023)

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

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Tontti rakennuksineen sijaitsee Ylä-Malmilla Kirkonkyläntien varrella. Piha-alue sijaitsee rakennusten itäpuolella ja rajautuu Laidunpuistoon. Yhteys huolto- ja ajoneuvoliikenteelle on tonttiin kaakkoisosasta Notkokujalta.

Nykyinen vanha koulurakennus ("Pohjola") on valmistunut vuonna 1927 arkkitehti Toivo Salervon suunnittelemana ja edustaa klassisistista tyyliä. Massiivitiili- ja osin betoni-runkoisessa rakennuksessa on 2/3 kerrosta, valkoiset rapatut julkisivut ja musta peltikatteinen aumakatto. Samalla tontilla koulurakennuksen pohjoispuolella on erillinen yksikerroksinen liikuntasalirakennus ("Jumppis"), joka on valmistunut vuonna 1987.

Koulurakennuksessa on tehty vuosien varrella toiminnan vaatimia muutoksia ja joitakin teknisiä osakorjauksia, mutta ei kokonaisvaltaista peruskorjausta. Rakennuksen julkisivujen alkuperäinen ilme ja sisätilojen luonne ovat säilyneet hyvin.

Koulurakennus on suojeltu nykyisessä asemakaavassa merkinnällä s0 (*rakennusta tai sen osaa ei kaupunkikuvallisen arvonsa takia saa purkaa*). Helsingin kaupungin Opintiellä - kouluiinventoinnissa koulurakennus on arvotettu suojeluarvoiltaan luokkaan 2 (*koulurakennus on ajalleen tyypillinen, rakennuksen arkkitehtuurissa on laadukkaita elementtejä, rakennus on pääosin hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan, rakennuksella on historiallisia arvoja*).

Kirkonkyläntien toimipisteen nykyisten rakennusten yhteenlaskettu laajuus on 3 051 brm², 2 476 htm².

Hankkeen piiriin kuuluvien muualla Malmilla sijaitsevien nykyisten koulu- ja päiväkotitilojen yhteenlaskettu laajuus on 7252 brm², 6380 htm².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1980 (tunnus 8275) ja se määrittelee tontin opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS). Tontin rakennusoikeus on 3700 kem².

Tontin pinta-ala on 8 907 m². Nykyisten rakennusten käyttämä kerrosala on 2 723 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 997 kem².

Hankkeessa suunniteltu laajennusrakentaminen edellyttää asemakaavamuutosta. Tonttia koskeva asemakaavamuutos "Malmin koulukampus" on käynnistetty 24.4.2023 ja sitä

koskeva asemakaavaehdotus nro 12917 on ollut nähtävillä 10.6. – 9.7.2024. Tarkistettu asemakaavaehdotus on tulossa kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi lokakuussa 2024, josta se etenee kaupunginhallitukseen ja edelleen kaupunginvaltuustoon.

Asemakaavamuutoksessa tontin 38117/15 rakennusoikeutta lisätään ja laajuutta kasvatetaan. Tonttiin yhdistetään viereinen rakentamaton tontti (17) sekä joitakin osia Laidunpuistosta. Säilytettävä vanha koulurakennus suojellaan merkinnällä ”sr-2” (*Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä*).

Asemakaavaehdotuksessa nro 12917 tontti määritellään yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Asemakaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus on 10 300 kem². Asemakaavan vahvistumisen jälkeen tontin on laajentunut pinta-ala 16 307 m².

Kohteeseen vaadittavat väestönsuojapaikat toteutetaan laajennuksen kellarikerrokseen sijoitettaviin väestönsuojiiin.

Hankkeessa toteutetaan tulevan uuden asemakaavan ja kaupungin pysäköintimitoitusnormin mukaiset autopaikat 20 ap, joista 18 ap sijoitetaan Notkokujan varteen sijoittuvalle uudelle paikoitusalueelle ja esteettömät 2 autopaikkaa tontin pohjoisosaan sijoittuvan erityissaattoalueen yhteyteen.

Säilytettävä 1920-luvun rakennus on perustettu kiviladontaperustoilla kantavan pohjamaan, kallion tai louhitun kallion varaan.

Tontin 15 maaperä on pääosin moreenia. Tontin kaakkoisosassa moreenikerroksen päällä on noin 1...3 metrin paksuinen savikerros. Tontin luoteisosassa, jossa maaperä on hyvin tiivistä, kalliopinta on varmistettu tasolle +19,5 eli noin 1 metrin syvyyteen maanpinnasta. Tontin eteläosassa maanpinnassa, joka on noin tasolla +18,7, on ohut pehmeämpi maakerros ja 3 metrin syvyydessä on tiivistä maaperää tai kalliota.

Pohjavedenpinta vaihtelee tontilla 1.8 - 3.1 m syvyydellä maanpinnasta, kun maanpinnan korkeusasema on tasolla +18.1. Tontin luoteisosassa, jossa kalliopinta on lähellä maanpintaa, pohjavettä voi esiintyä kalliopainanteissa.

Tontilta puretaan erillisenä hankkeena Nykyinen huonokuntoinen liikuntasalirakennus ”Jumppis”.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Vuoden 2019 aikana toteutettiin Malmin alueen palveluverkkotarkastelu kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita.

Väestöennusteen mukaan Malmin peruspiirissä 1-6- vuotiaiden määrä kasvaa noin 490 lapsella ja 7-15-vuotiaiden määrä kasvaa noin 410 lapsella vuosina 2012–2037.

Väestömäärän kasvu alueella tulee jatkumaan vielä vuoden 2033 jälkeenkin, mikä tuliaan huomioimaan alueen palvelutarpeen kehittämisessä.

Malmin peruskoulussa on tällä hetkellä yhteensä 757 oppilasta ja toiminta jakautuu kolmeen eri toimipaikkaan. Osoitteessa Kirkonkyläntie 17 sijaitsevat koulun tilat, joissa on 207 oppilasta, peruskorjataan ja integroidaan osaksi hankkeessa toteutettavaa uudisrakennuskampusta. Osoitteessa Talvelantie 1 olevista 360 oppilaan tiloista luovutaan, sillä tontti tarvitaan laajentuvan Malmin uuden sairaalan tarpeisiin. Osoitteessa Silkokuja 7 sijaitsevat tilat 190 oppilaalle säilyvät edelleen koulun käytössä.

Uudet tilat suunnitellaan osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 Malmin peruskoulua ja korvaavaan päiväkotia varten. Päiväkodissa järjestetään lisäksi esiopetusta ja vuorohoitoa.

Osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 rakennettavaan uudisrakennukseen ja peruskorjattavaan toimipaikkaan voidaan sijoittaa 700 oppilasta, mikä lisää paikkoja noin 130:lla.

Osoitteessa Takaniitynpolku 1 sijaitsevassa päiväkotitilat Takataskun ja osoitteessa Notkotie 12 sijaitsevan päiväkotitilat Ylä-Malmin huonokuntoisista tiloista luovutaan korvaavien tilojen valmistuttua. Tällä hetkellä paikkoja on yhteensä 217. Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat 252 lapselle. Paikoista 90 vartaan vuorohoidolle. Varhaiskasvatuksen paikkamäärä kasvaa 35:lla. on tällä hetkellä paikkoja yhteensä 217.

Toiminnalliset perustelut

Malmin peruskoulun ja päiväkotien Takatasku ja Ylä-Malmin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Perusparannuksen tavoitteena on uudistaa vanhan koulurakennuksen opetus- ja työtiloja siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintoja. Nykyiset wc- ja ruokahuollon tilat eivät vastaa tämän päivän vaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä sekä piha-alueiden toimivuutta ja turvallisuutta tulee parantaa.

Laajennusrakentamisen tavoitteena on mahdollistaa alueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintojen keskittämisen yhteen toimipaikkaan ja vahvistaa siten osaltaan yhtenäisen opinpolun periaatetta.

Laajennukseen toteutetaan varhaiskasvatus-, esi- ja perusopetukselle soveltuvaa monimuotoista ja joustavaa opetustilaa, joka mahdollistaa tilojen joustavan käytön vaihtelevien palvelutarpeiden mukaan ja myös pienryhmätoiminnan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset vuosina 2021-24:

- rakennushistoriallinen selvitys
- laserkeilaus ja inventointimallinnus
- kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
- alapohjarakenteiden kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
- sisäilman epäpuhtausmittaukset
- vesikaton kuntotutkimus
- ilmanvaihdon kuntotutkimus

- lämpökuvaus
- putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimus
- haitta-ainetutkimus
- akustinen mittaus

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ja varustukset ovat käyttöikänsä lopussa. Maanvastaisissa rakenteissa on riskirakenteita ja paikallisia kosteusvaurioita. Ala- ja väliopohjarakenteiden täyhteissä on orgaanisia materiaaleja. Julkisivurappauksessa on paikallisia vaurioita. Ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja/tai uusimisen tarpeessa. Rakennuksen paloturvallisuutta tulee parantaa nykymääräysten tasolle.

Hanketta edeltäneen esiselvitysvaiheen selvitysten mukaan päiväkotitakataskun ja päiväkotitälä-Malmin rakennusten kunnan edellyttämä laaja perusparantaminen tai korvaaminen uudisrakennuksilla ei ole taloudellisesti järkevää. Talvelantie 1 tonttia ei ole mahdollista laajentaa johtuen Malmin sairaalan tulevasta laajentumisesta ja eikä rakennusta mahdollista laajentaa ylöspäin.

Liikuntasalirakennuksesta tehdyn uudenkäyttöselvityksen mukaan sitä tai sen osia ei voi hyödyntää laajennuksessa koska rakenteet eivät täytä rakenteellisen turvallisuuden nykymääräyksiä.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus (ei sis liiteaineistoon)

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9. Lisäksi koulussa toimii neljä alueellista erityisluokkaa. Päiväkodissa on varhaiskasvatus- ja esiopetus-toimintaa 1-6v. lapsille sekä ympärivuorokautista hoitoa.

Koulun tilat mitoitetaan 700 oppilaalle. Päiväkodin tilat mitoitetaan 252 lapselle. Koulussa työskentelee arviolta yhteensä 70 ja päiväkodissa 45 opettajaa ja muuta henkilökuntaan kuuluvaa ammattilaista.

Suunnittelussa varaudutaan siihen, että osa tiloista on kouluajan ulkopuolella kerhojen, asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen käytössä. Koulu toimii majoituskouluna.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää nykyisen koulurakennuksen perusparannuksen ja sen yhteyteen rakennettavan uuden laajennusosan sekä piha-alueet.

Perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen kohteen yhteenlaskettu laajuus on 11 402 brm², 8 883 htm², 6216 hym².

Perusparannuksen osuus on 1975 brm² ja laajennuksen osuus 9427 brm².

Rakennuksen asemakaavamuutoksen mukaan laskettu kerrosala 9 309 kem² ja erikseen määriteltä lisäkerrosala 1893 kem².

Tontin laajuus asemakaavamuutoksen jälkeen on arviolta 16 307 m², josta piha-alueiden laajuus on noin 11 696 m².

Tontilla oleva liikuntasalirakennus 1 138 brm² puretaan erillisenä hankkeena.

Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ”Maailman paras paikka oppia”-suunnitteluohjeen mukaisia laadullisia ja toiminnallisia tavoitteita huomioiden suojellun rakennuksen ja rakennuspaikan erityispiirteet (Oppimisympäristöjen suunnitteluohje 20.2.2023).

Suojellun koulurakennuksen perusparannuksessa ajanmukaistetaan tiloja ja niiden järjestelyjä sekä kiintokalustusta ja varustusta. Vanhaan rakennukseen sijoitetaan toimintoja, jotka soveltuvat rakennuksen puitteisiin. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan laajennusosaan liittyviä ruokasalitiloja ja kotitalouden opetustiloja. Toiseen kerrokseen sijoitetaan henkilöstön työskentelytiloja ja aulakirjasto. Kolmanteen kerrokseen sijoitetaan oppilashuollon tiloja. Henkilöstön sosiaalilat sijoitetaan kellarikerrokseen ja 1.kerrokseen. Rakennukseen toteutetaan kevythissi kellarista kolmanteen kerrokseen. Rakennuksen palo- ja poistumiturvallisuutta parannetaan.

Uusia ja korvaavia tiloja varten rakennetaan kolmekerroksinen laajennus, joka liittyy kiinteästi vanhaan koulurakennukseen. Uudisosa koostuu kolmesta toiminnallisesta lohokosta, joita yhdistää valoisa aula, kampuksen sydänalue, joka yhdistyy myös vanhaan osaan. Uudisosa on tilankäytöltään tehokas ja toiminnallisesti muuntojoustava. Kaikille ryhmille varataan rauhalliset tilat oppimiseen. Laajennukseen sijoitetaan koulun luokka- ja aineopetustiloja ja päiväkodin tiloja sekä kaikille käyttäjille yhteiset liikunta- ja juhlasali ja keittiö- ja ruokailutilat. Puku- ja pesutilat sekä siivous- ja tekniset tilat ja väestönsuojat sijoitetaan kellarikerrokseen. Uudisosan ilmanvaihdon konehuonetilat sijoitetaan kattokerrokseen. Esteetön pääsy kerroksista toisiin ja tasoerojen välille järjestetään hisseillä ja nostimilla. Kaikille uuden osan vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Perusparannusosassa uusitaan maanvastaisia alapohjia ja seinärakenteita kosteusongelmien välttämiseksi sekä vanhoja perustuksia vahvistetaan. Välipohjien orgaaniset täytteet poistetaan ja uusitaan. Rakenteiden liittymät tiivistetään. Julkisivun rappaukset paikkakorjataan ja pellitykset uusitaan. Ikkunat ja ovet uusitaan ja/tai kunnostetaan. Ilmanvaihdon konehuonetiloja laajennetaan ullakolla ja kellariin rakennetaan uutta konehuonetilaa.

Vanhan koulurakennuksen ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- ja lämpöjärjestelmät uusitaan. Sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Laajennusosan runko toteutetaan betonirakenteisena pilari-laatta-järjestelmällä ja kantavilla ulkoseinäelementeillä. Alapohjat, välipohjat ja yläpohjat ovat esivalmistettuja ontelolaattoja ja/tai paikallavalettuja teräsbetonilaattoja. Palkit ovat yleensä teräsliittopalkkeja. Ulkoseinät ovat vaaleaa paikkallamuurattua tiiltä erikoissaumalla. Vesikatot ovat bitumikermikatteisia tasakattoja.

Koulun ja päiväkodin piha-alueet sijoitetaan pääosin rakennuksen itäpuoleiselle tontin alueelle, joka liittyy Laidunpuistoon, ja joka on suojassa Kirkonkyläntien liikennemelulta. Piha-alueet jäsennellään eri ikäisille toiminnallisesti soveltuviin alueisiin. Piha-alueet liittyvät saumattomasti Laidunpuistoon ja siellä oleva pallokenttä on koulun käytössä. Huoltopiha ja pysäköintialue saattoalueineen sijoitetaan tontin kaakkoisosaan, jonne on yhteys Notkokujalta. Erityisoppilaiden saattoapaikka ja varaus satunnaisille opetusmateriaalien toimituksille järjestetään tontin pohjoisosaan, jonne saadaan ajoyhteys Laidunkujalta. Pihan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan arvokas vanha puusto, jota pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

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. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa. Koulun piha-alueet varusteineen ovat alueen asukkaiden käytössä kouluaikojen ulkopuolella.

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.

Laajennuksen ja perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- perusparannusosa: energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna / laajennusosa: määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian tuotanto (maalämpökaivot, aurinkokeräimet)

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana 27.

Liite 3 Tilaohjelma ja vertailu toteutuneeseen
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tulevassa asemakaavamuutoksessa vanha koulurakennus suojellaan merkinnällä "sr-2" (*Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä*).

Tontti rajautuu Kirkonkyläntiehen, joka on alueellinen pääkatu ja tulevaisuudessa myös raideliikennekatu ja tämän takia tontille ei sallita ajoyhteyttä Kirkonkyläntieltä. Tontille on mahdollista saapua ajoneuvolla vain Notkokujalta.

Kohde sijaitsee kaupunkiuivallisesti keskeisellä paikalla historiallisen Kirkonkyläntien varrella vastapäätä Malmin kirkkoa ja asemakaavamuutoksessa on vaatimuksia laajennusrakennuksen muodonannolle ja väritykselle. Laajennuksen maksimikorkeutta on rajoitettu ja räystäskorkeus ei saa ylittää Malmin kirkon ylintä korkeutta.

Pohjaveden korkeus tontilla ulottuu paikoin tulevaa kellarilattiaa korkeammalle, joten osa kellarin rakenteista on toteutettava vedepaineen kestävinä.

Kohde on ns.herkkä kohde ja sijaitsee vilkasliikenteisen Kirkonkyläntien varrella. Em. johtuen asemakaavamuutoksessa on rajoituksia raitisilmanoton järjestämiselle. Lasten pihalueet on sijoitettava Laidunpuiston puolelle liikennemelulta suojaamiseksi.

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.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden toteutuminen hankesuunnitteluvaiheessa on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 21.

Liite 21 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle. Maalämpö kattaa n. 81 % lämmitysenergiatarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan kaukolämmöllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 20 vuotta tai alle. Vesikatoille sijoitetaan noin 100 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 10 % kokonaissähkötarpeesta. Vesikatolle on varattu tilat järjestelmän laajentamiselle.

Rakennuksen uudisosalle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 58 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräystason 42 %. Rakennuksen perusparannettavalle osalle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 95 kWhE/m²,a, jolloin E-luku paranee perusparannuksen yhteydessä 33 % lähtötilanteeseen verrattuna.

Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 794 MWh sähköä ja 263 MWh kaukolämpöä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 102 000 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkastelu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen uudisrakennuksessa. Perusparannettavan osan olosuhteiden hallintaa selvitetään vielä tarkemmin jatkosuunnittelussa. Olosuhteita hallitaan tuloilman viilennyksellä, auringonsuojaikkunoilla sekä kaihtimilla ikkunavälissä.

Liite 22 Energialaskentaraportti
Liite 23 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle uudisosalle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 15 kgCO_{2e}/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 66 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 34 %.

Liite 24 Hiilijalanjäljen laskentaraportti

6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on syväkeräyssäiliöt. Suunniteltujen syväkeräyssäiliöiden määrä on yhteensä 5 kpl 5 m³. Syväkeräyssäiliöissä kerätään sekajäte (2 kpl x 5m³), biojäte (1 kpl/1,6 m³), muovipakkaukset (1 kpl/2,4 m³), kartonkipakkaukset ja pahvi (1 kpl/5 m³), lasipakkaukset (1 kpl/1,6m³), pienmetalli (1 kpl/1,6m³) ja keräyspaperi (1 kpl/1,6 m³).

Koulujen purujätteet kerätään erillisellä purunpoistojärjestelmällä.

Vaaralliset jätteet (mm. paristot, loisteputket, akut) ja sähkö- ja elektroniikkaromu kerätään huollon varastotilassa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannus- ja laajennushankkeen toteuduttua Malmin peruskoulun ja päiväkotien käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

Alueen asukkaat saavat käyttöönsä uusia asukas- ja iltakäyttöisiä sekä ulkopiha-alueen leikki- ja liikuntapaikkoja.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 ”Kasvun paikka” seuraavia tavoitteita:

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia
 - vahvistetaan lähikoulun vetovoimaa
 - toteutetaan toimivat ja terveelliset tilat
 - mahdollistetaan teknologisten ratkaisujen hyödyntäminen oppimisen ympäristössä
- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua
 - huomioidaan ilmastonäkökulma energiaratkaisuissa
 - varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin, hellejaksoihin ja voimakkaisiin sateisiin
 - säästetään mahdollisimman paljon puustoa ja kasvillisuutta
- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja
 - kohennetaan edellytyksiä liikkuvaan elämään ja mahdollistetaan liikkumisen sisältyminen jokaiseen varhaiskasvatus-, koulu- ja opiskelupäivään
 - mahdollistetaan tilojen käyttö vapaalle kansalais- ja järjestötoiminnalle
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki
 - huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus suunnittelussa
- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
 - lisätään hyvinvointia ja houkuttelevuutta Malmin kaupunki uudistusalueella
 - hanke suunnitellaan alueen luonne ja ominaispiirteet huomioiden
- Toimiva ja kaunis kaupunki
 - uudistetaan ja täydennetään olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet kestävän kasvun periaatteen mukaisesti
- Älykkäät liikennetkaisuut ovat sujuvan arjen perusta
 - parannetaan sähköautojen latausmahdollisuuksia sekä kävelyn ja polkupyöräilyn olosuhteita
- Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana
 - huomioidaan elinkaarikustannukset suunnitteluratkaisujen valintaperusteissa
- Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

- parannetaan työoloja ja osallistetaan henkilöstöä suunnittelussa

Hankkeen riskit

- Rakennus ja työmaa sijaitsevat valmiiksi rakennetulla asuinalueella, mikä on huomioitava työmaatoiminnassa ja -järjestelyissä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuden sekä työstä naapurikiinteistöille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Työmaa sijaitsee alueellisen pääkadun varrella, josta ei saa ottaa suoria tonttiliittymiä mikä aiheuttaa rajoitteita työmaalogistiikalle. Tämä huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä.
- Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 49 540 000 euroa elokuun 2024 (RKI) kustannustasossa (4 345 €/brm²).

Rakentamiskustannuksista on uudisrakennuksen, laajuus 9427 brm², osuus 41 748 000 euroa (4429 €/brm²) ja perusparannuksen, laajuus 1975 brm², osuus 7 791 000 euroa (3945 €/brm²).

Hankkeen kustannuksiin vaikuttavat seuraavat erityispiirteet:

- tontin olosuhteet ja laajentaminen (7400 m²)
- laajennuksen ja perusparannusosan yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, perusparannuskohde suojellaan asemakaavamerkinnällä sr-2
- asemakaavavaatimukset perustuen sijaintiin vilkasliikenteisen Kirkonkyläntien varrella ja kaupunkikuvallisesti keskeisesti vastapäätä Malmin kirkkoa

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on 15/20 vuotta ja investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on 3 290 230 euroa/vuosi (30,87 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8883 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 11,74 htm²/kk, maanvuokra 0,66 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk.

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

Nykyinen sisäinen vuokra on 2 146 832 euroa/vuosi (20,20 euroa/htm²/kk).

Uuden vuokramallin mukaan kohteen väistö- ja lisätilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan. Koulun ja päiväkotien väistötilajärjestelyt ja niistä Kaskolle syntyvät kustannukset on kuvattu kappaleessa 13.

Liite 32 Vuokravaikutuslaskelma Mli 16.5.2024

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset hankkeessa ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 1 000 000 euroa, tieto- ja viestintäteknologian kustannukset 82 000 euroa ja kovien materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintojen kustannukset noin 360 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 120 700 euroa.

Vuosittainen siivouskustannusarvio on noin 380 000 euroa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- psark suunnittelukilpailu 3/2023 - 6/2023
- hankesuunnittelu 8/2023 - 9/2024
- hankepääätös 10/2024 - 2/2025
- toteutussuunnittelu 11/2024 - 12/2025
- rakentamisen valmistelu 8/2025 - 12/2025
- rakentaminen 1/2026 - 11/2027
- muutto 12/2027
- toiminta alkaa 1/2028

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 43,05 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 500 brm² ja toteutus vuosina 2026 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 402 brm² ja 49,54 miljoonaa euroa, koska käyttäjän tarpeet, asemakaavamuutoksen vaatimukset, tontin olosuhteet ja vanhan rakennuksen korjaustarpeet ovat täsmentyneet.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

13 Väistöilat

Väistöilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka Malmin peruskoulun Kirkonkyläntie 17 toimipisteen oppilaille. Malmin peruskoulun toimipisteessä Talvelantie 1 sekä päiväkodeissa Takatasku ja Ylä-Malmi toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa hankkeen valmistumiseen saakka.

Väistöilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Silkokuja 9 ja liikuntatilat ulkopuolisessa vuokratilassa osoitteessa Siemenkuja 3. Väistöila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistöilöiden vuokra-arvio on 46,88 euroa/m²/kk eli noin 933 300 euroa/vuosi, hintatasossa 11/2023. Väistön ajan liikuntatilojen vuokra-arvio on 12,39 euroa/m²/kk eli noin 57 240 euroa/vuosi. Vuokra-arvio optiolle liikuntatilojen tilamäärän kasvattamiselle kaksinkertaiseksi on 12,39 euroa/m²/kk eli noin 57 240 euroa/vuosi

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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