

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilat Ruoholahdenkatu 23, 00180 Helsinki



Vuokrattava lisätila

Sijainti



Yhteenveto

	Hankkeen nimi Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilat						Hankenumero -
	Osoite Ruoholahdenkatu 23, 00180 Helsinki						Rakennustunnus (RATU) 927
	Sijainti Kaupunginosa 04, Kamppi, kortteli 172						Kiinteistöobjekti 091-004-0172-0023
	Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, peruskoulu- ja lukio-opetus						Asiakas-/oppilas- peruskoulu 450, lukio 300
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
		7456	5890	4597			
	Hankkeen tarpeellisuus Tilat tarvitaan Ressun lukion ja peruskoulun pysyviksi lisätiloiksi 8/2020 lähtien. Koulun toiminnassa huomioidaan aineenopetustilat sekä koulun IB-opetuksesta seuraavat tarpeet etenkin lukio-opetukselle.						
	Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
	Ulosmaksettava pääomavuokra 21,78 €/htm ² /kk (15 vuotta)	7456	5890	4597	23,1 M	€	
	Lisä- ja muutostyövaraukset				1,5 M	€	
	Yhteensä				24,6 M	€	
	Investointikustannusten jakautuminen					3 299 € / brm ²	
						4 177 € / htm ²	
						32 800 € / asiakas	
	Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (po yht. 23,58 €/htm ²)						
	po € / htm ² / kk	po lisä € / htm ² / kk	ylläp. € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vkra (5890 htm ²)	21,78	1,8	5,00	28,58	168 336	2,02 M	
	-	-	(4,0+0,50+0,50)	-	-	-	
	Toiminnan käynnistämiskust.: irtokalustehankinnat 600 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 199 000 €.						
	Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 9/2019 - 7/2020, rakentaminen 3/2020 – 12/2020						
	Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2020 - 2022.						
	Väistötilat Kohde on lisätilaa, hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.					Väistötilojen	
	Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.						
	Lisätiedot Koska 15 vuodelle laskettu diskontattu arvonlisäveroton pääomavuokrasumma on 15 979 080 euroa, päätöksen tekee valtuusto.						

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

- Liite 1 Tämä hankesuunnitelmaraportti, esityksen liitteenä
- Liite 2 Tarveselvityksen hyväksyminen
- Liite 3 Tilaohjelma, viitesuunnitelmat ja aikataulu
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Vastuunjakotaulukko, luonnos

Tekniset asiakirjat

Rakennuksen omistajan projektinhallintajärjestelmästä

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilat
Osoite:	Ruoholahdenkatu 23, 00180 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 04, Kamppi, kortteli 172
Nykyinen laajuus:	7456 brm ²
Hankenumero:	-
Kiinteistöobjekti:	091-004-0172-0023
Rakennustunnus (RATU):	927
Ruoholahdenkatu 23 kiinteistön omistus:	Savills Investment Management AB:n hallinnoima rahasto omistaa Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:n osakekannan. Immo Helsinki R23 Oy toimii vuokranantajana.

Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksen omistaja muuttaa rakennuksen peruskoulun ja lukion käyttöön sopivaksi Kaskon tilaohjelman mukaan.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtäviä toiminnallisia muutoksia ja käyttötarkoituksen muutosta.

Helsingin kaupungin Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 24.9.2019 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Rakennuksen omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat konsulttitoimisto CBRE Finland Oy:n toimesta.

CBRE Finland Oy kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. CBRE Finland Oy:n vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka on 4. kaupunginosassa, Kamppi, Kortteli 172, tontti 23. Rakennus muodostaa koko korttelin, joka rajoittuu Ruoholahdenkatuun, Köydenpunojankatuun, Porkkalankatuun ja Baanaan.

Ruoholahdenkatu 23 on vuonna 1913 valmistunut tupakkatehtaaksi suunniteltu rakennus. Alkuperäinen nimi on ollut Tupakkatehdas Fennia. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jung & Fabritius. Kiinteistössä on alkuperäisen käyttötarkoituksensa johdosta korkeat sisätilat sekä suuret ja valoisat ruutuikkunat. Rakennus on maamerkki ympäristössään uniikin kolmiomaisen muotonsa ansiosta. Rakennuksen lähiympäristössä on autoliikenteellä dominoiva osuus, mutta toisaalta sijainti Baanan kyljessä auttaa koululaisia liikkumaan alueella. Korttelissa ei ole mahdollisuuksia koulun pihalle, mutta Kasko hyväksyy tämän.

Tontilla on voimassa asemakaavamuutos vuodelta 1984 (tunnus 8726) ja se määrittelee korttelin toimistorakennusten alueeksi. Rakennus on sr-2 luokalla suojeltu, rakennusta ei

saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennusoikeus on 6800 kem², josta 950 kem² tulee varata asumiseen ylimmässä kerroksessa. Koska rakennus on tarkoitus ottaa koulukäyttöön, tarvitaan käyttötarkoituksen muutokseen poikkeaminen. Poikkeamislupa on rakennuslupan ehtona. Porkkalankadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneneristävyyttä liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB(A).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan tilat tarvitaan Ressun peruskoulun ja lukion pysyviksi lisätiloiksi. Ruoholahdenkatu 23 sijainti on keskeinen ja on hyvin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee Ressun peruskoulun oppilaaksiottoalueella. Ressun peruskoulu toimii osoitteessa Lapinlahdenkatu 10. Nykyisistä tiloista on Baanaa pitkin turvallinen ja sujuva alle puolen kilometrin kävelymatka uusille tiloille. Uusiin tiloihin sijoitetaan ensisijaisesti perusopetuksen luokkien 7-9 oppilaita. Ressun lukio toimii osoitteessa Kalevankatu 8-10. Matkaa uusille tiloille on noin kilometri.

Suunnitellut tilat Ruoholahdenkatu 23:ssa on tavoitteena ottaa käyttöön seuraavasti;

- 1. vaih. tilojen luovuttaminen 1.8.2020
- 2. vaih. tilojen luovuttaminen 15.10.2020
- 3. vaih. tilojen luovuttaminen 31.12.2020

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lisärakentaminen toiminnan vaatimassa laajuudessa ei ole mahdollista nykyisten koulurakennusten yhteyteen.

Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että rakennus on terveellinen ja turvallinen koulukäytössä.

Liite 1 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion tarveselvityksen hyväksyminen

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen sijoittaminen nykyiseen rakennuksen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. WC-tilojen ja sosiaalitulojen lukumäärän sekä ruokahuollon tilat tulevat vastaamaan tämän päivän viranomaisvaatimuksia.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-21 on linjattu, että englanninkielisen koulutuksen paikkamäärä tulisi kaksinkertaistaa. Ressun peruskoulu ja lukio tarjoavat jo nykyisellään sekä suomen- että englanninkielistä opetusta ja toimivat nykyiselle oppilasmäärälleen liian pienissä tiloissa.

Ressun peruskoulussa annetaan suomenkielisen perusopetuksen (305 oppilasta 20.9.2018) lisäksi IB-ohjelman mukaista englanninkielistä (222 oppilasta 20.9.2018) opetusta. Koulussa on yhteensä 530 oppilasta. Englanninkielisen opetuksen kaksinkertaistaminen tarkoittaa oppilaspaikkojen määrän lisäämistä 450:llä. Oppilasmäärän lisääminen toteutetaan vaiheittain lisäämällä 1. ja 7. luokalla aloittavien oppilaiden määrää.

Ressun lukiossa on tällä hetkellä n. 700 opiskelijaa. Suomenkielisen lukiokoulutuksen lisäksi (549 opiskelijaa 20.9.2018) lukiossa järjestetään IB-opetusohjelman mukaista englanninkielistä Diploma Programme –opetusta (138 opiskelijaa 20.9.2018). Ressun lukio on kansainvälinen lukio. Englanninkielisen opetuksen kaksinkertaistaminen ja kaupungin lukion aloituspaikkojen määrän kasvavaan tarpeeseen vastaamiseksi tarvitaan 300 opiskelijapaikkaa lisää.

Ressun peruskoulun ja lukion hankkeessa perusopetuksen luokkien 7-9 ja lukion tilat voidaan sijoittaa samaan kokonaisuuteen turvallisesti ja toimivasti. Tilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle ja yhtenäiselle IB-opinpolulle. IB-lisenssin asettamat vaatimukset tiloille ja toiminnalle toteutuvat joustavasti yhteisissä tiloissa.

Sekä peruskoulu että lukio tarvitsevat yleisopetustilaa, yhteisöllistä tilaa sekä tilaa luonnontieteille. Lisäksi perusopetus tarvitsee tiloja kotitaloudelle, käsityölle ja kuvaamataidolle. Yhteisesti tarvitaan tilat ruokahuollolle, oppilashuollolle ja riittävät wc-tilat. Henkilökunnalle tarvitaan työ- ja sosiaalityilat. Lukion ja peruskoulun IB-linja tarvitsee kirjaston ja tilat kirjastosihteerille (IBO vaatii kirjastosihteerin). Lukio toimii niin sanotulla NGO-periaatteella (non governmental organisation). IB -lukioiden laajemmat hallinnolliset ja pedagogiset linjaukset tehdään muualla kuin Suomessa. Nämä linjaukset asettavat vaatimuksia myös tiloille. Kaikki IB-opiskeluun ja opiskelun tukeen liittyvät toiminnot tulee olla sijoitettuna yhteen ja tämä vaatii kokonaissuunnittelua.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue käsittää koko rakennuksen lukuun ottamatta kellarissa sijaitsevaa päivittäistavarakauppaa. Vuokrattavan alueen laajuus on 7456 brm², 5890 htm², 4597 hym².

Laatutaso

Aine- ja yleisopetustilat toteutetaan ajanmukaisesti ja tilojen, kiintokalustuksen ja varustuksen osalta ja tilojen monikäyttöisyyteen pyritään. Opetustilojen ja käytävien akustiikka toteutetaan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Uusia wc-tiloja rakennetaan oppilasmäärän vaatima määrä. Rakennuksen esteettömyys ja paloturvallisuus järjestetään käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Rakennusta ympäröivien katujen raitiovaunu- ja autoliikenne tulee ottaa turvallisuutta heikentävänä tekijänä suunnittelussa huomioon.

Kiinteistön omistajan teettämiä muutoksia:

- sekä Ressun peruskoululle, että Ressun lukiolle toteutetaan omat tilat tilaohjelman mukaan
- kouluun sijoitetaan liikuntasali, ruokala ja lämmityskeittiö, kirjasto sekä koulun erikoistilat kuten esim. käsityö- ja luonnontiedeluokat

- tehdään kaksi erillistä uutta sisäporrasta (2.-3. Krs ja 4.-5. Krs)
- päivitetään poistumisportaiden sisäkaiteet nykymääräysten mukaisiksi ja turvallisiksi
- rakennetaan uusia wc-, pesu- ja suihkutiloja
- koululaisten pyöräpaikat sijoitetaan Ruoholahdenkadun sillan alle baanalta käytettäväksi
- pääsisäänkäynnin turvallisuutta parannetaan lisäämällä suojakaide risteyskulmaan
- rakennukseen avataan uusi esteetön sisäänkäynti Köydenpunojankadulta

Tehtävät rakennustekniset toimenpiteet:

- kantavien rakenteiden kantavuus varmistetaan ja niitä korjataan tarvittavilta osin
- tehdään tarvittavat välipohjien asbestipurut sekä välipohjapalkkien korjaus,
- alalautoja puretaan ja välipohjien kotelotiloja tyhjennetään
- uusia portaita rakennetaan kerrosten väliin ja tehdään rakenteellisia vahvistuksia
- uusia hormeja tehdään vahvistusrakenteineen
- uusia läpivientejä vahvistuksineen tehdään välipohjiin, palkkeihin ym. kantaviin rakenteisiin
- uusia väli- ja lasiseiniä
- uusia märkätiloja
- uusia keittiötiloja
- uusia siirtoseiniä
- palo-osastojen muutoksia (esim. portaat)
- IV-konehuoneen laajennuksen yhteydessä tarvitaan lattiarakenteiden vahvistus sekä vesikatto- ja ulkoseinärakenteiden vahvistus- ja muutostoimenpiteitä

Ikkunat kunnostetaan tai uusitaan käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämällä tavalla asemakaavan ääneneristysvaatimukset huomioiden.

Tehtävät LVIAJ-tekniset toimenpiteet:

Lämmitys:

Rakennetaan uudet ilmanvaihdon lämmitysjohdot 3 uudelle iv- koneelle.

Vesi- ja viemäri:

Kerroksissa kaikki vesi- ja viemärijohdot uusitaan kalusteineen, pystykuilun osalta nykyiset vesi- ja viemäri linjat säilytetään. Puhallinkonvektoreille rakennetaan uusi kondenssivesiviemärinti.

Ilmanvaihto:

Nykyiset kaksi iv- konetta säilytetään. Uusia iv koneita asennetaan tarpeellinen määrä. Kerroksiin rakennetaan uusi tulo- ja poistoilmakanavisto päätelaitteineen. Fysiikan- ja kemian luokkiin asennetaan vetokaappien erillispoistot kanavineen.

Automaatio:

IV-tekniikka liitetään uusittavaan automaatiojärjestelmään.

Jäähdytys:

Iv-konehuoneen vedenjäähdytin tulee palvelemaan jatkossa 6. kerroksen tiloja sekä keittiötä ja kotitalousluokkaa. Kellarikerroksen kauppaa palveleva jäähdytyksen pystyrunkolinja säilytetään ja varaukset kerrosten myöhempää tarvetta varten jätetään.

Muuta:

- Savunpoisto toteutetaan savunpoistoluukuin
- Sprinkleriä ei ole.
- Iv-kanavien palo-osastointien rajoille asennetaan palopellit, jotka liitetään automaatiojärjestelmään.
- Iv-koneet jaetaan niiden käyttötarkoitusta palveleviin osiin

Sähköjärjestelmiin tehtävät toimenpiteet:

- Kaapelireittijärjestelmät uusitaan pääsääntöisesti kokonaan.
- Valaistus ja turvalaistujärjestelmä uusitaan vastaamaan kouluympäristön tarpeita.
- Antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan Paloilmoitinjärjestelmä uusitaan kokonaan.
- Tilaturvallisuusjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan; LVI-järjestelmiä palvelevat sähköjärjestelmät uusitaan.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2, lukuunottamatta lämpötilan osuutta
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

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

Liite 2 Tarveselvitys

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Kohteeseen järjestetään tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- 1 Kustannustehokkuus
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
”Englanninkielisen koulutuksen paikkamäärän kaksinkertaistaminen”
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- 4 Vastuullinen taloudenpito

Hankkeen riskit

- Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennuksen turvallinen käyttö hankkeen vaiheittaisen toteutuksen aikana

7 Rakentamiskustannukset

Hankkeessa varaudutaan enintään 300 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisia vuokralaisen vastuuta varten.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraa Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:ltä yhteensä 5 890 htm²:n tilat 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle.

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 28,58 euroa/htm²/kk, yhteensä 168 336 euroa/kk ja yhteensä 2,02 M euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 21,78 euroa/htm², ylläpitovuokran 4,0 euroa/ htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulun sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön vastuulla olevista ylläpitovastuista sekä sisältää 1,80 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia varten.

Käyttäjä vastaa itse käyttösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusintoista. Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu ja kiinteistön omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset : irtokalustehankinnat 600 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 199 000 €

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 9/2019 - 10/2019
- poikkeamishakemus 10/2019 - 2/2020
- lupasuunnittelu 10/2019 - 1/2020
- lupahakemus 1/2020
- lupakäsittely 1/2019 - 3/2020
- toteutussuunnittelu 1/2020 - 12/2020
- rakentaminen 3/2020 - 12/2020
- 1. vaih. tilojen luovuttaminen 1.8.2020
- 2. vaih. tilojen luovuttaminen 15.10.2020
- 3. vaih. tilojen luovuttaminen 31.12.2020

Liite 3 Tilaohjelma aikataulu ja viitesuunnitelmat

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2020 - 2022. Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään eivät vaikuta muutostöiden toteutuvat kustannukset.

12 Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta