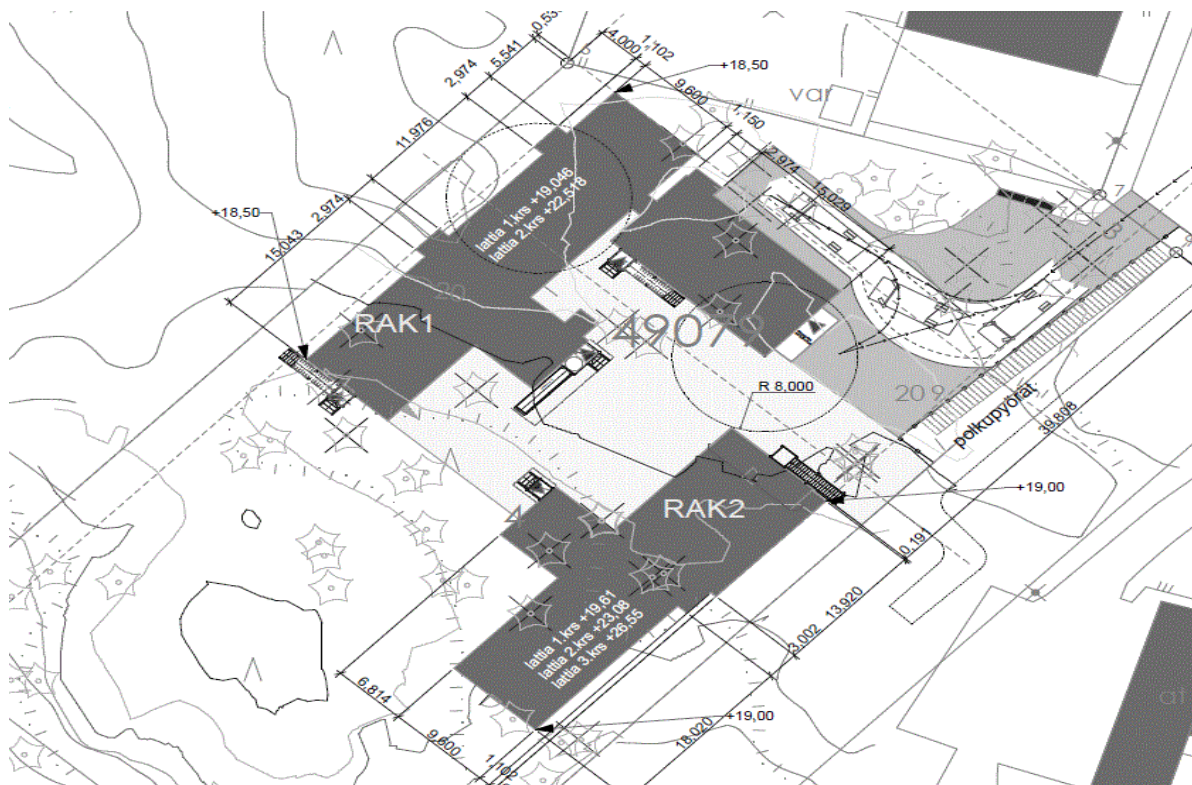


TAHVONLAHDEN KOULUN VÄISTÖTILAT

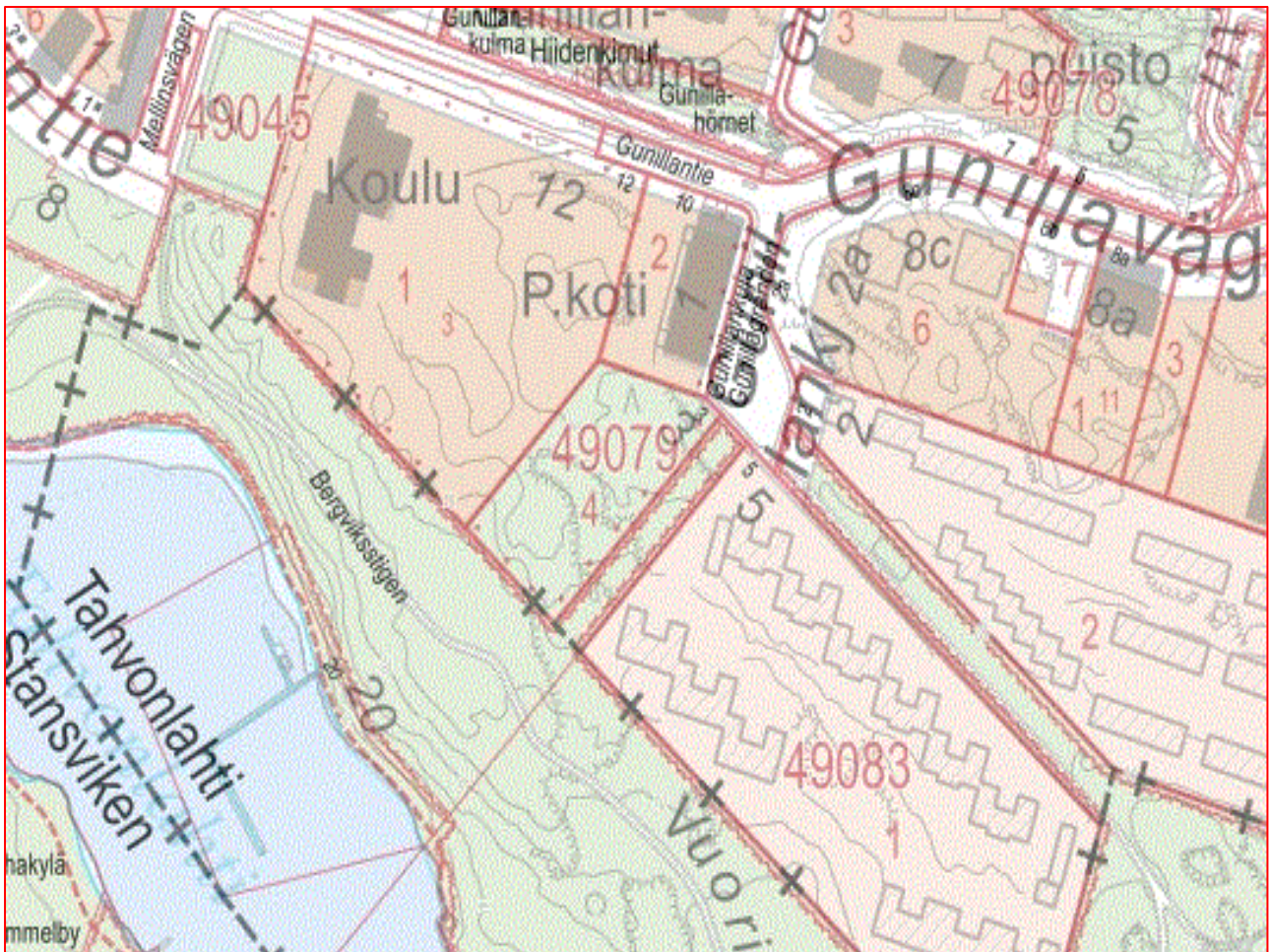
Gunillankuja 3, 00870 Helsinki



Tahvonlahden koulun väistötilat ja
Kruunuvuorenrannan lisätilat

Hanke nro
2821P21157

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Tahvonlahden koulun väistötilat ja Kruunuvooren rannan lisätilat				Hankenumero 2821P21157	
Osoite Gunillankuja 3, 00870 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti Laajasalo				Kohdenumero 6837	
Käyttäjä/toiminta Kasko				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat Yhteensä 380 tilapaikkaa	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		2 600	2 350		
Hankkeen tarpeellisuus Tahvonlahden koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2020 ja tilapäiset rakennukset toimivat väistötiloina. Lisäksi tilat toimivat Kruunuvooren rannan lisätiloina.					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 5/2019 RI 103,9 THI 184,9)				Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
		brm ²	htm ²	hym ²	€
		2 600	2 350		€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					4 340 440 €
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				€/brm ²	
				2 350 €/htm ²	
				€/asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)			30,78	72 340,67	868 088
Ylläpitovuokra (htm ²)			5,78	13 583	162 996
Hankkeen aikataulu Suunnittelu 1/2019 - 5/2019, Rakennustyöt 08/2019 – 12/2019					
Rahoitussuunnitelma Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.					
Käyttäjille tulevaan vuokraan lisätään ylläpitovuokra 5,78 € / htm ² / kk				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Kaupunkiympäristön toimilata vuokraa paviljongit, jotka se vuokraa edelleen käyttäjille. Tilojen toimittaja vastaa rakennusten rakennusteknisestä kunnosta. Hankkeen toteutusvastuu on Kymp/RYA/Rakennuttaminen					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittlutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Tahvonlahden väistötilat ja Kruunuvuorenrannan lisätilat	
Kaupunginosa	49 Laajasalo
Kortteli	79
Tontti	4
Käyntiosoite	Gunillankuja 3, 00870 Helsinki
Kohdenumero	6837
RATU	-

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tahvonlahden ala-asteen koulu on oman alueensa lähikoulu. Oppilaat tulevat kouluun pääosin Tahvonlahden alueelta. Painotettuun liikunnanopetukseen hakeutuu oppilaita laajemmin Kaakkois-Helsingin alueelta. Vuonna 1973 rakennetun Tahvonlahden ala-asteen tilat (Gunillantie 12) vaativat mittavan perusparannuksen. Samalla koulu laajenee 500 oppilaan kouluksi sekä 200 tilapaikan päiväkodiksi.

Paviljonkiratkaisu Y –tontille joka palvelee perusparannusta ja laajennusta sekä alueen kasvua, kunnes Kruunuvuorenrannan koulu valmistuu.

Tilapäisille rakennuksille tarvitaan rakennuslupa viideksi vuodeksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Paviljonkiratkaisu tarvitaan väistötilaksi koulun 330 oppilaille sekä esikoululaisille 50 paikkaa. Lisäksi tarvitaan laajennuksen valmistuttua vuodesta 2021 lisätilaratkaisu Kruunuvuoren alueen peruskouluikäisille samalle oppilaspaikkamäärälle, kunnes Kruunuvuorenrantaan rakentuu uusi koulu. Väistötilaratkaisu vaatii n. 4000 hym² tilaa. Kun koulu on valmistunut ja paviljongit siirtyvät lisätilakäyttöön tarvitaan vielä 540 hym² lisää aineopetustiloja (kotitalous, ma-bi, fy-ke sekä musiikin opetukseen tarvittavat tilat) yhteensä 4500 hym².

Tahvonlahden oppilaaksi ottoalueella asuvat peruskouluikäisten lasten määrä kasvaa n. 800 lapsella vuoteen 2025 mennessä. Alueen väestöennusteen mukaan hankkeen valmistumisenkin jälkeen tarvitaan näin ollen väliaikaisia lisäkoulutiloja sekä ala- että yläasteikäisille, kunnes Kruunuvuorenrannan koulurakennus valmistuu vuonna 2025.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Gunillankuja 3:een tulevien tilapäisten rakennusten pinta-ala on 2 350 htm².

Laatutaso

Hankkeen paviljonkirakennusten laatutaso on tavanomainen.

Rakenteelliset toimenpiteet

Rakennukset tehdään Kaskon tilaohjelman vaatimusten mukaisesti.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Gunillankuja 3:n Y-tontilla tehdään ennen rakennusten pystyttämistä melko laajoja louhintaa ja maanrakennustöitä. Näissä töissä pyritään mahdollisimman pieneen lähialueeseen kohdistuvaan häiriöön.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle ei kohdistu muita ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudet paviljonkirakennukset tulevat rakentamattomalle tontille.

Hankkeen riskit

Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaasuunnittelussa.

Paviljonkien rakentamisen viivästyminen voi myöhäistää Tahvonlahden koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisen aloittamista.

8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019(RI 103,9: THI 184,9) ovat arvonlisäverotona yhteensä 4 340 440 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Pinta-ala hankkeen vuokranmääräytymisperusteena on 2 350 htm².

Tuleva vuokra on 30,78 euroa / htm² kuukaudessa.

Nykyiset vuokratilakustannukset ennen muutostöitä ovat 72 340,67 euroa kuukaudessa ja 868 088 euroa vuodessa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki. Tilojen toimittaja vastaa rakennusten taloteknisistä huolloista ja rakennusten rakennusteknisestä kunnosta.

11 Hankkeen aikataulu

Kokonaisaikataulu

- toteutussuunnittelu 01/2019 – 07/2019
- rakentaminen 08/2019 – 12/2019

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa tilojen toimittaja.

Hankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus.

Ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu siltä osin kun tilojen toimittaja ei niistä vastuunjaon osalta vastaa.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että osoitteeseen Gunillankuja 3:een vuokrattavat paviljonkirakennukset siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 4 340 440 euroa toukokuun 2019 kustannustasossa.



Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet

Projektinjohtaja

Pentti Salo

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Yksikön päällikkö

Vera Schulman

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy

Antti Rauhalampi