



07.03.2024

Asia/4

§ 22

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 6121 ja 6122, Hankenumero: 2821P21795

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki toteutettavan Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuu 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 5 668 brm² ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Polvinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 12.12.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen tarkoituksena on toteuttaa koululle ja päiväkodille perusparannettavat ja uudet tilat.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.12.2023 hyväksynyt hankkeen päivätyn 30.11.2023 tarvekuvauksen.

Hankkeesta on laadittu 12.12.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Kuntotutkimusten ja selvitysten perusteella Koskelan ala-asteen ja päiväkotit Herttuan tilat sekä tekniikka ovat kokonaisuudessaan laajan perusparannuksen tarpeessa.

Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä: puutteellinen ilmanvaihto, paikalliset kosteusvauriot rakenteissa sekä teräsbetonipinnoilla, lämpövuodot, tilliverhouksen osittainen rapautuminen ja vedenpainevauriot koulun maanvastaisissa sisätiloissa.

Koskelan ala-asteen ja päiväkotit Herttuan nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Väestöennusteen mukaan ennustekauden lopussa vuonna 2037 alueella asuu noin 1055 varhaiskasvatusikäistä lasta, mikä on noin 270 lasta nykyistä enemmän. Alueelle on ohjelmoitu toteutettavaksi päiväkotit Herttuan lisäksi päiväkotit Koskelan korvaava uudisrakennus vuosille 2023–2025. Yhteensä näissä hankkeissa toteutetaan noin 240 uutta paikkaa.



Käpylän, Koskelan ja Kumpulan osa-alueilla toimii tällä hetkellä Koskelan ala-asteen koulu (100 oppilasta), Käpylän peruskoulu (944 oppilasta) ja Yhtenäiskoulu (394 oppilasta). Oppilaita kouluissa on yhteensä 1438 (9/2023), joista osa tulee alueen ulkopuolelta. Väestöennusteen mukaan ennustekauden lopussa vuonna 2037 oppilaaksiottoalueilla asuu noin 1384 peruskouluikäistä.

Peruskouluikäisten määrän kasvu ennustekaudella (noin 86) sekä muualta alueelle hakeutuvien määrä (375–425) huomioiden Käpylän alueen kouluihin tarvitaan tilat noin 1800 peruskoululaiselle. Käpylän peruskouluun on tulossa tilat 880 oppilaalle, Yhtenäiskouluun 675 oppilaalle ja Koskelan ala-asteen kouluun 250 oppilaalle, yhteensä noin 1800 oppilaalle. Kaikkien näiden kolmen koulun käytössä olevat rakennukset ovat hankkeina talonrakentamishjelmassa.

Väestöennuste sekä palveluverkon edellä esitetyt tekijät huomioiden Koskelan ala-asteen kouluun ja päiväkoti Herttuaan tarvitaan tilat yhteensä 500 oppijalle.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella tilat suunnitellaan 250 oppilaalle ja 250 varhaiskasvatusiässä olevalle lapselle.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2023–32 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 668 brm², 4 929 htm².

Kustannukset



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Koululle aiheutuvan perusparannuksen rakentamiskustannukset ovat 6.9 milj. € (4 726 €/brm²) ja päiväkodille 6.1 milj. € (4 507 €/brm²). Koulun ja päiväkodin laajennusosalle kohdistuva kustannus on 13.4 milj. € (4 689 €/brm²).

Hankkeen erityispiirteiden vuoksi kohteen kustannuksia kohottavat rakentamisajan pidentäminen, rakennuspohjan ja viemäröinnin sekä huulevesijärjestelmien merkittävä kallion louhimistarve, laajennusosan palosammutusjärjestelmä, tontin laajentaminen ja kosteikon ylivuodon järjestäminen.

Erityispiirteiden kustannusten vaikutus hankkeeseen on noin 930 000 euroa (alv 0 %), jotka sisältyvä kokonaiskustannuksiin.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 08/2023 (RI 111,1; THI 205,7) on noin 1,8 milj. €/vuosi (29,8 €/ htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 24,2 €/ htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4 929 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Koululle kohdistuvan sisäinen vuokran osuus on noin 1.1 milj. €/vuosi (2 976 htm²) ja päiväkodille noin 700 000 €/vuosi (1 953 htm²).

Nykyinen koulun ja päiväkodin sisäinen vuokra on noin 450 000 €/vuosi (18,9 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on nykyinen vuokrattu huoneistoala 1 980 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito- vuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 23 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus 5 700 brm² ja toteutus vuosina 2026–28.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden Tilat-palveluilla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 6/2026 ja valmistua 6/2028. Toiminta tiloissa alkaa 8/2028.

Väistötilat

Rakennusten toiminta siirretään perusparannuksen ja uudisrakentamisen toteutuksen ajaksi (6/2026–6/2028) väistötiloihin osoitteeseen Mäkelänkatu 84.

Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Koskelan ala-asteen toiminta Käpylätien lisätiloissa jatkuu perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen asti.

Väistötilakokonaisuuden vuokra-arvio on 17,06 euroa/m²/kk eli noin 150 000 euroa/vuosi hintatasossa 5/2023 (alv 0 %). Vuokra käyttäjää kohden määräytyy kulloisenkin väistövaiheen oppilas- ja lapsimäärän mukaan. Väistötilat tarvitaan perusparannus- ja laajennushankkeen valmistumiseen saakka.

Toimitilavuokrauksen yksikön päällikkö päätti vuokrata 31.12.2020 (188 §) osoitteessa Käpylätie 8 sijaitsevan 2. kerroksen tilan (775 htm²) 01.01.2020 alkaen toistaiseksi 12 kk:n irtisanomisajalla kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Koskelan ala-asteen väliaikaiseksi väistötilaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 02.10.2023 (591 §) Mäkelänkatu 84 tilojen vuokrauksen jatkamisen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilakäyttöön. Päätöksen yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi 12.05.2023 päivätyn Mäkelänkatu 84 väistötilojen hankesuunnitelman.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja



07.03.2024

Asia/4

Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 12.12.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kymp