



28.10.2024

Asia/11

§ 656

V 6.11.2024, Zacharias Topeliusskolanin perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taka-Töölöön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliusskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 774 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliusskolanin perusparannus 7.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeessa on kyse kuntotutkimukseen perustuvasta perusparannuksesta.

Perusparannus varmistaa tilojen terveellisyyden, turvallisuuden ja toiminnallisuuden.

Hankkeen sisältö

Perusparannushanke käsittää koko rakennuksen ja pihan. Zacharias Topeliusskolanissa on 130 oppilasta ja samassa rakennuk-



sessä on Toppans förskolassa esiopetuksessa 50 lasta.

Hankkeessa uusitaan huonossa kunnossa oleva vesikatto sekä korjataan vaurioituneet julkisivut ja ikkunat. Sisätiloissa kunnostetaan alapohjat ja välipohjista poistetaan haitta-aineet sekä uusitaan talotekniikkaa. Rakennuksen salaojat ja sadevesikaivot uusitaan. Piha-alueen toimintoja selkiytetään.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö. Perusparannus parantaa tilojen käytettävyyttä ja rakennuksen esteettömyyttä sekä pihan toimivuutta ja turvallisuutta. Rakennuksen tilat luovat pedagogisesti monipuolista toimintaa tukevan kokonaisuuden.

Rakennuksen historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot asettavat erityisvaatimuksia perusparannuksen suunnitteluratkaisuille ja toteutukselle. Rakennus on suojeltu s0-merkinnällä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen ja kaupunginmuseon edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Henkilöstön osallistaminen

Koulun ja esiopetuksen edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisessa saatu palaute on huomioitu suunnitelmien laadinnassa. Henkilöstö osallistuu käyttäjäkokouksissa myös jatkokehittämiseen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 3 774 brm², huoneistoala 2 549 htm² ja hyötyala 1 642 hym². Tontin pinta-ala on 8 970 m² ja piha-alueen laajuus on noin 4 845 m².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle



Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sisäinen enimmäisvuokra on 30,47 euroa/htm² kuukaudessa eli 931 950 euroa vuodessa. Tästä pääomavuokran osuus on 24,57 euroa/htm²/kk, maanvuokran 1,17 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran 4,06 euroa/htm²/kk ja yleiskustannusten 0,67 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 549 htm². Nykyinen sisäinen vuokra on 20,55 euroa/htm² kuukaudessa eli 628 625 euroa vuodessa. Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunkiympäristölautakunta on esittänyt vuoden 2025 talousarvioehdotuksensa liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden 10-vuotisessa rakentamishjelmassa hankkeen kustannusarvioksi 13,80 milj. euroa siten, että hankkeen rakentamisaika olisi vuosina 2026-2027.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa tammikuussa 2026 ja valmistua ke-
säkuussa 2027. Toiminta tiloissa alkaa elokuussa 2027.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilana käytetään osoitteessa Hiekkarannantie 6 sijaitsevia paviljonkeja. Väistötilaratkaisu on valmisteltu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus on noin 32 564 euroa kuukaudessa eli noin 390 767 euroa vuodessa.

Lapsivaikutusten arviointi

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Käyttäjien toiminnalliset tarpeet on otettu huomioon toiminta- ja tilasuunnittelussa. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Liikenneyhteyksiin liittyviä riskejä arvioidaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä suunnittelun aikana. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin sekä varmistettu lasten mahdollisuus leikkiin pihalla ja lähipuistoissa.



28.10.2024

Asia/11

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 16.5.2024 § 61 esittänyt kaupunginhallitukselle, että hankkeen rahoitukseen on varattu talousarvion 2024 liitteenä olevassa rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle yhteensä 13 830 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2026.

Esityksen jälkeen hankkeen rahoitusta on korjattu vastaamaan kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioesityksen 2025 liitteenä olevaa talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon 14.5.2024 § 107 perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää perusparannushankkeen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä tilojen suunnitteluun.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024

Oheismateriaali

1 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliuskolanin perusparannus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.10.2024 § 631

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

21.10.2024 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.05.2024
§ 61

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Osoite: Stenbäckinkatu 14 00250 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 3406, Hankenumero:
2821P21240

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taka-Töölöön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 3774 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



28.10.2024

Asia/11

Käsittely

16.05.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jonna Taegen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 351 6992
ext-jonna.taegen(a)hel.fi
Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 107

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 7.3.2024 päivätystä Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja
Niclas Grönholm



28.10.2024

Asia/11

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Niclas Rönnholm, ruotsinkielisen perusopetuksen päällikkö, puhelin: 310 86219
niclas.ronnholm(a)hel.fi

Jenni Tirronen, ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen päällikkö, puhelin: 310 73014
jenni.tirronen(a)hel.fi