

Konepajan lukio ja aikuislukio

Töysänkatu 2, 00510 Helsinki



Perusparannus

Hankenro 2821P21755

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2.1 Tilaohjelma

Liite 2.2 Tilaohjelmatarkestelu, Konepajan lukiotiloja Vallilaan

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4 Viitesuunnitelmat

Liite 5 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 6 Johtokartta

Liite 7 Rakennushistoriaselvitys

Liite 8 Kuntotutkimukset

Liite 9 Rakennustapaselostus

Liite 10 Rakenneviitesuunnitelmat

Liite 11 LVIA-viitesuunnitelmat

Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat

Liite 13 Palotekninen selvitys

Liite 14 Energialaskentareportti

Liite 15 Olosuhdesimulointireportti

Liite 16 Työturvallisuusriskit

Liite 17 Kosteudenhallinnan riskikartta

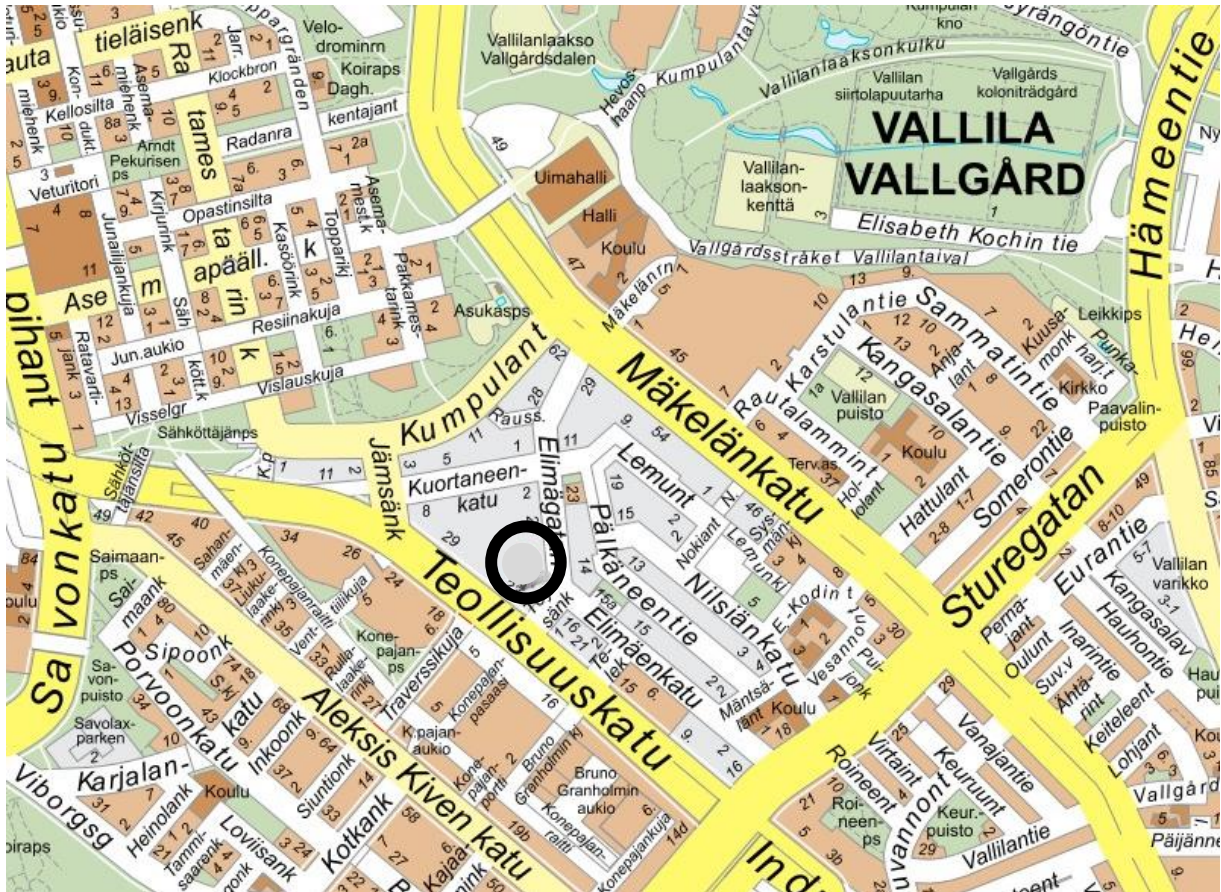
Liite 18 Käyttäjän työsuojelun lausunto

Liite 19 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Konepajan lukion ja aikuislukio					Hankenumbero 2821P21755
Osoite Töysänkatu 2, Teollisuuskatu 23, 00510 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 4938
Sijainti 22 Vallila					Kiinteistöobjekti 2203
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / lukiot					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 750
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	8700	8179			
Hankkeen tarpeellisuus					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2023)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos /	6010	5150	4044	7200000	€
Yhteensä	8700	8179		7200000	€
Investointikustannusten jakautuminen				1198,00	€/ brm ²
				1398,06	€/ htm ²
				€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (8179 htm ²)	12,11	2,70	28,19	230 540	2 766 478
Nykyinen vuokra (8179 htm ²)			19,81	162026	1 944312
Hankkeen aikataulu					
Toteutuksen suunnittelu 1/2024–5/2024, rakentamisen valmistelu 2/2024–5/2024, rakentaminen 6/2024–6/2025					
Rahoitussuunnitelma					
Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 9,8 milj.€ vuosille 2024–33.					
Väistötilat -					Väistötilojen kustannusarvio -
Toteutus- ja hallintamuoto					
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					
Konepajan lukiotilat sijoittuvat Vallilan kampuksessa osoitteisiin Töysänkatu 2, Elimäenkatu 23 ja Nilsiäkatu 6 (ravintolatila)					

Sijainti



Konepajan lukion ja aikuislukion tilat osoitteessa Töysänkatu 2

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Konepajan lukio ja aikuislukio
Osoite:	Töysänkatu 2, Teollisuuskatu 23, 00510 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 22, Vallila, kortteli 693, tontti 2
Laajuus:	n. 8700 brm ² , muutosala n. 6010 brm ²
Hankennumero:	2821P21755
Rakennustunnus (RATU)	4938

Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteessa Töysänkatu 2 olevien kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimistotilojen käyttötarkoituksen muutosta opetustiloiksi. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Töysänkadun tiloihin kootaan nuorten ja aikuisten lukio- ja perusopetustoimintaa nykyisistä eripuolilta Helsinkiä sijaitsevista toimipisteistä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) sekä kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia, rakennusvalvonnan esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

LIITE 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kiinteistö sijaitsee Helsingin Vallilan kaupunginosassa 22, korttelissa 693 ja tontilla 2. Ensimmäiset kiinteistöllä olevat rakennusluvut on haettu vuonna 1928. Tämän jälkeen paikalle on rakennettu useita rakennuksia, joista osa on sittemmin purettu uudisosien tieltä. Ensimmäinen nykyisistä kiinteistön rakennuksista on vuodelta 1941.

Vuoden 1961 rakennusluvassa rakennus sai nykyisen hahmonsensa (arkkit. Kurt Simberg). Rakennusta laajennettiin vuonna 1988–89, kun Töysänkadun puolen uudisosa rakentui.

Nykyisin rakennuksessa on enimmillään seitsemän maanpäällistä kerrosta – lisäksi kattokerroksessa IV-konehuone. Rakennuksessa on kaksi maanalaista kellarikerrosta. Viimeisin laajempi muutostyö on tehty vuonna 2015, jolloin kiinteistöön suunniteltiin uudet tilat stadin ammattiopistolle ja opetusvirastolle (HMT arkkitehdit Oy).

Rakennuspaikalla on voimassa oleva asemakaava nro. 10942, vuodelta 2001. Tontti 2 on T-merkinnällä toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennuksen viimeisin käyttötarkoitus on toimistorakennus. Kaavoittajan ennakkolausunnon mukaan suunniteltu käyttötarkoitus Konepajan lukiona on Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukainen. Rakennus sijaitsee erinomaisella paikalla Konepajan lukiokampukseen liittyvään Elimäenkatu 23 toimipisteeseen nähden.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 prosentille helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021.

Konepajan lukion ja aikuislukion nuorten linjan yhteensä noin 640 tilapaikkaa ovat hankkeen yhteydessä perustettavia, mikä merkitsee 200 uutta nuorten lukiokoulutuksen aloituspaikkaa vuosittain alkaen syksystä 2024.

Konepajan lukion ja aikuislukion tarvitsemat tilat toteutetaan Vallilaan kahteen toistensa välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kiinteistöön kahtena eri hankkeena. Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Töysänkatu 2 toteutettavaa tilahanketta. Osoitteeseen Elimäenkatu 23 toteutetaan eri hankkeena täydentäviä tiloja. Nämä hankkeet yhdessä vastaavat Konepajan lukion ja aikuislukion toiminnan tilantarpeisiin. Lukion toiminta alkaa elokuussa 2024 osoitteeseen Elimäenkatu 23 toteutettavissa tiloissa ja tässä hankesuunnitelmassa kuvattujen Töysänkatu 2:n tilojen valmistuttua lukio toimii näissä molemmissa kiinteistöissä.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat, jotka luovat hyvät puitteet Konepajan lukion ja aikuislukion päivä- ja iltatoiminnalle ja vastaavat lukio-opetuksen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, yhteisöllisyyttä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi opiskelijoiden edustajat.

Hankkeessa toteutetaan lukion käyttöön pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän oppimisympäristön. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoitusprikaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat lukion opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Konepajan lukion ja aikuislukion tilahankkeiden myötä aikuislukion useaan toimipisteeseen hajautettu toiminta keskitetään pysyviin tiloihin lukuun ottamatta Itä-Helsingin iltaopetuksen toimipistettä, jonka toiminta sijoittuu kielilukion uuteen rakennukseen Myllypurossa.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lukio- ja ammatillisen opetuksen tilantarpeisiin vastaamaan on suunnitteilla Vallilaan useita tilahankkeita: Konepajan lukion ja aikuislukion edellä kuvatut tilahankkeet sekä Stadin ammatti- ja aikuisopiston hius- ja kauneudenhoitoalan tilahanke osoitteeseen Nilsiäkatu 6. Näiden hankkeiden myötä jo nykyäänkin kasvatuksen ja koulutuksen käytössä olevien tilojen puitteissa tilankäyttöä tiivistetään ja tarkoituksenmukaistetaan toimialan tarpeita

vastaavaksi. Kokonaan uusia tiloja ei näissä hankkeissa oteta käyttöön, joten toimialan tilalaajuus ei kasva. Töysänkatu 2:n tilat ovat vapautuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinnon käytöstä kesällä 2023.

Vallilaan toteutettavien useiden kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilahankkeiden sijoittuminen kävelyetäisyydelle toisistaan mahdollistaa tilojen yhteiskäytön mm. ruokailu- ja liikuntatilojen osalta.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Konepajan lukiossa ja aikuislukiossa tullaan järjestämään opetusta yhteensä noin 1190 opiskelijalle, joista noin 750 toimii tässä hankkeessa toteutettavissa Töysänkatu 2:n tiloissa. Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää opetusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muuntuviin tarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Hankkeen laajuus

Perusparannus ja käyttötarkoituksen muutos käsittää Rakennuksen Töysänkadun puoleisen siiven sekä Teollisuuskatu 23:n ja Töysänkadun kulmassa olevat toimitilat, muutostyöala on 6010 brm². Kiinteistön kokonaisala on 8700 brm² ja vuokrattava huoneistoala n. 8179 htm².

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin normaalin lukio- ja ammatillisten oppilaitoksien laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Tilamuutoshankkeen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka nykyinen (S3)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

Liite 2.1

Tilaohjelma

Liite 2.2

Tilaohjelmatarkastelu, Konepajan lukiotiloja Vallilaan

Liite 3

Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4

Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelumerkintää, mutta se on osa Vallilan teollisuusalueen historiallisesti arvokkaaksi määriteltyä kokonaisuutta. Kaupunginmuseon edustaja valvoo ja ohjaa rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tehtäviä julkisivuun kohdistuvia ratkaisuja.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Kiinteistön jätekeräys on yhteinen Stadin AO:n kanssa. Yhteiseen jätekeräyspisteeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Eriarvoistumisen vähentäminen
- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Kestävä kaupunkirakenne
- Vastuullinen taloudenpito
- Henkilöstölle vetovoimainen

Hankkeen riskit

- Rakennustyöt toteutetaan vaiheittain, siten että opetustilat voivat olla samanaikaisesti käytössä. Opetustoiminnan sekä työmaan turvallisuuteen ja työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

7 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 7 200 000 euroa (alv 0 %) (perusindeksi 9/2023).

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2023 RKI = 110; THI = 204,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 200 000 € (6010 €/brm²).

8 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on noin 28,19 €/ htm²/kk, yhteensä 230 540 €/kk ja noin 2 766 478 €/v. Neliövuokran perusteena on 8179 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 19,81 €/htm²/kk, yhteensä 162 026 €/kk ja 1 944 312 €/v.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan xxx euroa, johon kuuluu ICT-hankinnat. Muuttokustannusarvio on x euroa.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| • Hankesuunnittelu | 3/2023–12/2023 |
| • Yleis- ja totutussuunnittelu | 1/2024–5/2024 |
| • Rakennuslupa | 3/2024–6/2024 |
| • Rakentaminen ja käyttöönotto | 6/2024–7/2025, porrastetusti |

Liite 5 Hankkeen aikataulu

11 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu rahoitus siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2025.

12 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

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