



## 10

### Zacharias Topeliusskolanin perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-003235 T 10 06 00

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taka-Töölöön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliusskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 774 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeessa on kyse kuntotutkimuksiin perustuvasta perusparannuksesta.

Perusparannus varmistaa tilojen terveellisyyden, turvallisuuden ja toiminnallisuuden.

##### Hankkeen sisältö

Perusparannushanke käsittää koko rakennuksen ja pihan. Zacharias Topeliusskolanissa on 130 oppilasta ja samassa rakennuksessa 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 yhteistointihenkilöstöä 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 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 2 549 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 1 642 hym<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 8 970 m<sup>2</sup> ja piha-alueen laajuus on noin 4 845 m<sup>2</sup>.

#### 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/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli 931 950 euroa vuodessa. Tästä pääomavuokran osuus on 24,57 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokran 1,17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokran 4,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannusten 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 549 htm<sup>2</sup>. Nykyinen sisäinen vuokra on 20,55 euroa/htm<sup>2</sup> 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.



6.11.2024

Asia/10

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.

#### 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 rakentamishjelmää.

#### 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.



6.11.2024

Asia/10

---

Toimivalta

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliusskolanin perusparannus 7.3.2024

**Oheismateriaali**

1 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliusskolanin perusparannus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta