

TORPPARINMÄEN PERUSKOULU

Ylä-Fallin tie 54, 00690 Helsinki



Ateljeetilan muutostyöt

Hanke nro 2821P20589

Sijainti





Hankesuunnitelma
11.07.2018

Kohteen nimi ja osoite
Torpparinmäen peruskoulu
Ylä-Fallin tie 54
00690 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Torpparinmäen peruskoulu, Ateljeetilan tilamuutos				Hankenumero 2821P20859			
Osoite Ylä-Fallin tie 54, 00690 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 16018			
Sijainti Torpparinmäki				Kohdenumero 4446			
Käyttäjät/toiminta Kasko/ peruskoulu				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 407			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
					4372		
Hankkeen tarpeellisuus Ateljeetilojen laajentamisella saadaan uudet tilat 60 oppilaalle, koulun 2 kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen tilaan koulu siirtää käsityöluokan kuvaamataidon luokan tilalle.							
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 4/2018 RI 102.1 THI 184,7)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
							€
Muutos / Korjaus / Perusparannus				300			€
Yhteensä				300			€
Investointikustannusten jakautuminen							990 000 € / brm ²
							€ / 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)		17,82	3,29	21,11	5 383	64 579	
Toiminnan käynnistämiskustannuksista ei ole tietoa.							
Hankkeen aikataulu							
Toteutussuunnittelu 4/2018 – 6/2018, Rakennustyöt 08/2018- 12/2018							
Rahoitussuunnitelma							
Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman <i>alakohdalle</i> 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista							
Väistötilat Korjaustöiden aikana ei tarvita väistötiloja						Väistötilojen kustannusarvio 0 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta.							

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.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
8	Rakentamiskustannukset.....	3
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	3
11	Hankkeen aikataulu.....	3
12	Rahoitussuunnitelma.....	4
13	Väistötilat.....	4
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4
15	Päätösehdotus.....	4

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (esimerkkejä, ei liitetä hankesuunnitelmaan, nähtävänä Kypissä).

Liite 3 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Torpparinmäen peruskoulu
Kaupunginosa 35 Tuomarinkylä
Kortteli 131
Tontti 2
Käyntiosoite Ylä-Fallin tie 54,00690 Helsinki.
Kohdenumero 4446
RATU 16018

Ateljee-tilat muutetaan luokkatiloiksi.

Rakennuksen ja tontin omistaa Helsingin kaupunki. Rakennuksen Ateljee-tilojen välipohjaa laajennetaan ja 2 kerrokseen rakennetaan tilat kahdelle lisäluokalle.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10527, jossa tontti on merkitty YL alueeksi. Arkkitehtitoimisto Häklin suunnittelema koulurakennus on valmistunut vuonna 1999. Rakennuksessa toimii myös Torpparinmäen nuorisotalo.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Rakennuksessa toimii alueen ainoa peruskoulu.

Toiminnalliset perustelut

Koulun kaksi luokkaa ovat sijainneet lähistöllä olevassa korttelitalossa, jossa on todettu sisäilmaongelma. Ateljee-tilan muutoksen jälkeen korttelitalossa sijainneet luokat saadaan sijoitettua koulukiinteistöön.

Kuvaamataidon- ja käsitöiden luokkien paikat vaihdetaan keskenään, jolloin käsityöluokat sijaitsevat lähempänä toisiaan opetuksen toiminnollisuuden parantuessa ja uuden opetus-suunnitelman mukaista toimintaa järjestäessä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Muutostöissä rakennetaan välipohja nykyisen kuvaamataidon luokan yläpuolelle. Toisen kerroksen tasolle sijoitetaan uusi IV konehuone ja tilat 2 luokalle. Uusia Wc tiloja ei hankkeen yhteydessä rakenneta.

Rakennustyöt vaativat rakennusluvan, joka on myönnetty hankeelle 19.6.2018.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tilat toimivat muutoksen jälkeen opetustiloina.

Hankkeen laajuus

Hankkeessa rakennuksen laajuus kasvaa 262 htm².

Rakennuksen nykyinen laajuus on

- bruttoala 4 732 brm²
- huoneistoala 4 372 htm²

Laatutaso

Hankkeen laatutaso on tavanomainen.

Rakenteelliset toimenpiteet

Ateljee-tilan välipohjaa laajennetaan. Välipohja toteutetaan teräs- ja CLT rakenteena. Rakentamisen yhteydessä joudutaan julkisivun ikkunarakenne purkamaan välipohjan kannatinpalkkien asentamiseksi.

Toiseen kerrokseen rakennetaan uusi ilmanvaihdon konehuone.

LVIA-toimenpiteet

Lämmitysjärjestelmä

1 ja 2 kerroksessa tehdään pieniä muutoksia lämmitysjärjestelmään.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja viemärijärjestelmiin ei tehdä muutoksia,

Ilmanvaihtojärjestelmä

1 ja 2 kerroksen ilmanvaihto uusitaan, ja 1 kerrokseen asennetaan tekstiilipölyn puhdistimet käsityöluokan toimintaa varten.

Automaatiojärjestelmät

Uudelle ilmanvaihtokoneille rakennetaan oma automaatiojärjestelmä joka yhdistetään kiinteistön nykyiseen automaatiojärjestelmään.

Sähköjärjestelmien toimenpiteet

Nykyinen sähköjärjestelmä laajennetaan vastaamaan tulevaa toimintaa.

Liite 2 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Olosuhteisiin liittyviä erityisvaatimuksia ei tilojen suhteen ole.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle ei kohdistu ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutostöiden jälkeen siirtyy läheisestä korttelitalossa sijaitsevat luokat koulurakennukseen, joka vaikuttaa koulun toimintaan positiivisesti. Oppilaat ja opettajat toimivat samassa rakennuksessa muiden koulun oppilaiden kanssa, joka parantaa yhteistyön ja integraatioiden mahdollisuutta koulussamme. Ateljeen yläkertaan rakennettavien luokkatilojen vuoksi koulu pystyy luopumaan Käräjätuvantie 3 tiilirakennuksen kahdesta luokkatilasta.

Hankkeen riskit

Rakennustöiden aikana rakennus on opetuskäytössä, jonka huomioidaan työsuunnittelussa ja aikataulutuksessa.

Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaa- ja ympäristösuunniteluissa. Korjausrakentamishankkeissa varaudutaan purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenneratkaisuihin ja – vaurioihin.

8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2018 (RI 102,1: THI 184,7) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 990 000 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Nykyinen vuokra on 71 720,89 €/kk ja 860 950,70 €/v.

Vuokra-arvio lisävuokrasta korjaustöiden jälkeen on 5 383 €/h²/kk ja 64 579 €/h²/v.

Lisävuokran perusteena on 255 h².

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki.

Toiminnan aloituksen käyttökustannukset eivät ole vielä tiedossa.

11 Hankkeen aikataulu

Kokonaisaikataulu

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| • hanke- ja toteutussuunnittelu | 04/2018 – 06/2018 |
| • rakentamisen valmistelu | 07/2018 – 08/2018 |
| • rakentaminen | 08/2018 – 12/2018 |

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 – 2027, kohdasta ennalta arvaamattomat hankkeet.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki.

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

Ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Torpparinmäen peruskoulun ateljee-tilojen muutostyöt toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 262 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 990 000 euroa huhtikuun 2018 kustannustasossa.



Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet - hankesuunnittelutyöryhmä

Projektinjohtaja(toteutus ja hankesuun.)	Kalevi Aittola
Tekninen isännöitsijä	Anne Salmela
Kustannusasiantuntija	Lea Kivilahti

Kasvatus- ja koulutus toimiala

Rehtori	Rita Argillander
---------	------------------

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy	Antti Rauhalampi
----------------------------------	------------------

Rakennesuunnittelu

Ecpecon Oy	Jari Hatara
------------	-------------

LVI-suunnittelu

Hepacon Oy	Kimmo Lindfors Ossi Tikkala
------------	--------------------------------

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy	Sami Penttinen
-----------------------------	----------------