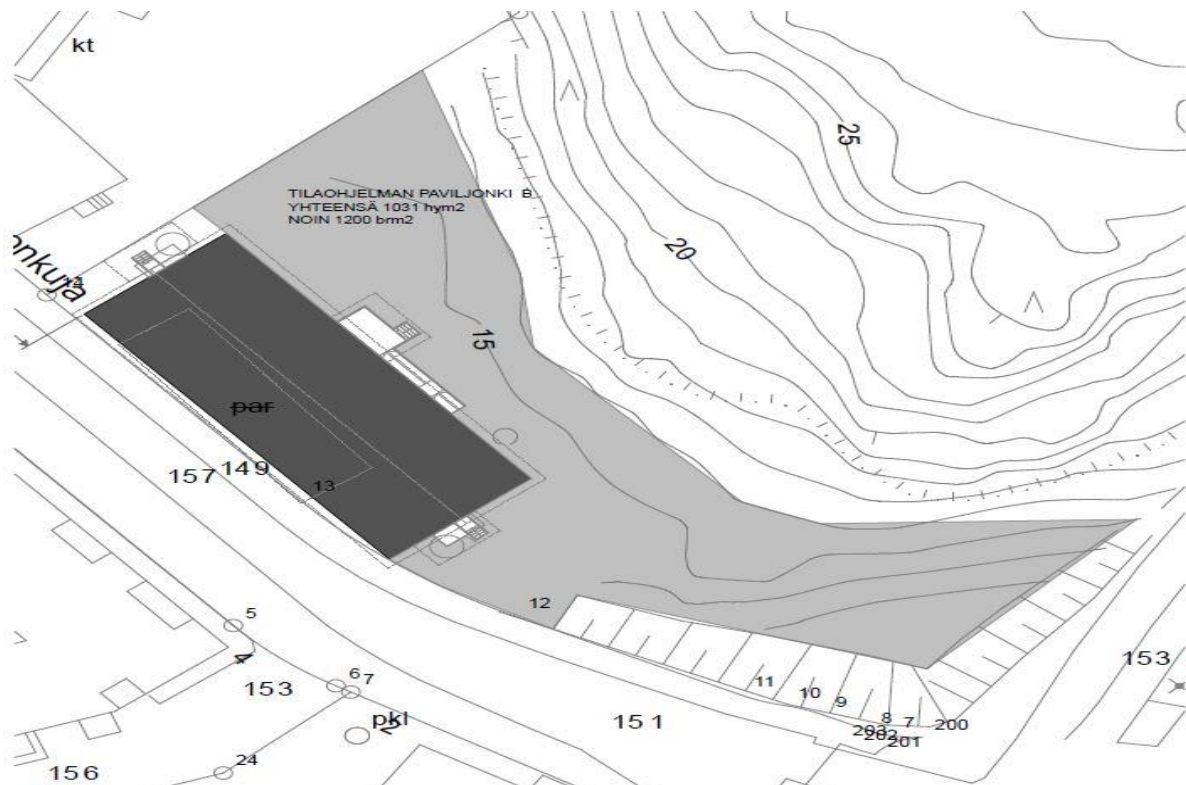


KRUUNUVUORENRANNAN LISÄTILAT

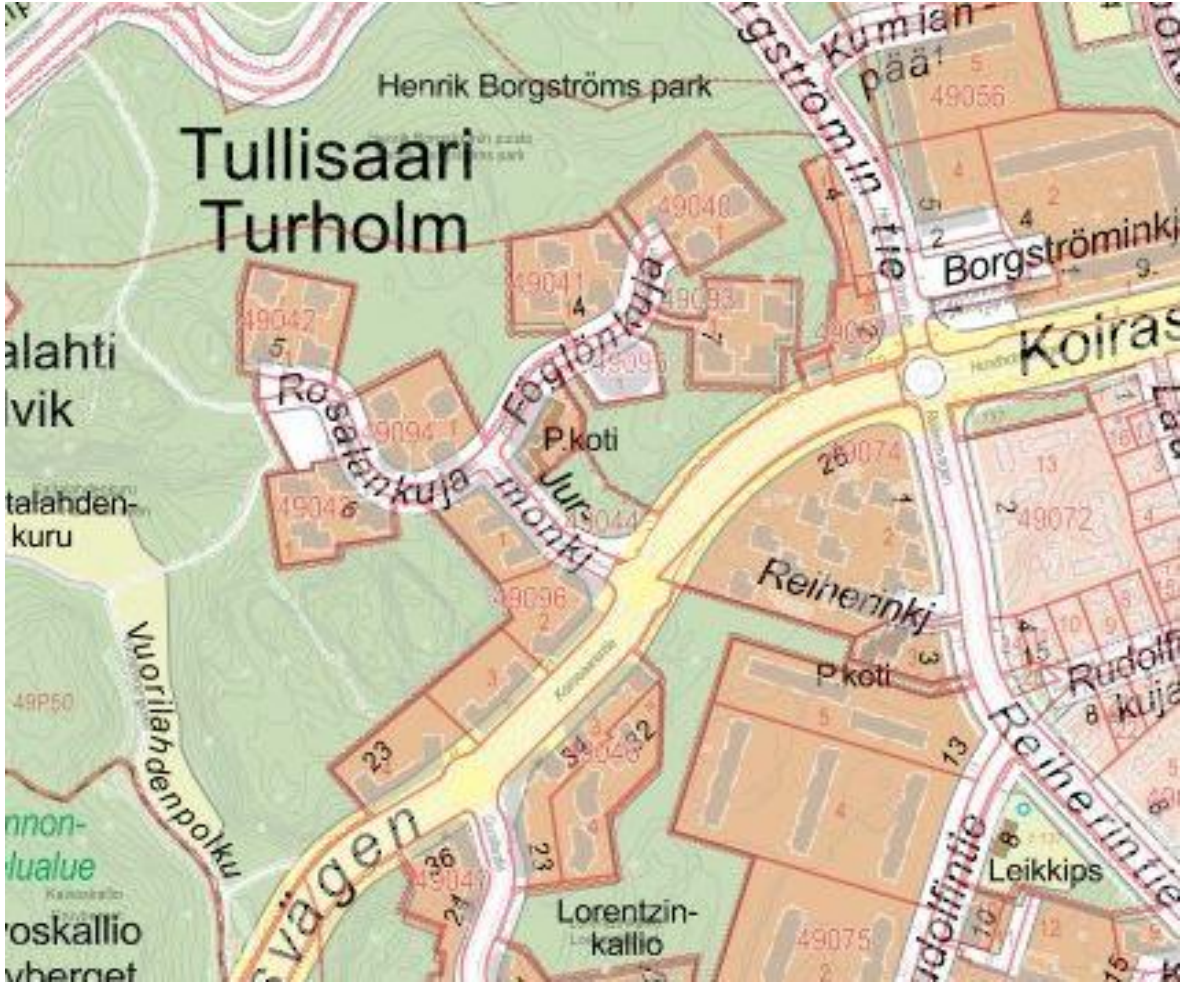
Jurmonkuja 1, 00870 Helsinki



**Tahvonlahden koulun väistötilat ja
Kruunuvuorenrannan lisätilat**

Hanke nro
2821P21321

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Tahvonlahden koulun väistötilat ja Kruunuvooren rannan lisätilat				Hankenumero 2821P21321	
Osoite Jurmonkuja 1, 00590 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti Laajasalo				Kohdenumero 6866	
Käyttäjä/toiminta Kasko				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat Yhteensä 380 tilapaikkaa	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		2 600	2 350		
Hankkeen tarpeellisuus Tahvonlahden koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2020 ja tilapäiset rakennukset toimivat väistötiloina. Lisäksi tilat toimivat Kruunuvooren rannan lisätiloina.					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 5/2019 RI 103,9 THI 184,9)				Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
		brm ²	htm ²	hym ²	€
		1 400	1 326		€
Muutos / Korjaus / Perusparannus				2 766 860 €	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm ²	
				1 326 € / 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)			34,78	46 114,33	553 372
Ylläpitovuokra (htm ²)			5,78	7 664,28	91 971,36
Hankkeen aikataulu Suunnittelu 1/2019 - 5/2019, Rakennustyöt 08/2019 – 12/2019					
Rahoitussuunnitelma Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.					
Käyttäjille tulevaan vuokraan lisätään ylläpitovuokra 5,78 € / htm ² / kk				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Kaupunkiympäristön toimilala vuokraa paviljongit, jotka se vuokraa edelleen käyttäjille. Tilojen toimittaja vastaa rakennusten rakennusteknisestä kunnosta. Hankkeen toteutusvastuu on Kymp/RYA/Rakennuttaminen					

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	2
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	2
8	Rakentamiskustannukset	2
9	Tilakustannus käyttäjälle	2
10	Ylläpito ja käyttötalous	3
11	Hankkeen aikataulu.....	3
12	Rahoitussuunnitelma.....	3
13	Väistötilat	3
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	3
15	Päätösehdotus	3

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittlutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Tahvonlahden väistötilat ja Kruunuvuorenrannan lisätilat	
Kaupunginosa	49 Laajasalo
Kortteli	44
Tontti	1
Käyntiosoite	Jurmonkuja 1, 00590 Helsinki
Kohdenumero	6866
RATU	-

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tahvonlahden ala-asteen koulu on oman alueensa lähikoulu. Oppilaat tulevat kouluun pääosin Tahvonlahden alueelta. Painotettuun liikunnanopetukseen hakeutuu oppilaita laajemmin Kaakkois-Helsingin alueelta. Vuonna 1973 rakennetun Tahvonlahden ala-asteen tilat (Gunillantie 12) vaativat mittavan perusparannuksen. Samalla koulu laajenee 500 oppilaan kouluksi sekä 200 tilapaikan päiväkodiksi.

Paviljonkiratkaisu tulee Jurmonkuja 1:een joka palvelee perusparannusta ja laajennusta sekä alueen kasvua, kunnes Kruunuvuorenrannan koulu valmistuu.

Tilapäiselle rakennukselle tarvitaan rakennuslupa viideksi vuodeksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Paviljonkiratkaisu tarvitaan väistötilaksi koulun 330 oppilaille sekä esikoululaisille 50 paikkaa. Lisäksi tarvitaan laajennuksen valmistuttua vuodesta 2021 lisätilaratkaisu Kruunuvuoren alueen peruskouluikäisille samalle oppilaspaikkamäärälle, kunnes Kruunuvuorenrantaan rakentuu uusi koulu. Väistötilaratkaisu vaatii n. 4000 hym² tilaa. Kun koulu on valmistunut ja paviljongit siirtyvät lisätilakäyttöön tarvitaan vielä 540 hym² lisää aineopetustiloja (kotitalous, ma-bi, fy-ke sekä musiikin opetukseen tarvittavat tilat) yhteensä 4500 hym².

Tahvonlahden oppilaaksi ottoalueella asuvat peruskouluikäisten lasten määrä kasvaa n. 800 lapsella vuoteen 2025 mennessä. Alueen väestöennusteen mukaan hankkeen valmistumisenkin jälkeen tarvitaan näin ollen väliaikaisia lisäkoulutiloja sekä ala- että yläasteikäisille, kunnes Kruunuvuorenrannan koulurakennus valmistuu vuonna 2025.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Jurmonkuja 1:een tulevan tilapäisen rakennuksen pinta-ala on 1 326 htm².

Laatutaso

Hankkeen paviljonkirakennusten laatutaso on tavanomainen.

Rakenteelliset toimenpiteet

Rakennus tehdään Kaskon tilaohjelman vaatimusten mukaisesti.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Jurmonkuja 1: een rakennettavan paviljonkirakennuksen rakentamisessa pyritään mahdollisimman pieneen lähialueeseen kohdistuvaan häiriöön.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle ei kohdistu muita ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uusi paviljonkirakennus tulee rakentamattomalle tontille.

Hankkeen riskit

Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaasuunnittelussa.

Paviljonkien rakentamisen viivästyminen voi myöhäistää Tahvonlahden koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisen aloittamista.

8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019(RI 103,9: THI 184,9) ovat arvonlisäverotona yhteensä 2 766 860 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Pinta-ala hankkeen vuokranmääräytymisperusteena on 1 326 htm².

Tuleva vuokra on 34,78 euroa / htm² kuukaudessa.

Nykyiset vuokratilakustannukset ennen muutostöitä ovat 46 114,33 euroa kuukaudessa ja 553 372 euroa vuodessa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki. Tilojen toimittaja vastaa rakennusten taloteknisistä huolloista ja rakennusten rakennusteknisestä kunnosta.

11 Hankkeen aikataulu

Kokonaisaikataulu

- toteutus suunnittelu 01/2019 – 07/2019
- rakentaminen 08/2019 – 12/2019

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa tilojen toimittaja.

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

Ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu siltä osin kun tilojen toimittaja ei niistä vastuunjaon osalta vastaa.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että osoitteeseen Jurmonkuja 1:een vuokrataan paviljonkirakennus siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 766 860 euroa toukokuun 2019 kustannustasossa.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet

Projektinjohtaja

Pentti Salo

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Yksikön päällikkö

Vera Schulman

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Rauhalampi Oy

Antti Rauhalampi