

Haagan peruskoulu, perusparannus/ sisätilat **Vanha Viertotie 23, 00350 Helsinki**



Perusparannus, vaihe 2

Hankenro 2821P21364

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Haagan peruskoulun yläaste, lisätilat / perusparannus (sisätilat) / vaihe 2				Hankenumero 2821P21364		
Osoite Vanha Viertotie 23, 00350 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 8188		
Sijainti Kaupunginosa 29, Haaga, kortteli 29073, tontti 12, 00350 Helsinki				Kiinteistöobjekti 4413		
Käyttäjät/toiminta Peruskoulun yläasteen lisätilat				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat *Haagan pk 460 (op) + 46 (hk)		
Rakennuksen nykyiset		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		9 410	8 218	6 274	39 520	
Hankkeen tarpeellisuus Haagan peruskoulu on liian ahdas nykyiselle- ja kasvavalle oppilasmäärälle.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 11/2020 RI 104,0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Vaihe 1 / Hankkeessa toteutetut perusparannetut opetustilat	1 890	1 607	1499	4 650 000 € (jo päättyt kustannukset)		
Vaihe 2 / Tätä hankesuunnitelmaa koskevat perusparannustyöt	2 565	2 224	1 525	2 500 000 € (päättävät kustannukset)		
Koulun käyttöön tulevat tilat, joihin ei sisälly perusparannus- ja muutostöitä	3 895	3 372	2 320			
Koulun tilaohjelmaan kuulumattomat, hankkeen ulkopuolelle jäävät tilat	1 060	1 015	930			
Yhteensä	9 410	8 218	6 274	7 150 000 € = päätösraja		
Investointikustannusten jakautuminen				1 605 € / brm ²		
* Perusparannusvaiheiden 1 ja 2 toteuttaminen mahdollistaa Haagan peruskoulun luokka-asteiden 5-9 (oppilaita n. 460) täysipainoisen kouluopetuksen tilamuutoshankkeen kohteena olevassa Vanha Viertotien koulurakennuksessa.				1 866 € / htm ²		
Mikäli perusparannustöiden 2-vaihetta ei toteuteta, niin Vanha Viertotien koulurakennus voi olla vain osittain yläasteen luokkien 7-9 (oppilaita n. 320) käytössä ja osa yläasteen opetuksesta joudutaan edelleen järjestämään myös Isonnevantie 16 alkuperäisessä koulurakennuksessa.				*14 130 € / hlö (vaiheet 1 - 2)		
Vanha Viertotien koulurakennukseen ei siten voi myöskään siirtyä Haagan peruskoulun luokka-asteet 5-6 (oppilaita n. 140), vaan niiden oppilaat jatkavat koulunkäyntiään edelleen Isonnevantien koulun ahtaissa opetustiloissa.						
Mikäli perusparannushankkeen 2-vaihe toteutetaan, jää Isonnevantien koulurakennukseen luokka-asteet 1-4 (oppilaita n. 200) ja Vanha Viertotien koulurakennukseen voi siirtyä täysipainotteisesti luokka-asteet 5-9 (oppilaita n. 460).						
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	po € / htm ² / kk	yp € htm ² / kk	lisä € / htm ² / kk	yhteensä euroa / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Koulun käyttöön tulevat tilat / vuokrattava ala 7 203 htm² / Vanha Viertotie 23 koulurak.	17,22	3,54	0,50	21,26	153 136	1 837 629
Vuokrattav ala 6 087 htm ² / Isonnevantie 16 koulurakennus	14,70	3,38	0,00	18,08	110 066	1 320 789

Haagan pk_vuokra yht. Isonne- vantie 16 ja Vanha Viertotie 23 .					263 202	3 158 418
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat n. 450 000 euroa (ei sisällä tietohallinnon hankintoja). Muuttokustannukset n. 93 000 € ja siivouskustannukset n. 12 054 €/kk ja n. 144 650 €/v.						
Hankkeen aikataulu Hankkeen valmistelu ja tutkimukset 11/2019 – 5/2020, hankesuunnittelu 1/2020 – 4/2020, toteutussuunnittelu (vaihe 1) 4/2020 – 8/2020, toteutussuunnittelu (vaihe 2) 9/2020 – 2/2021, toteutussuunnittelu (vaihe 3) 9/2020 – 12/2020, rakentaminen (vaihe 1) 4/2020 – 1/2021, rakentaminen (vaihe 2) 3/2021 – 9/2021, vaiheelle 3 ei ole aikataulua.						
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeelle varattu määräraha 4,11 milj.€, joka korotetaan 6,21 milj. €. Hankkeen 1-vaiheen kustannusarvion (5.5.2020, laajuus 1 890 brm ²) päätetyt kustannukset olivat 4,65 milj.€. Hankkeen 2-vaiheen kustannusarvio (15.1.2021, laajuus 2 565 brm ²) on 2,5 milj. €. Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista. Päätös tehdään koko hankkeen 1- ja 2-vaiheiden kustannusten 7 150 000 € osalta.						
Väistötilat Hankkeessa ei ole väistötiloja.					Väistötilojen kustannusarvio -----	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutuksesta vastaa Kaupunkiympäristön toimiala/ RYA. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.						
Lisätiedot Hankkeen kiireellisyyden ja suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi joudutaan tilamuutoshanke toteuttamaan kolmessa vaiheessa.						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	<i>Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta</i>	6
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	7
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	11
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	15
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet	15
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	16
8	Rakentamiskustannukset.....	16
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	16
10	Ylläpito ja käyttötalous	17
11	Hankkeen aikataulu	17
12	Rahoitussuunnitelma	18
13	Väistötilat.....	18
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	18

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (ei liitetä hankesuunnitelmaan, nähtävänä Kymp/ Rya/ Roha)

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys (liikenneyhteydet, pysäköinti yms.)
- Liite 8 Kaavaselvitys
- Liite 9 Kuntotutkimukset
- Liite 10 Rakenneviitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 12 LVI-viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Pintavesisuunnitelma
- Liite 15 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 16 Palotekninen selvitys
- Liite 17 Keittiösuunnitelmat
- Liite 18 Esteettömyystarkastelu
- Liite 19 Alustavat akustiset vaatimukset
- Liite 20 Työturvallisuusriskit
- Liite 21 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 23 Työsuojelulausunto
- Liite 24 Rakennusvalvonnan neuvottelumuistio
- Liite 25 TVT-kok.muistio_Käyttäjäkoc. muistio

1 Hankkeen perustiedot

Kohteen nimi:	Haagan peruskoulun lisätilat, perusparannus, vaihe 2 (Tiloja Kaskon toiminnalle)
Osoite:	Vanha Viertotie 23, 00350 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 29, Haaga, kortteli 29073, tontti 12
Nykyinen laajuus:	9 064 brm ²
Hankenumero:	2821P21364
Kiinteistöobjekti:	4413
Rakennustunnus (RATU):	8188

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa on vuoden 2019 loppuun asti toiminut Metropolia AMK:n sosiaalialan oppilaitos ja siellä on toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien Haagan peruskoulu, jonka käyttöön tuleviin tiloihin tehdään käyttäjän esittämät tilamuutokset.

Haagan peruskoulun Vanha Viertotie 23 koulukiinteistön perusparannustyöt toteutetaan kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen työt valmistuivat tammikuussa 2021 ja 2-vaiheen perusparannustyöt valmistuvat syyslukukauden 2021 alkuun mennessä.

Perusparannuksen 1-vaihe koski osan rakennuksen tilojen muuttamista peruskoulun yläasteen käyttöön. Hankkeessa tehtiin täydellinen peruskorjaus koulun keittiöön, tarjoilu-alueelle sekä ruokalaan. Lisäksi kouluun rakennettiin 2 kotitalousluokkaa, 4 luonnontiede-luokkaa sekä 1 musiikkiluokka. Aineopetustilat rakennettiin täysin uudelleen sisältäen purku- ja rakennus- töiden lisäksi talotekniikan uusimisen, uudet kalusteet ja varusteet. Vaiheeseen 1 kuului myös vanhojen jalkahoitotilojen muuttamisen koulun neljäksi perusopetustilaksi, sisältäen vastaavat työt kuin aineopetusluokkien tilamuutoksissa. Lisäksi 1-vaiheessa uusittiin koulun lukitus- ja turvajärjestelmät sekä muita teknisiä järjestelmiä. Hankkeessa ajanmukaistettiin ja uusittiin tiloihin tulevia taloteknisiä asennuksia, parannettiin tilojen käytön- ja energia-tehokkuutta. Hankkeen yhteydessä tehtiin myös pienehköt kosteusvauriokorjaukset.

Perusparannusvaiheen 2 hankesuunnitelma koskee Vanha Viertotie 23 koulurakennuksen tilojen muuttamista peruskoulun luokka-asteiden 5-9 käyttöön. Perusparannushankkeen vaiheen 2 yhteydessä toteutetaan puuttuvien aineopetusluokkien rakentaminen (tekninen työ, tekstiilityö, kuvataide) ja tehdään koulun toiminnan mahdollis-tavat WC-tilat oppilaiden käyttöön. Lisäksi tehdään teknisiin järjestelmiin liittyvät muutostyöt siltä osin kuin näitä ei ole jo toteutettu vaiheen 1 aikana. Työt suoritetaan tarvittavassa laajuudessa siten, että rakennuksen kaikki tekniset järjestelmät toimivat. Sisäpuolisten töiden lisäksi koulun piha kunnostetaan.

Hankkeen perusparannusvaiheiden 1 ja 2 toteuttaminen mahdollistaa Haagan peruskoulun luokka-asteiden 5–9 (oppilaita n. 460) täysipainoisen opetuksen perusparannushankkeen kohteena olevassa Vanha Viertotien koulurakennuksessa. Hankkeen perusparannustyön 2-vaiheen toteutuksen jälkeen jää Isonnevantien koulurakennukseen luokka-asteet 1-4 (oppilaita n. 200).

Mikäli perusparannushankkeen 2-vaihetta ei toteuteta, on Vanha Viertotien koulurakennus vain osittain yläasteen luokkien 7–9 (oppilaita n. 320) käytössä ja osa yläasteen opetuksesta joudutaan edelleen järjestämään myös Haagan peruskoulun alkuperäisessä koulurakennuksessa Isonnevantien. Vanha Viertotien koulurakennukseen ei tällöin voi myöskään siirtyä Haagan peruskoulun luokka-asteet 5–6 (oppilaita n. 140), vaan näiden luokkien oppilaat jatkavat koulunkäyntiään edelleen Isonnevantien koulun ahtaissa opetustiloissa.

Hankkeen tarveselvitys on ollut Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnan päätettävänä 21.1.2020.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä ja kustannukset on laskettu tulevan toiminnan mukaisen toiminnallisen tarveselvityksen ja tilaohjelman mukaan vaiheen 2 tilamuutosten osalta. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 **Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta**

Rakennus on valmistunut vuonna 1995 arkkitehti Arto Sipisen suunnittelemana ja on pääosin nelikerroksinen ja tasakattoinen. Rakennuksessa on sijainnut vuoden 2019 loppuun saakka Metropolia AMK:n sosiaalialan oppilaitos ja rakennuksessa on toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien Haagan peruskoulun yläaste

Rakennuksen laajuus: 9 410 brm², 8 218 htm², 6 274 hym² ja tilavuus 39 520 m³.

Tontilla on 25.2.1988 vahvistettu asemakaava nro 9368, joka määrittelee tontin opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavan mukaista estettä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole, koska korttelialue on kaavassa varattu opetustoimintaa palveleville rakennuksille ja tähän ei ole tulossa muutoksia.

Hankkeessa tehdään rakennuksen sisätiloihin kohdistuvia muutostöitä ja koulun käyttöön tulevan piha-alueen muutoksia pääasiassa tontin keskialueella, josta poistetaan autopaikat. Tontin luonnonmukaiset osat säilyvät jatkossakin luonnontilassa.

Autopaikkavaatimus on asemakaavassa melko suuri, mikä ei vastaa peruskouluille yleisesti kaavamääräyksissä esitettyä. Pysäköintipaikkoja voidaan vähentää koulun tarpeita vastaavaksi ja tämä on esitetty poikkeamisena rakennuslupahakemuksessa. Oppilaille tulee osoittaa turvallinen piha-alue, jossa huoltoliikenne on selvästi erotettu pihan toiminnoista. Piha-alueen muutokset on esitetty hankesuunnitelman pihapiirustusliitteessä.

Asemakaavan mukainen autopakkatarve: $8373 \text{ kem}^2 \times 1 \text{ ap} / 200 \text{ kem}^2 = 42 \text{ ap}$
Tällä hetkellä tontilla on 69 autopaikkaa. Toteutettavat autopaikat: $21 \text{ ap} = 1 \text{ ap} / 399 \text{ kem}^2$ (vastaa peruskoulun ap-tarvetta). Tontille on suunniteltu 202 polkupyöräpaikkaa, eli 0,44 paikkaa/ koululainen.

Rakennuksen ns. kantalupa on terveydenhoitoalan oppilaitokselle. Rakennus ollaan muuttamassa yleissivistävien oppilaitosten luokkaan, eli tiukasti tulkiten käyttötarkoitus muuttuu. Muutostyöt kohdistuvat kuitenkin selvästi muutenkin käyttäjien terveellisyysliittyviin seikkoihin uusien opetustilojen myötä mm. ilmanvaihdon osalta. Hankkeella on 8.9.2020 päivätty rakennuslupa, joka kattaa vaiheissa 1-2 toteutettavat muutokset. Rakennusvalvonnalla on tiedossa, että rakennusta korjataan vaiheittain.

Rakennuksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Suojatila 1 (78 m²) on 130 henkilölle ja suojatila 2 (90 m²) on 150 henkilölle, yhteensä 280 henkilölle. Rauhanajan käyttö on puku- ja pesutilat. Väestönsuojoihin ei tehdä muutoksia.

Tontin rakennusoikeus on 8 500 kem², josta on käytetty 8 373 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 127 kem². Rakennuksen kerrosala ei muutu hankkeessa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti sekä rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus, sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys. Hankesuunnittelun yhteydessä on kartoitettu Haagan alueen koulujen tilatarve ja selvitetty alueen koulurakennusten kapasiteettia ja mahdollista käyttöä tulevaisuudessa.

Haagan peruskoulun alkuperäinen koulurakennus osoitteessa Isonnevantie 16 on liian ahdas jo nykyisellekin oppilasmäärälle. Haagan peruskoulun oppilasmäärän on arvioitu myös kasvavan, joten jatkossa voidaan koulun tilojen lisätarve ratkaista Vanha Viertotien koulurakennuksessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan koulurakennus tarvitaan aluetta palvelevaksi perusopetuksen lisätilaksi.

Koulun lisätilat järjestetään kaupungin omistamaan osoitteessa Vanha Viertotie 23 sijaitsevaan koulukiinteistöön. Koulurakennus on vapautunut Metropolia AMK:n sosiaalialan oppilaitoksen käytöstä vuodenvaihteessa 2019 - 2020.

Nykyisin Haagan peruskoulun luokka-asteilla 1-9 on koululaisia n. 730. Lukuvuoden 2020-2021 alussa koulun osoitteessa Isonnevantie 16 sijaitsevaan rakennukseen jäi luokka-asteet 1-4 (ala-aste) ja ala-asteen luokat 5-6. Kaikki yläasteen luokat 7-9 siirtyivät osoitteeseen Vanha Viertotie 23, jonne oli lukukauden alkuun mennessä tehty välttämättömät perusparannustyöt keittiön ja ruokailutilojen sekä opetustilojen osalta. Yläasteen koulutyö toimii kuitenkin vielä lukuvuoden 2020-2021 aikana osaksi myös Isonnevantie 16 koulurakennuksessa, koska kaikki yläasteen tarvitsemat opetustilat eivät vielä ole 1-vaiheen valmistuttua ja 2-vaiheessa toteutettavien perusparannustöiden vuoksi käytössä Vanha Viertotien koulurakennuksessa.

Perusparannustyön 2-vaiheessa tehdään tilamuutokset, jotka mahdollistavat myös luokka-asteiden 5-6 siirtymisen Vanhan Viertotien koulurakennukseen.

Osoitteessa Vanha Viertotie 23 sijaitsevaan koulurakennukseen oli tehty pääosa rakennus-

työn 1-vaiheessa päätetyistä muutostöistä, joka mahdollisti koulutyön osittaisen aloittamisen Vanhan Viertotien koulurakennuksessa syyslukukauden 2020 alkaessa. Loput viime keväänä aloitetut 1-vaiheen muutostyöt valmistuivat tammikuussa 2021. Perusparannushankkeen 2-aiheessa on tarkoitus tehdä toimenpiteet, jotka varmistavat kouluopetuksen keskittämisen Vanhan Viertotien koulurakennukseen luokka-asteilla 5-9, eikä opetustyötä häiritseviä siirtymisiä kahden koulurakennuksen välillä jatkossa tarvita.

Tämä hankesuunnitelma koskee perusparannusvaiheen 2 aikana tehtäviä muutostöitä. Perusparannustöiden 1-vaiheen aikana siirtyi Vanha Viertotien koulurakennukseen yläaste n. 320 oppilasta ja muutostöiden 2-vaiheen jälkeen koulurakennuksessa on oppilaita luokka-asteilla 5-9 n. 460 oppilasta. Nykyiseen koulurakennukseen Isonnevantielle jää luokka-asteille 1-4, n. 200 oppilasta. Tilojen käyttöön osoitteessa Vanha Viertotie 23 varaudutaan n. 15-20 vuotta. Haagan peruskoulun oppilasmäärän on arvioitu kasvavan, joten jatkossa voidaan koulun tilojen lisätarve ratkaista samassa rakennuksessa.

Toiminnalliset perustelut

Hanke käsittää kiinteistön käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät muutos- ja korjaustyöt ulkopuolisine töineen. Alun perin terveydenhuolto-oppilaitokseksi v.1995 valmistuneeseen rakennukseen on suunniteltu yleissivistävän opetuksen, peruskoulun yläasteen tiloja. Hankkeessa uusitaan keittiö, toteutetaan erikoisopetuksen tiloja (mm. musiikki, käsityöt, fysiikka-kemia ja biologia-maantiede) sekä tehdään muita tilamuutoksia 1-3 kerroksessa. Rakennuksen teknisiä järjestelmiä uusitaan ja muutetaan ao. erikoissuunnitelmien mukaan.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa on toteutettu mm. keittiö-ruokasali sekä pääosa kotitalousluokkien rakennustöistä, jotka on toteutettu rakennuksen ollessa tyhjillään. Lisäksi toteutettiin kotitalousluokkien lopputyöt, sekä luonnontiedeluokkien ja musiikkiluokan rakentaminen samaan aikaan koulun toiminnan aikana.

Toisen vaiheen rakennustyöt tehdään, kun Haagan peruskoulu toimii jo rakennuksessa. Toisessa vaiheessa töitä varten toteutetaan osastoivia suojaseiniä sekä LVIS-teknisiä tilapäisasennuksia siten, että rakennuksen toiminta rakennustyön aikana on mahdollista ja opetustilat turvallisia käyttää.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Tavoitteena on, että oppilasennusteeseen merkitty peruskoulun oppilasmäärä voidaan sijoittaa oppilaitokseen uusittuihin koulutiloihin. Nykyisellä oppilasmäärällä tilat (wc-tilojen lukumäärä ja ruokahuollon tilat) eivät vastaa tämän päivän viranomaisvaatimuksia. Rakennuksen ulkotilojen esteettömyyttä sekä pihan toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan

Opetustilojen kiintokalustus ja varustus edellyttävät ajanmukaistamista. Tieto- ja viestintätekniikan opetuskäyttö on osa nykyistä toimintaa.

Koulun tilakokonaisuuksien suunnittelussa on myös pyritty ottamaan huomioon niiden iltakäyttö ja tilojen valvottavuus ilta-aikaan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Muutostöiden lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- sisäilman olosuhdemittaukset, päiv. 2.11.2020
- alakattojen kartoitus, päiv. 30.10.2020

- IV-laitteiden kartoitus, päiv. 30.10.2020
- matkaviestinverkkojen kuuluvuusmittaus, päiv. 29.10.2020
- uusien materiaalinäytteiden mikrobianalyysiraportti, päiv. 20.10.2020
- liikuntatilojen riskikartoitus, päiv. 29.7.2020
- radonmittaukset, päiv. 12.6.2020
- kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, päivätty 18.5.2020
- alapohjan ja kellarin maanvastaisten seinä rakenteiden kuntotutkimus, päiv. 21.11.2018
- talotekniikan tarkastelut, rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset 31.12.2016
- eteläisen osan sisäilma- ja kosteustekninen tutkimus, päivätty 31.3.2016
- tilaaja teettää hankkeeseen liittyen lisätutkimuksia tarpeen mukaan

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on hyvässä kunnossa. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan nykymääräysten tasolle. Rakennuksen energiataloutta parannetaan uusimalla muutoksen kohteena olevissa tiloissa rakennuksen talotekniikkaa.

Rakennuksessa puretaan vanhoja väliseiniä ym. rakenteita arkkitehtipiirustusten mukaan, sekä muutosalueilla yleisesti pintarakenteet, varusteet ja vastaavat. Hankkeeseen sisältyy mm. seuraavat suunnitelmien mukaiset purkutyöt tilamuutosalueilla:

- väliseiniä suunnitelmien mukaisesti
- lattioiden ja seinien pintarakenteet
- kattoverhoukset suunnitelmien mukaisesti
- väliovet tilamuutosalueilla
- Kalusteet, varusteet ja laitteet tilamuutosalueilla
- pihasuunnitelmassa purettavaksi esitetyt piharakenteet
- LVIS-asennukset ko. erikoissuunnitelmien mukaan
- muut purkutyöt asiakirjojen mukaisesti.

Auloissa, käytävillä, portaissa sekä muissa asiakirjoissa erikseen mainitsematta jätetyissä tiloissa on vanhat lattiat ja pintarakenteet yleensä säilytetään ja puhdistetaan. Hankkeeseen sisältyy lisäksi kaikki LVIS-asennuksista aiheutuva purkutyö rakennuksessa ja ulkoalueilla. LVIS-asennusten ja -laitteiden purkutöiden laajuus on esitetty ko. erikoissuunnitelmissa.

Hankkeeseen sisältyy pihan muutosten sekä LVIS-töiden edellyttämät maakaivannot.

Maankaivu toteutetaan asema- ja pohjapiirustusten, rakennesuunnitelmien sekä LVI- ja sähkösuunnitelmien mukaan. Kaivutyötä varten tehdään vanhojen rakenteiden tuennat rakennesuunnitelmien mukaan.

Rakennuksen runko yleistä

Rakennuksen kantava runko koostuu teräsbetonipilareista, -palkeista ja laatoista. Osa ulko- ja väliseinistä on kantavia teräsbetoniväliseiniä. Alapohjat ovat yleensä maanvaraisia teräsbetonilaattoja.

Portaat

Vanhat kerrosten väliset sisäportaat kaiteineen säilytetään. Kaidelaseja ei uusita, 1-vaiheessa lisättiin lasien alaosaan rst-levytyt peittämään liian suuret raot.

Kaikkien porrashuoneiden mosaiikkibetonisten porraskelmien etuosaan kiinnitetään kulutusta kestävä n. 50 mm leveä liukuesteteippaus.

Kantavat väliseinät

Vanhat kantavat väliseinät ovat teräsbetoniseiniä, joihin ei yleensä tehdä muita kuin LVIS-asennuksista ja –laitteista aiheutuvia muutoksia.

Tilaelementit

Vanha laitoskeittiö ja siihen liittyvät kylmiöt on purettu 1-vaiheessa. Uudet kylmiöt on tehty keittiösuunnitelman ja pohjapiirustuksen mukaan kylmähuone-elementeistä.

Talotekniikka, yleistä

Perusparannuksen yhteydessä tulee tilojen ilmanvaihto uusia osittain. Tämä edellyttää noin kymmenen ilmanvaihtokoneen sijoittamista hajautettuna osittain opetustiloihin, joihin tehdään tilamuutoksia. Rakennuksen lämpö-, vesi, viemäri- ja sähköjärjestelmät tarkistetaan ja uusitaan osittain sekä valaistus kokonaan.

LVI-tekniikka

Kiinteistön LVI-tekniikka on valtaosin alkuperäistä. Alkuperäinen tekniikka on valtaosin tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarviotarkastuksen perusteella tarkastelujaksolle kohdistuvien merkittävimpien kustannusten arvioitiin aiheutuvan seuraavasti:

- patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö
- kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta
- linjasäätö- ja sulkuventtiileiden uusinta ja verkoston perussäädöt
- vesi- ja viemärikalusteiden uusinnat
- raitisilmakammioiden kunnostukset
- kanavanuohoukset ja ilmamäärien säädöt
- rakennusautomaatiojärjestelmän uusinnat

Yllä olevat LVI-tekniset asiat jouduttiin karsimaan hankkeen vaiheen 2 osalta ja talotekniikka uusitaan 2-vaiheessa vain uusissa aineopetusluokissa (kuvaamataito, käsityö, tekninen työ).

LVI-järjestelmät ja näihin liittyvät työt on selostettu erillisessä LVI-selostuksessa. Muuten LVI-tekniikasta aiheutuvien korjauskustannusten arvioitiin aiheutuvan normaalina pidettävistä ylläpito- ja huoltotoimista.

Sähkötekniikka

Rakennuksen sähkö ja heikkovirtajärjestelmille ei ole tehty koko aikana mitään merkittävää tai kokonaisvaltaista uusimista. Tehdyt muutokset koskevat lähinnä tilamuutoksista johtuvista muista töistä tai tilojen käyttötarkoituksen muutostöistä. Yleisesti voidaan todeta rakennuksen sähkö ja heikkovirtajärjestelmien olevan tyydyttävässä käyttökunnossa, joskin elinkaarensa puolella välissä. Sähkö- ja heikkovirtajärjestelmien uusimiselle tai korjaamiselle ei ole kiirettä.

Sähköjärjestelmät ja näihin liittyvät työt on selostettu erillisessä sähköselostuksessa.

Liikennealueiden päällystys

Pihakorjaukset tehdään erillisen suunnitelman mukaisesti. Liikennealueiden pinnat pysyvät pääosin ennallaan.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Hankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, joka tukee opetustavoitteiden toteuttamista. Lisäksi osassa tiloista tulee myös jatkossa voida toteuttaa ilta- ja asukastoimintaa.

Haagan peruskoulu on yhtenäinen peruskoulu, jossa on 1–9. luokat. Oppilaita koulussa on noin 730. Haagan peruskoulu on oman alueensa lähikoulu ja se on 3. luokalta alkaen liikuntapainotteinen. Oppilaat tulevat kouluun pääosin Haagan, Kivihaan, Pikku Huopalahden, Lapinmäen, Konalan ja Kaarelan alueilta. Nykyinen oppilasmäärä ei mahdu Isonnevantie 16 rakennukseen.

Haagan peruskoulun yläasteen luokat 7-9 ovat siirtyneet syyslukukauden 2020 alussa Vanha Viertotie 23 koulurakennukseen, jonne yläasteen opetusta varten on tehty 1-vaiheen perusparannustyöt. Koulurakennukseen on siirtynyt koko yläasteen 320 koululaista ja tiloissa varaudutaan yläasteen oppilaiden määrän kasvuun tarveselvityksen mukaisesti 350 oppilaaseen. Isonnevantien koulurakennuksessa ovat edelleen kaikki ala-asteen luokat 1-6, jossa luokka-asteilla 5-6 n. 200 oppilasta.

Palvelutarpeen vaatiessa, korjaus- ja muutostyöt mahdollistavat 5-6-luokkien siirtämisen Vanhalle Viertotielle.

Liikuntatilat ovat kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan käytössä arki-iltaisain ja viikonloppuisin.

Suunnittelussa varaudutaan siihen, että liikunta-, musiikki ja kotitaloustilat voi olla omavalvonta-alueita ja kouluajan ulkopuolisessa käytössä.

Koulu toimii majoituskouluna.

Hankkeen laajuus

Perusparannus ja laajennus on suunniteltu kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden mukaisesti kaupungin suunnitteluohjeiden ja valtakunnallisten määräysten mukaan.

	Bruttoala	Huoneistoala	Hyötyala
Vaihe 1 (hankkeessa jo toteutetut tilamuutokset)	1 890	1 607	1 499
Vaihe 2 (tätä hankesuunnitelmaa koskevat tilamuutokset)	2 565	2 224	1 525
Koulun käyttöön tulevat tilat, joihin ei sisälly perusparannus- ja muutostöitä	3 895	3 372	2 320
Koulun tilaohjelmaan kuulumattomat, hankkeen ulkopuolelle jäävät tilat	1 060	1 015	930
Yhteensä	9 410	8 218	6 274

Tontin pinta-ala on 12 834 m², josta pihan osuus n. 2 318 m².

Tilamuutosten yhteydessä uusitaan talotekniikka. Tiloihin, joihin ei tehdä muutoksia, tehdään ainoastaan opetustyön edellyttämät talotekniikan muutokset.

Laatutaso

Suunnittelun lähtökohtina ovat Opetushallituksen ja Helsingin kaupungin opetukselle asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatukriteerit.

Hankkeessa toteutetaan tarkoituksenmukaiset ja muuntojoustavat tilat peruskoululle (luokat 5-9). Tilojen suunnittelun ja toimintojen sijoittelun lähtökohtana on käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus, turvallisuus, pedagogiset tarpeet ja tilojen tehokas käyttö. Tilat luovat nykyaikaisen oppiympäristön ja tarjoavat mahdollisuudet yhteistyöhön ja monipuolisten työtapojen käyttöön. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla ja niiden materiaalivalinnoissa korostuvat yhteisöllisyys, turvallisuus ja valvottavuus.

Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiltaan laadukkaat tilaratkaisut. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Tilojen muutossuunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Perusparannuksen ja laajennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja hankkeeseen on kiinnitetty ulkopuolinen kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö.

Toiminnalliset muutokset

Uuden opetussuunnitelman huomioiminen ja uudenlaiset oppimisympäristöt ovat toiminnallisten muutosten taustalla.

Hankkeen 1- ja 2-vaiheissa on uusittu ruokahuollon tarjoilulinjasto ja keittiötilat toteutettu ajanmukaisina ja niiden monikäyttöisyyttä on kehitetty.

Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyt, kiintokalustus ja varustus tehdään nykyisten käytäntöjen mukaisesti. Pienryhmätiloja lisätään ja perusparannettavien tilojen muunneltavuutta parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilaspaikkojen edellyttämää määrää. Uusien rakennettavien aineopetusluokkien akustiikkaa parannetaan, huomioiden tilojen ääneneristys ja äänenvaimennus. Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin. Oppilaitoksesta koulukäyttöön muutettu rakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle kouluajan ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen moni- ja yhteiskäyttöisyys. Opetustilat muodostavat avoimia opetuskokonaisuuksia siinä laajuudessa, kuin se on mahdollista, joten niitä voidaan käyttää joustavasti erilaiseen opetukseen. Juhla-/liikuntasali toimii myös opetuksen tilana. Rakennuksen liikuntasali varustetaan tilapäistä majoituskäyttöä varten ja se varustellaan palovaroitimilla Pelastuslaitoksen majoitusohjeistuksen mukaisesti.

Tavoitteena on, että Haagan peruskoulun käyttöön tulevat tilat ovat toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaita. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

2-vaiheen muutosalueet

1. kerros, osa A

- WC-tilat (106-108)

1. kerros, osa C

- Inva-WC-tila

2. kerros, osa C

- kuvaamataito- ja käsityöluokat oheistiloineen

3. kerros, osa A

- opettajien tilojen muutosalue

3. kerros, osa B

- WC-tilat 321 muutos

4. kerros, osa A

- oppilashuoltotilojen ovimuutokset

Piha

- pihan korjaustyöt

Piha

Vaiheessa 2 toteutettavan piha-alueen n. 2 318 m² tilarajauksia jäsennetään uudelleen. Piha-alueen keskiosalta poistetaan autopaikat, huoltoajo rajataan oleskelupihasta ja pihaa rakennetaan sekä varustetaan uusin piha välinein ja –varustein edistämään opetussuunnitelman tavoitteita. Sisäänkäyntien esteettömyys varmistetaan, tarvittaessa rakentamalla luiska.

Pihan suunnittelussa ja varustelussa on otettu huomioon eri-ikäiset käyttäjät, turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana. Koulun piha ja koulun huoltopiha on suunniteltu toisistaan erillisiksi, samoin on eriytetty koulun huolto- ja pelastustie muista pihan toiminnoista. Koulun tontille jäävät autopaikat on keskitetty Vanha Viertotien läheisyyteen.

Käyttöturvallisuus

Rakennuksen paloturvallisuutta on tarpeen parantaa. Palo-osastot ja poistumistiejärjestelyt toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaisesti, joka on paloviranomaisen ennakkoon tarkastama.

Esteettömyys

Rakennuksen esteettömyys varmistetaan kaupungin esteettömyystavoitteiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi.

Talotekniikka

Rakennuksen muutostyön kohteena olevien tilojen ilmanvaihto korjataan tai uusitaan voimassa olevien määräysten mukaisesti. Talotekniikka uusitaan 2-vaiheessa vain muutosalueilla, mutta ei tiloissa joihin ei kohdistu toimenpiteitä.

Vaiheen 2 perusparannusalueilla uusitaan tilojen vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen lämmitysjärjestelmään tehdään ainoastaan tilamuutoksista aiheutuvat korjaukset. Muutostyön yhteydessä uusitaan suunnitelmien mukaisesti tilojen sähköjärjestelmät mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja

tietotekniset järjestelmät, jotka uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Muutosalueiden valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Rakennuksen energiataloutta parannetaan muutostöihin liittyvin toimenpitein. Rakennuksen ilmanvaihto varustetaan lämmöntalteenotolla ja katolle asennetaan valmius aurinkosähköjärjestelmää varten.

Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeeseen ei kohdistu muita erityisvaatimuksia, kuin hankkeen toteutus kahdessa vaiheessa. Kouluopetuksen ollessa käynnissä rakennuksessa rakennustöiden aikana, edellyttää se käytössä olevien koulutilojen erittäin hyvää suojausta muutostyön alla olevista tiloista ja siten myös erityistä rakennukseen kohdistuvaa puhtaanapitoa. Tämän lisäksi myös mahdollisia väliaikaisia toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaikilta osin hyvät olosuhteet koulun toiminnalle.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeen ympäristötavoitteista energiatehokkuustavoite on kuvattu alla ja muut tavoitteet kappaleessa 4 otsikon Laatusoita alla.

6.1 Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen muutosasioiden osalta.

Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden, valaistuksen tehokkuuden sekä talotekniikan pumppujen, puhaltimien jne. energiatehokkuuden osalta noudatetaan Helsingin kaupungin LVIA-suunnitteluohjeessa (LVI(A)-suunnitteluohjeet, versio 1.4, 1.12.2017) esitettyjä arvoja.

6.2 Jätehuolto

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjeita. Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Kohteen huoltopihan erillinen jätehuone kunnostetaan. Siellä on tilat jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannushankkeen toteuduttua pääsevät Haagan peruskoulun käyttäjät toimimaan Vanha Viertotien koulurakennuksessa terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

Hankkeen riskit

Hankkeeseen liittyvänä riskinä on rakennuksen vaiheittainen käyttöönotto. Koulutyön jo käynnistyttyä syyslukukauden 2020 alussa, oli osassa rakennusta vielä käynnissä 1-vaiheeseen liittyviä perusparannustöitä. Muutostyöt jatkuvat vaiheen 2 osalta kevätlukukauden 2021 aikana.

8 Rakentamiskustannukset

Perusparannushankkeen vaiheiden 1 ja 2 kokonaiskustannukset arvonlisäverottomana on yhteensä enintään 7 150 000 euroa (1 605 euroa/brm²) kustannustasossa 11/2020. Kustannusten perusteena on 4 455 brm².

Kustannusarvion 5.5.2020 mukaan hankkeen 1-vaiheen kokonaiskustannus (HKA) arvonlisäverottomana on yhteensä n. 4,65 milj. € (2 460 €/brm²), kustannustasossa 4/2020 (RI 104,2; THI 193,3). Kustannusten perusteena on 1 890 brm². 1-vaiheen kustannusten rahoituksesta on tehty päätös 25.6.2020.

Kustannusarvion 15.1.2021 mukaan hankkeen 2-vaiheen kokonaiskustannus (HKA) arvonlisäverottomana on yhteensä n. 2,5 milj. € (975 €/brm²), kustannustasossa 11/2020 (RI 104,0; THI 182,2). Kustannusten perusteena on 2 565 brm².

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen vaiheen 2 toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tila- hankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 153 136 euroa/kk, vuosivuokra on noin 1 837 629 euroa/v.

Vuokra on n. 21,26 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 17,22 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,54 euroa/htm²/kk + hallintokulu 0,5 euroa/htm²/kk ovat yhteensä 4,04 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 7 203 htm² (koulun käyttöön tuleva kokonaislaajuus). Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Mikäli Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee käyttöönsä nyt käytön ulkopuolelle jääviä 1 060 brm², 1 015 htm² tiloja, tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty koko yhteenlasketulle vuokrattavalle huoneistoalalle kohdistettu vuokra on noin 21,30 €/m²/kk. Vapaaksi jäävät tilat voidaan vuokrata myös kaupungin ulkopuoliseen käyttöön.

Haagan peruskoulun lisätilaksi luokka-asteille 5–9 tulevat Vanha Viertotie 23 koulukiinteistön perusparannusvaiheessa 1 valmistuneet tilat ovat olleet vuokrattuina koulukäyttöön syyslukukauden 2020 alusta lähtien.

Haagan peruskoulun nykyisen sisäinen vuokra osoitteessa Vanha Viertotie 23 (vaihe 1) on n. 51 820 euroa kuukaudessa ja n. 621 838 euroa vuodessa. Vuokra on n. 32,26 euroa/htm²/kk, josta pääoma-vuokran osuus on 15,36 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,04 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 1 607 htm².

Haagan peruskoulun nykyisen sisäinen vuokra osoitteessa Isonnevantie 16 on 110 066 euroa kuukaudessa ja 1 320 789 euroa vuodessa. Vuokra on n. 18,08 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,70 euroa htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,38 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 6 087 htm².

Haagan peruskoulun käyttöön jää myös jatkossa Isonnevantie 16 koulurakennus, jonne jäävät luokka-asteet 1–4. Koulu on toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien kahdessa toimipisteessä.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat muuttokustannuksista, käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Perusparannetun ja laajennetun koulurakennuksen muuttokustannukset ovat noin 93 000 € (alv 0%). Toiminnan käynnistämiskustannukset, joihin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet (ei sisällä tietohallinnon hankintoja), ovat noin 450 000 €. Siivouskustannukset ovat n. 144 650 €/v.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|--|-------------------------|
| • hankkeen valmistelu ja tutkimukset | 11/2019 - 5/2020 (7 kk) |
| • tarve- ja hankesuunnittelu | 1/2020 - 4/2020 (4 kk) |
| • toteutussuunnittelu / vaihe 1 | 4/2020 - 8/2020 (5 kk) |
| • rakentaminen / vaihe 1 | 4/2020 - 1/2021 (10 kk) |
| • toteutussuunnittelu / vaihe 2 | 9/2020 - 2/2021 (6 kk) |
| • rakentamisen valmistelu / vaihe 2 | 1/2021 - 2/2021 (2 kk) |
| • rakentaminen / vaihe 2 ja käyttöönotto | 3/2021 - 9/2021 (7 kk) |

Liite 6 *Hankkeen aikataulu*

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa oli 4,11 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus oli ohjelmoitu vuosille 2020 - 2021.

Hanke on muutettu toisessa vaiheessa alustavan tarvekuvauksen pohjalta tilamuutoshankkeesta perusparannushankkeeksi ja hankkeen määrärahavarausta on korotettu 6,21 miljoonaan euroon.

Hankkeen 1-vaiheen kustannusarvio (5.5.2020, laajuus 1 890 brm²) on 4,65 miljoonaa euroa, jonka mukaisesti hankkeen 1-vaiheen kustannukset on päätetty.

Hankkeen 2-vaiheen kustannusarvio (15.1.2021, laajuus 2 565 brm²) on 2,5 miljoonaa euroa. Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu vastaa hankkeen toteutuksesta sekä ylläpidosta.