

## Sophie Mannerheimin koulun pääkoulu tilapäisten tilojen vuokraaminen

Sibeliuksenkatu 16, 00260 Helsinki



**Vuokrattavat tilapäisrakennukset**

Hankenro 2821U10029

Kaupunkiympäristö  
Kasvatus ja koulutus

Helsinki

## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Sophie Mannerheimin koulun pääkoulu				<b>Hankenumbero</b> 2821U10029		
<b>Osoite</b> Sibeliuksenkatu 16, 00260 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>		
<b>Sijainti</b> 14. kaupunginosa Taka-Töölö, kortteli 481, tontti 36 (Kivelän sairaalan alue)				<b>Kohdenumbero</b>		
<b>Käyttjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 165		
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		3820	3578			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sairaalakoulun tilakysymyksen ratkaisu on sisällytetty vuoden 2018 talousarvioehdotukseen vuokrahankkeena. Opetuksen tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta sairaalakoulun tilaratkaisut tulisi tehdä siten, että toimipisteiden määrää voidaan vähentää ja osa toiminnoista keskittää yhteen rakennukseen.						
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 2/2018 RI 102,1 THI 180,8)						
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus		3820			8 066 300 €	
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€	
Yhteensä					€	
Kokonaiskustannus sisältäen				2112 € / brm <sup>2</sup>		
Vuokra-ajalle pääomitetut vuokratkustannukset 1876 € / brm <sup>2</sup>				2255 € / htm <sup>2</sup>		
kaupungin suorat investoinnit 235 € / brm <sup>2</sup> (sisältäen pihan)				€ / asiakas		
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>						
		po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )						
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )						
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat toimialan ilmoituksen mukaan 120 000 €, alv 0 %						
<b>Hankkeen aikataulu</b>						
Toteutussuunnittelu 4/2018 – 8/2018 - rakentaminen 8/2018 – 12/2018						
<b>Rahoitussuunnitelma</b>						
Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2018 on varauduttu hankkeeseen vuokrahankkeena.						
<b>Väistötilat</b> Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> --		
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>						
Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön. Kohteen taloteknisestä ylläpidosta vastaa tarjoaja ja muusta ylläpidosta Kaupunkiympäristön ylläpito-palvelu.						
<b>Lisätiedot</b>						
Tilaohjelmassa on otettu huomioon koulun erityistarpeet opetushallituksen tilantarvesuosituksia soveltaen. Luokkamutoisen erityisopetuksen tilantarve on noin 2x yleisopetuksen tilantarve. Koulussa tarvitaan myös väljemmät liikennetilat.						

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	1
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
9	Ylläpito ja käyttötalous .....	4
10	Hankkeen aikataulu .....	4
11	Rahoitussuunnitelma .....	4
12	Väistöilat.....	4
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4
14	Päätösehdotus.....	5

### **Hankesuunnitelman liitteet** (liitetään hankesuunnitelmaan)

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

*Liite 3 Tilaohjelma*

### **Tekniset asiakirjat** (ei liitetä hankesuunnitelmaan, nähtävänä KYMP RYA ROHA)

*Liite 4 Viitesuunnitelmat*

*Liite 5 Tilavaatimuskortit*

*Liite 6 Tilavaatimukset kuumennuskeittiö*

## 1 Hankkeen perustiedot

Kohteen nimi ja osoite:	Sophie Mannerheimin koulun pääkoulu
Osoite:	Sibeliuksenkatu 16, 00260 Helsinki
Hanketyyppi:	Vuokrahamke
Hankenumero:	2821U10029
Omistustiedot:	Vuokrattava tilapäisrakennus
Käyttötarkoitus:	Sairaala- ja erityiskoulu (sairaalan ulkopuoliset tilat)
Käyttäjä:	Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Sophie Mannerheimin tilapäinen pääkoulu toteutetaan vuokrattavalla tilaelementtirakennuksella. Sairaalakoulu on mitoitettu 165 oppilaspaikalle.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Kivelän sairaala-alue on rakentunut pitkän ajan kuluessa vaihteittain. Rakennusvaiheiden ajallinen kerroksellisuus on olennainen osa alueen luonnetta. Alueen luonne syntyy useista eri aikakausia edustavista rakennuksista, jotka on rakennettu vuosien saatossa kulloisenkin toiminnan ja tilatarpeen mukaan täydennysrakentaa. Alueen rakentumistapa antaa luontevan lähtökohdan myös uudisrakennuksen suunnitteluun.

Rakennuspaikalta puretaan yksikerroksinen vuonna 1928 rakennettu varastorakennus, jossa on säilytetty pääasiassa kiinteistöhuollon välineistöä. Rakennuksen purku on erillinen hanke. Purkutyöstä vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Tarjoaja vastaa kohteen suunnittelusta, tarvittavista viranomaisluvista ja niiden hankinnasta sekä kohteen rakentamisesta.

### **Kaavatilanne**

Tontilla on voimassa olevan asemakaava nro 10296, joka on saanut lainvoiman 21.3.1997. Sairaalan tontin rakennusoikeus on 54400 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 26770 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa rakennuspaikalla on rakennusala, joka ei sisällä suojeltuja rakennuksia.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Suomenkieliset sairaalakoulut yhdistyivät 1.8.2011 ja koulun nimeksi tuli Sophie Mannerheimin koulu. Sophie Mannerheimin koulu toimii tällä hetkellä useissa toimipisteissä. Kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Sophie Mannerheimin koulun kanssa selvittänyt koulun tilantarpeita ja tilaratkaisuja. Koulun nykyiset tilat ovat riittämättömät tai huonossa kunnossa. Opetuksen tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta sairaalakoulun toimipisteiden määrää tulee vähentää ja osa toiminnasta keskittää yhteen rakennukseen.

Sophie Mannerheimin sairaala- ja erityiskoulu toimii tällä hetkellä seuraavissa toimipisteissä ja seuraavin päiväkohtaisin likimääräisin oppilasmäärin:

1. Pääkoulu, Mechelininkatu 46 B; 60 oppilasta.

2. Nordenskiöldinkadun yksikkö, Nordenskiöldinkatu 20, rak. 19; 56 oppilasta.
3. Stenbäckinkadun yksikkö, Stenbäckinkatu 11; 14 oppilasta.
5. Välskärinkadun yksikkö, Välskärinkatu 8; 35 oppilasta.
6. Sylvesterintien yksikkö, Sylvesterintie 10; 12 oppilasta.

Lisäksi Lastenlinnantien tilat on irtisanottu vuoden 2015 lopussa ja Isonniitynkadun yksikkö osoitteessa Isonniitynkatu 7 on poistunut käytöstä 31.1.2018. Opetusta annetaan myös sairaalan tiloissa niille potilaille, jotka eivät voi käydä koulua sairaalan ulkopuolella.

Sairaala- ja erityiskoululle toimivin on sijainti sairaalan läheisyydessä, mutta ei itse sairaala-alueella. Laakson alueelle suunnitellun psykiatrian ja somaattisten sairauksien yhteissairaalahankkeen toteutuessa myös lastenpsykiatria siirtyy uuteen yhteissairaalaan. Ennen yhteissairaalahankkeen toteutuksen varmistumista sairaala- ja erityiskoulun pysyvää sijaintia ei voida ratkaista.

Akuutin tilatarpeen sekä selvitysten tuloksena on päädytty esittämään uutta sairaala- ja erityiskouluna toimivaa pääkoulu, joka korvaisi Mechelininkadun ja Nordenskiöldinkadun tilat sekä osan Välskärinkadun tiloista. Kaupungin omistamista tiloista tai ulkopuolisten omistamista tiloista ei ole löytynyt sopivia tiloja Sophie Mannerheimin pääkoululle. Parhaaksi vaihtoehdoksi on arvioitu määräaikainen uudisrakennus Kivelän sairaalan alueelle osoitteessa Sibeliuksenkatu 16.

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarveselvitys*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Koulussa on vuosiluokat 1-9. Koulu on suunniteltu yhteensä 165:lle oppilaalle, joista erityistä tukea vaativia oppilaita on 96 sekä osastoilta tulevia sairaalaopetuksessa olevia oppilaita 69. Koulussa on 12 erityisopetusryhmää, jossa kussakin enintään 8 oppilasta (5 ryhmää vuosiluokille 1-6 ja 7 ryhmää vuosiluokille 7-9). Sairaalaopetuksen ryhmiä on 8, joissa kussakin oppilaita 8 (5 ryhmää vuosiluokilla 7-9 ja 3 ryhmää vuosiluokilla 1-6).

Henkilökuntaa on 51. Laaja-alaisia erityisopettajia on 9 ja erityisluokanopettajia 18. 13 avustajaa, 3 oppilashuoltohenkilöä ja 3 hallintoa henkilöä. Kouluhuollon henkilömäärä on 4,5 (lukuun sisältyy keittiö, siivous ja kouluisäntä).

### Hankkeen laajuus

Suunnitellun hankkeen laajuustiedot ovat 3578 htm<sup>2</sup> ja 3820 brm<sup>2</sup>. Tilaohjelmassa on otettu huomioon koulun erityistarpeet opetushallituksen tilantarvesuosituksia soveltaen. Luokkamutoisen erityisopetuksen tilantarve on noin 2x yleisopetuksen tilantarve. Koulussa tarvitaan myös väljemmät liikennetilat.

### Laatutaso

Vähimmäisvaatimukset varustelulle on esitetty tarkemmin tarjouspyynnön teknisissä asiakirjoissa. Tarjoaja suunnittelee hankkeen ja hyväksyy sen tilaajaorganisaatiolla sekä tarvittavilta osin viranomaisilla.

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Viitesuunnitelmat*

Liite 5 Tilavaatimuskortit  
Liite 6 Tilavaatimukset kuumennuskeittiö

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Sairaalakoulun käyttöön suunniteltavissa tiloissa tulee ottaa huomioon koulun perustehtävän tuoma erilaisten toimintatilojen tarve, tilojen muunneltavuus erilaisiin toimintoihin ja tilanteisiin sekä mahdollisuus joustavien erikokoisten oppilasryhmien muodostamiseen. Tilojen suunnittelussa tulisi myös muistaa turvallisuuskohdat esim. oppilaiden fyysinen rajoittaminen, hyvä näkyvyys ja turvalliset materiaalit. Kaikissa tiloissa tulee ottaa huomioon turvallisuus ja muunneltavuus sekä kaikumattomuus. Sairaalakoulun oppilailla on usein ääniyliherkkyyttä ja hahmottamisen vaikeuksia, jolloin tilojen selkeyden merkitys korostuu.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Sisäilmastotavoitteena ovat sisäilmastoluokituksen 2008 luokan S2 mukaiset olosuhteet. Rakennustöiden puhtausluokka on P1. Rakennusmateriaalien päästöluokka tulee olla M1. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on oltava C tai parempi.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Nykyisiin tiloihin verrattuna hankkeessa saadaan sairaalakoululle terveelliset ja turvalliset tilat, joissa voidaan ottaa myös paremmin huomioon erityistä tukea vaativien oppilaiden tarpeet.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymässä kaupunkistrategiassa kohdassa 2 ”Kestävän kasvun turvaaminen kaupungin keskeisin tehtävä” todetaan: ”Helsinki käyttää tarvittaessa myönteistä erityiskohtelua. Huolehditaan erityistä tukea tarvitsevien opetuksesta järjestämällä sairaalakoululle asianmukaiset tilat”. Sairaalakoulun tilakysymyksen ratkaisu on sisällytetty vuoden 2018 talousarvioehdotukseen vuokrahankkeena.

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Tarjouksen mukainen vuokra-aika on 1.8.2018- 31.8.2023 ja optio 1.9.2023 - 31.9.2025 + 1.10.2025 - 31.10.2027 + 1.11.2027 - 31.11.2028. Todellinen vuokra-aika alkaa arvioidun valmistumisajan 1.1.2019 jälkeen ja päättyy vastaavan noin 4 kk ajan myöhemmin.

Ylläpitovastuun osalta on sovittu tarjouspyynnön mukaisesti, että talotekniikan ylläpito sisältyy tilaelementtitoimitukseen ja pääomavuokraan. Muusta ylläpidosta huolehtii Kaupunkiympäristön ylläpito-palvelu, kuten muualla Kivelän alueella, ja perii tästä ylläpitovuokran toteutuneen mukaan. Toteutunut ylläpitokustannus tarkistetaan vuosittain. Arvio vuokraan lisättävästä muun ylläpidon osuudesta on noin 2,8 euroa / htm2 / kk

Kokonaistilakustannus eli sisäinen vuokra käyttäjälle sisältäen em. pääomavuokran ml. lisä- ja muutostyövarausten ja piharakentamisen investointikustannukset, ylläpitokustannuksen,

tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisen yleiskustannuksen 0,5 euroa / htm<sup>2</sup>, on yhteensä jyvitettyinä kaikki optiokaudet sisältävälle 124 kk vuokra-ajalle keskimäärin enintään 27,35 euroa / htm<sup>2</sup>. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuoden 2018 talousarvion noudattamisohjeiden kohdassa 6.3 todetaan, että niissä vuokrahankkeissa, jotka tilahankeohjeiden mukaan tulevat Khn tai Kvston päätettäväksi, ei erillistä kansliapäällikön päätöstä tarvita. Vuokrauspäätös tehdään toimivaltarajojen mukaisesti. Vuokrahankkeissa toimivaltaraja arvioidaan pääomittamalla vuokra-ajan pääomavuokrat nykyhetkeen.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettu arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle on 7 166 300 euroa ja rakennuttamisen kustannukset sisältäen pihan sekä lisä- ja muutostyövarauksen yhteensä enintään 900 000 euroa, yhteensä enintään 8 066 300 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 TH1 180,8). Hankepäätöksen tekee kaupunginhallitus.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Kohteen taloteknisestä ylläpidosta vastaa tarjoaja ja muusta ylläpidosta Kaupunkiympäristön ylläpito-palvelu. Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtaimisto- ja kalustehankinnoista, jotka ovat toimialan ilmoituksen mukaan 120 000 €, alv 0 %.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

- toteutussuunnittelu 4/2018 – 8/2018
- rakentaminen 8/2018 – 12/2018

## 11 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varauduttu hankkeen toteuttamiseen vuonna 2018 vuokrahankkeena kohdassa 9 esitetyin tilakustannuksin.

## 12 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristö-toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelun tilapalvelut vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön. Kohteen taloteknisestä ylläpidosta vastaa tarjoaja ja muusta ylläpidosta Kaupunkiympäristön ylläpito-palvelu.



## **14 Päätösehdotus**

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun opetustilojen vuokraamista koskevan 19.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on n 3578 htm2 ja vuokra-aika on tarjouksessa esitetty 1.8.2018- 31.8.2023 ja optio 1.9.2023 - 31.9.2025 + 1.10.2025 - 31.10.2027 + 1.11.2027 - 31.11.2028. Todellinen vuokra-aika alkaa hankkeen arvioidun valmistumisajan 1.1.2019 jälkeen ja päättyy vastaavan noin 4 kk ajan myöhemmin.