



25.06.2020

Asia/7

§ 94

Käpylän peruskoulun Hykkylä-rakennuksen toiminnalliset muutokset, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-006230 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Käpylän peruskoulun Hykkylä-rakennuksen toiminnalliset muutokset, 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 846 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 590 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käpylän pk Hykkylä hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Hykkylä hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hykkylä-rakennuksen toiminnalliset muutokset, 27.4.2020 päivätty hankesuunnitelma koskee muutoksia Kalervonkadun reunaan rajoittuvissa tiloissa, kahdessa kerroksessa. Muutoksilla parannetaan Käpylän peruskoulukokonaisuuden ruokahuollon toiminnallisuutta keskittämällä koulujen ruokahuolto Hykkylä-rakennukseen.

Hykkylä-rakennuksen nykyisiä ruokahuollon tiloja ensimmäisessä kerroksessa laajennetaan pohjakerrokseen, jossa teknisen käsityön tilat



muutetaan keittiö- ja ruokailutiloiksi. Muutosten yhteydessä parannetaan yhteyksiä kerrosten välillä sekä oppilaiden kulkuyhteyttä Väinölästä ja Untamosta Hykkylän ruokailutiloihin. Pohjakerroksen tilat ja tekniikka uusitaan kokonaisuudessaan.

Tilamuutokset eivät edellytä väistötiloja.

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan hankkeen kokonaissumma on yhteensä 2 590 000 euroa, hankkeesta päättää rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Hankkeen tarpeellisuus

Käpylän peruskoulun kokonaisuuden muodostaa kolme rakennusta, joista Hykkylä-rakennus on perusparannettu vuonna 2011. Perusparannuksen tarpeessa olevat rakennukset Untamo ja Väinölä korjataan vuosina 2021 - 2023. Väinölä- ja Untamo- rakennusten perusparannusten hankesuunnitelmissa lähtökohtana on Käpylän peruskoulun ruokahuollon keskittäminen Hykkylä-rakennukseen.

Väinölä-rakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019 § 372.

Nykyisin Hykkylä-rakennuksessa on ruokahuoltotilat ja perusparannettavassa Untamo-rakennuksessa on omat toiminnallisesti ja teknisesti vanhentuneet ruokahuollon tilat. Osa Käpylän peruskoulun oppilaista ruokailee Mäkelän kadun toisella puolella sijaitsevassa luonnontiedelukiössä, jonka toiminta ollaan siirtämässä Kumpulan kampukselle. Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnittelun yhteydessä Käpylän peruskoulun ruokahuollon järjestämisestä tehtiin selvitys. Sen perusteella kokonaistaloudellisin ja toiminnallisesti paras ratkaisu on Käpylän peruskoulun ruokahuollon keskittäminen Hykkylä-rakennukseen, jonka nykyiset ruokahuoltotilat laajennetaan ja muutetaan tarkoitukseen soveltuviksi.

Hankkeen laajuus

Nykyisen valmistuskeittiön ja ruokalan tilojen toimintoja laajennetaan pohjakerrokseen muuttamalla nykyiset teknisen käsityön tilat kokonaan ruokahuollon tarpeisiin.

Pohjakerroksessa uusi ruokasali mitoitetaan 116 ruokailijalle. Lisäksi tarvitaan erilliset astianjakelu- ja pesutilat sekä mm. kylmäsäilytystiloja. Pääsisäänkäynnin vaatteiden ja kenkien säilytystä parannetaan. Muutosten edellyttämät ilmastointikonehuoneet sijoitetaan pohjakerroksen tiloihin.



Ensimmäisen kerroksen nykyinen valmistuskeittiö varustetaan uudella astiahissillä ja henkilökunnan porrasyhteydellä pohjakerroksen ruoka-huollon tiloihin. Hykkylän siipiosan puoleinen pääportaikko uusitaan käyttötarkoitukseensa soveltuvaksi, Kalervonkadun puoleisen sisääntulon yhteyteen rakennetaan esteetön luiska ja sisätiloihin tarvittavat vaatteiden säilytys- ja wc- tilat. Ensimmäisen kerroksen ruokasali on mitoitettu 118 ruokailijalle.

Muutosalueen laajuus 846 brm², 634 hym², 732,5 htm².

Strategian toteutuminen hankkeessa

Hankkeen suunnittelussa on otettu huomioon Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteet (Luku 4. Vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perusta).

Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 590 000 euroa (3 061,5 euroa/brm²) maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Tilakustannukset käyttäjälle

Hykkylä-rakennuksen nykyinen vuokra on 125 573,75 euroa/kk, noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokra on 20,16 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 16,65 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,38 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 230 htm².

Muutoksen jälkeen arvioitu tilakustannus on 22,01 euroa/htm²/kk (137 078 euroa/kk), josta muutoksen aiheuttaman lisävuokran osuus on 1,85 euroa/htm²/kk. Lisävuokra on määriteltävä tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suun-



25.06.2020

nittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1,2 miljoonaa euroa vuosille 2020 - 2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2,59 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamisohjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut.

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa kesäkuussa 2022 ja valmistua marraskuussa 2023.

Hankkeen aikataulu nivoutuu Käpylän peruskoulun Väinölä ja Untamo-rakennusten perusparannusten aikatauluihin.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käpylän pk Hykkylä hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Hykkylä hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala