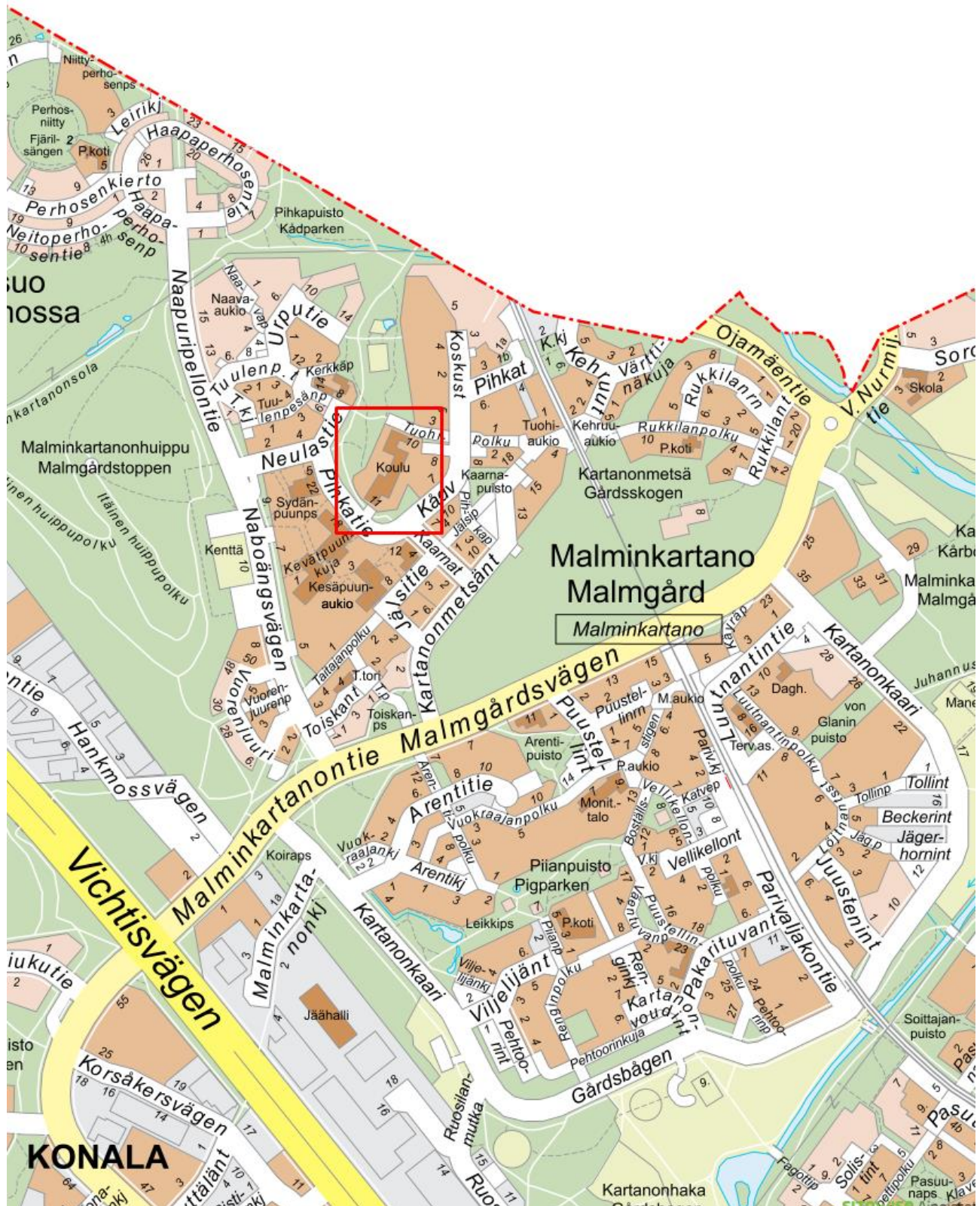


Pihkapuiston ala-aste ja päiväkoti Kaunokki

Pihkatie 11, 00410 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Pihkapiuiston ala-aste ja päiväkoti Kaunokki, perusparannus ja laajennus					Hankenumero 2821U20170			
Osoite Pihkatie 11, 00410 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 999722			
Sijainti Kaupunginosa 33, Kaarela, kortteli 263, tontti 3					Kohteen tunniste 4391			
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasko / suomenkielinen peruskoulu, luokkatasot 1-6, päiväkoti ja esikoulu					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat Koulu 332/ lpk 70 / esiopetus 42			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
Helsingin karttapalvelun mukaan. Sisältää vuoden 1989 purettavan osan	5132	4372		25 312				
Hankkeen tarpeellisuus Pihkapiuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi koulun alkuperäinen osa vuodelta 1987 on korjauskelvoton.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2024)								
RI 110,4	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Uudis / Laajennus / Lisärakennus	2842	2189,5	1746,5	14 000 000 €				
Muutos / Korjaus / Perusparannus	2467,5	2116	1642,5	6 760 000 €				
Yhteensä	5309,5	4305,5	3389	22 410 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen				4 221 € / brm ²				
				5 205 € / htm ²				
				50 473 € / oppija / lapsi				
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (4306htm ²)	12,91	10,84	0,66	4,88	0,67	29,97	129 046	1 548 548
Nykyinen vuokra (4376 htm ²)	12,89	0,25	0,66	4,88	0,67	19,36	84 699,23	1 016 390
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Muuttokustannukset n. 64 000 €, siivouskustannukset n. 155 000 €/v ja käynnistämiskustannukset n. 410 000 €. Tietohallinnon käynnistämiskustannukset n. 32 000 €. Kovien materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintojen kustannukset n. 140 000 €.								
Hankkeen aikataulu Hankepäätös 11/2024–1/2025, toteutussuunnittelu 10/2024–9/2025, päätöksenteko 9/2025–10/2025, rakentamisen valmistelu 8/2025–12/2025, rakentaminen 1/2026–6/2027, muutto 7/2027, takuu-aika 7/2027–7/2029								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 16,77 milj.€ vuosille 2024–2027.								
Väistötilat Väistötilana toimii Malminkartanon väistötilat osoitteessa Arentipolku 1.				Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Väistötilojen vuokra-arvio on 31,00 euroa/m ² /kk eli noin 1 400 000 euroa/vuosi hintatasossa 7/2025.				
Toteutus- ja hallintamuoto								



Hankesuunnitelma
29.10.2024

Pihkupuiston ala-aste ja päiväkoti
Kaunokki perusparannus ja
laajennus
Pihkatie 11
00410 Helsinki

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Lisätiedot

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	10
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	10
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	12
8	Rakentamiskustannukset.....	14
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle (Nina).....	14
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	14
11	Hankkeen aikataulu.....	14
12	Rahoitussuunnitelma.....	15
13	Väistötilat.....	15
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	15

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys
- Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys
- Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt
- Liite 10 Kuntotutkimukset
 - Rajattu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2.9.2024, Ramboll Oy
 - Haitta-ainetutkimus 13.5.2024, Ramboll Oy
 - Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 11.3.2021, Ramboll Oy
 - LVI-järjestelmien kuntotutkimukset 15.3.2021, ATP Lukkari Oy
 - Liite 1, VV-tutkimus ja vauriokartta
 - Liite 2, IV-tutkimus ja vauriokartat
 - Akustiset lähtötietomittaukset 3.5.2024, WSP Oy
 - Pihkapiiston hissien kuntotutkimus 21.8.2024 Hissikonsultit HS Oy
 - Vss tilan esikartoitus 30.9.2024, Sweco Finland Oy
 - Kiintokalusteos – säilyvä osa 30.9.2024, Arkkitehtitoimisto Olla Oy
- Liite 11 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 12 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 13 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 14 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 15 Geo-viitesuunnitelmat ja pintavesisuunnitelma
- Liite 16 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 17 Keittiön viitesuunnitelmat
- Liite 18 Hissien viitesuunnitelmat
- Liite 19 Palotekninen selvitys

Liite 20 Viranomaismuistiot ja -lausunnot

Rakennusvalvonta
Rakennusvalvonta, piha
Elintarvike- ja ympäristöterveys
Kaavoitus
Kaupunginmuseon sähköpostimuistio
Pelastuslaitos
Alueryhmä
Liikennepalaveri1 ja 2

Liite 21 Esteettömyystarkastelun muistio

Liite 22 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti

Liite 23 Energialaskentaraportti

Liite 24 Olosuhdesimulointiraportti

Liite 25 Hiilijalanjälkilaskelman raportti

Liite 26 Jätehuollon suunnitteluohje

Liite 27 Työturvallisuusriskit

Liite 28 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 29 Työsuojelun lausunto

Liite 30 Vuokravaikutuslaskelma Mli 28.10.2024

Liite 31 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Pihkupuiston ala-aste ja päiväkoti Kaunokki, perusparannus ja laajennus
Osoite:	Pihkatie 11, 00410 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 33, Kaarela, kortteli 263, tontti 3
Nykyinen laajuus:	5132 brm ²
Hankenumero:	2821U20170
Kohteen tunniste:	4391
Rakennustunnus (RATU):	999722

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Pihkupuiston ala-asteen koulu ja päiväkoti Kaunokki.

Tämä hankesuunnitelma koskee säilyvässä rakennuksessa tehtävää osittaista toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä sekä korjataan vaurioituneet alapohjat ja vesikatto. Säilyvällä osalla sijoittuu erikoisluokat sekä opetustiloja. Uudisosa rakennetaan kahteen kerrokseen nykyisen yksikerroksisen purettavan osan paikalle. Uudisosalle sijoittuu opetus- ja hallintotilojen lisäksi oppilashuollon tilat, päiväkoti kokonaisuudessaan, keittiötilat sekä ruokasali. Koulun pihaa laajennetaan ja päiväkodin piha uusitaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta käsittelee 29.10.2024 hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaavoituksen, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä (23.10.2024).

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Pihkupuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin rakennus on rakennettu kahdessa vaiheessa. Laajennusosa vuodelta 1998 (Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik) säilytetään ja peruskorjataan. Vanhempi osa vuodelta 1987 (Helsingin kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosasto) puretaan laajojen kosteusvaurioiden vuoksi, ja tilalle rakennetaan uudisosa. Purettava rakennus kuuluu erilliseen purkuhankkeeseen.

Rakennus on alueen ainoita julkisia rakennuksia ja kaavoituksen näkemyksen mukaan sen arvokasta ilmettä tulee vahvistaa ja toteutuksen laatuun kiinnittää huomiota. Tontti kuuluu kaupunki-uudistusalueeseen.

Rakennus sijaitsee keskeisellä ja rauhallisella paikalla puiston keskellä. Tontti on kallioinen rinnetontti.

Tontin pinta-ala on 14 006 m². Säilyvän osan kerrosala on 2454 kem² ja uudisosan kerrosala on 2572,5 kem². Rakennuksen uusi kerrosala yhteensä on 5026,5 kem².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1997 (tunnus 10472) ja se määrittelee tontin opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS). Rakennusoikeus on 6 000 kem².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Pihkupuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kaarelan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 30 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja kääntyy tämän jälkeen laskuun. Kaarelan peruspiirissä 7–12-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 270 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja tämän jälkeen kääntyvän laskuun siten, että alueella asuu ennustekauden lopussa 2038 noin 40 perusopetusikäistä lasta vuoden 2023 toteumaa enemmän.

Pihkupuiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueella asuvien 7–12-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2031 mennessä noin 90 lapsella vuoden 2023 toteumaan verrattuna. Tämän jälkeen ennuste tasaantuu ja laskee muutamalla lapsella vuosittain.

Toiminnalliset perustelut

Pihkupuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Pihkupuiston ala-asteen koulussa on tällä hetkellä 233 oppijaa ja päiväkoti Kaunokissa on tällä hetkellä 102 lasta.

Pihkupuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin uudet tilat suunnitellaan 332 ala-asteen oppijalle, lisäksi rakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia päiväkotitiloja 112 lapselle. Tilat otetaan käyttöön kalustettuna elokuuhun 2027 mennessä ja niissä voidaan järjestää varhaiskasvatusta ja perusopetusta kaupunkikehitysalueen muuntuviin palvelutarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Uudisrakennukseen toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle ja vastaavat Malminkartanon alueen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden ja asukaskäytön lisäämisen alueella.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle pedagogisesti monipuoliset, ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen.

Rakennus ja sen piha muodostuvat pienistä erillisistä toiminta-alueista, jotka mahdollistavat lapsen kokoisen toiminnan tiloissa. Rakennuksen tilat luovat pedagogisesti monipuolista toimintaa tukevan kokonaisuuden. Tavoitteena on, että lapsi voi turvallisesti aikuisten tukemana laajentaa kasvu ympäristöään niin sisä- kuin ulkotiloissa opinpolkunsa aikana.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat sekä päiväkodin että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Rajattu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2.9.2024, Ramboll Oy
- Haitta-ainetutkimus 13.5.2024, Ramboll Oy
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 11.3.2021, Ramboll Oy
- LVI-järjestelmien kuntotutkimukset 15.3.2021, ATP Lukkari Oy
 - Liite 1, VV-tutkimus ja vauriokartta
 - Liite 2, IV-tutkimus ja vauriokartat
- Aulan, mediatilan ja musiikkitalan jälkikaiunta-ajan mittaus 3.5.2024, WSP Oy
- Pihkapuiston hissien kuntotutkimus 21.8.2024 Hissikonsultit HS Oy
- vss tilan esikartoitus 30.9.2024, Sweco Finland Oy
- Kiintokalustekooste – säilyvä osa 30.9.2024, Arkkitehtitoimisto Olla Oy

Kuntotutkimusten perusteella säilytettävällä osalla havaitut kosteusvauriot ovat luonteeltaan paikallisia ja liittyvät yksittäisiin rakennusosiin. Korjaukset ovat pääasiassa tiivistyskorjauksia, mutta mikrobivaurioituneiden rakenneosien osalta uusivia. Liikuntasalin alapohjarakenteen lämmöneristeessä ja perusmuurin sisäpuolisessa lämmöneristeessä sekä musiikkiluokan rankarakenteisella ulkoseinäosuudella todettiin mikrobivaurioita. Yläpohjarakenteissa on puutteita tiivistyksissä ja perusmuurien ja sokkelien ulkopuoliset vedeneristys ja salaojajärjestelmät puuttuvat. Peruskorjaushankkeessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti rakenteiden hyvään kosteustieteelliseen toimivuuteen.

Rakennuksen sokkelien vierustat kaivetaan auki ja salaojitukset sekä perusmuurin ulkopuoliset kosteuseristykset uusitaan, jotta maan alapuolisten tilojen kosteusongelmia saadaan poistettua. Myös alapohjarakenteen tiiviit pinnoitteet vaihdetaan vesihöyryä läpäiseviin ja reunat tiivistetään. Liikuntasalin lattiarakenne uusitaan laajemmin. Välipohjien osalta ei ole merkittävää korjaustarvetta ja runkorakenne itsessään on käyttökelpoinen.

Ulkoseinissä ei ole merkittävää korjaustarvetta, yksittäinen kupariverhoiltu seinärakenne uusitaan laajemmin. Rakennuksen vesikattorakenteet puretaan kauttaaltaan ja uusitaan lämmöneristekerroksia myöden, jotta kaatopuutteen ja ikääntyneet vesikatteen saadaan korjattua. Vesikaton konehuoneen osalla tehdään laajennus, jotta saadaan tarvittava tila LVISA-tekniikalle. Pihalla olevaa allasrakennetta, joka ei ole käytössä, muokataan kosteusteknisesti toimivammaksi.

Talotekniikassa on korjaustarve, kun tavoitellaan S2-sisäilmaluokkaa. Nykyisellään järjestelmät ovat tyydyttävällä tasolla.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Päiväkoti Kaunokissa järjestetään varhaiskasvatustoimintaa ja esiopetusta 0–6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on 112 tilapaikkaa sisältäen 42 esiopetuspaikkaa. Päiväkodissa työskentelee noin 24 varhaiskasvatuksen työntekijää.

Pihkupuiston ala-asteen koulussa on perusopetusta 1–6-luokkalaisille, inklusiivinen valmistava opetus, sekä luokkamuoitoista erityisopetusta 3 ryhmää. Koulussa ei ole erityisiä painotuksia. Koulussa on 322 oppijaa, sekä työskentelee noin 33 opettajaa. Muita työntekijöitä on noin 20, mukaan lukien tuntiopettajat. Koulussa järjestetään aamu- ja iltapäiväkerhoryhmiä, sekä Harrastamisen Suomen mallin harrastuskerhoja.

Koulun liikuntasali on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan käytössä arki-iltaisain ja viikonloppuisin (itsenäinen käyttö). Koulujen liikuntasalien itsenäisellä käytöllä tarkoitetaan, että varaaja (esim. urheiluseura) vastaa itse vuoronsa valvonnasta ja siitä, että liikuntasali jää siistiin kuntoon vuoron jälkeen. Koulun liikuntasali toimii äänestyspaikkana.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää vuonna 1998 rakennetun laajennusosan ja pihan. Vuoden 1987 alkuperäinen rakennus puretaan erillisenä hankkeena ja tilalle rakennetaan uudisosa. Koulun välituntipihaa laajennetaan ja päiväkodin piha uusitaan.

	brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Säilyvä osa	2467,5	2116	1642,5	13550
Uudisosa	2842	2189,5	1746,5	12560
Yhteensä	5309,5	4305,5	3389	26110

Pinta-alat laskettu arkkitehdin tietomallista 30.9.2024.

Rakennuksen kerrosala on yhteensä 5026,5 kem².

Koulun välituntipiha laajuus on noin 3370 m². Päiväkodin piha on 1576 m².

Laatutaso

Säilyvälle osalle sijoittuu erikoisluokat, liikuntasali oheistiloineen sekä opetustiloja. Säilyvän osan tilankäyttöä tehostetaan lisäämällä aulatiloihin erityyppisiä pienryhmätiloja. Muuten perusopetuksen tilat säilyvät pääosin ennallaan. Erikoisluokkien tilajakoa muutetaan ja laitteet, kalusteet ja varusteet uusitaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Aulatilat otetaan osaksi tilakokonaisuutta sijoittamalla sinne säilytystiloja.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan lisäämällä liikuntatiloihin esteetön wc- ja pukutila. Korkean aulan ääniolosuhteita parannetaan uusimalla suuri yhtenäinen kattopinta A-luokan vaimennuspinnalla.

Säilyvällä osalla tehdään seuraavat rakennetekniset korjaukset: alapohja uusitaan liikuntasalissa, muualla pintamateriaalit vaihdetaan vesihöyryä läpäiseviin. Märkätiloissa uusitaan vesieristeet ja pintamateriaalit. Hissi peruskorjataan ja sen oviin lisätään kulunvalvonta. Yläpohjat kunnostetaan ontelolaatan yläpuolisilta osin. Ulkoseiniä paikkakorjataan ja vaurioituneet lasilankut uusitaan. Ikkunapellitykset uusitaan ja kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan.

Kaksikerroksinen uudisosa on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas, ja se täydentää nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Laajennusosaan sijoittuu yksi uusi opetuskortteli ja rakennuksen pohjoispäädyssä on päiväkoti kahdessa kerroksessa. Hallinto- ja oppilashuollon tilat on sijoitettu keskeisesti uuden ja säilyvän osan liitoskohtaan. Rakennuksen uusi keittiö ja ruokasali sijoittuvat uudisosan 1.kerrokseen ja ovat hyvin saavutettavissa sekä koulun että päiväkodin tiloista.

Uudisosan tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja myös asukaskäytölle, mikä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa. Rakennuksen liikuntasali toimii myös äänestyspaikkana.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Uudisrakennuksen runko toteutetaan kustannustehokkaalla ja muuntojoustavalla runkoratkaisulla: ontelolaatat + delta matalapakit, ulkoseinät kantavia sisäkuorielementtejä ja alapohjassa ryömintätila.

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

Piha-alueen tilat jäsenetään uudelleen ja rakennetaan uudet leikkipihat varusteineen ja välineineen. Pysäköintialueet ja huoltopiha uusitaan ja jäsenellään uudelleen.

Pihan ja kulkureittien kallistuksia muokataan ja rakennekerroksia korjataan ja uusitaan. Alueella puretaan suurin osa vanhoista rakenteista sekä leikkivälineet ja varusteet. Alueelle rakennetaan uusia rakenteita, tukimuureja, päällysteitä, varusteita ja leikkivälineitä. Toimenpiteet kohdistuvat pääosin tontin jo rakennetuille alueille. Osa uusista piha-alueista sijaitsee purettavan rakennuksen kohdalla. Tontin luonnontilaiset, metsäiset alueet itä- ja kaakkoisreunoilla säilyvät pääosin ennallaan: alueilla tehdään puiden kuntoarviointi, metsänhoidollisia toimenpiteitä ja reuna-alueiden nurmipintoja uusitaan.

Lämmitys:

Nykyinen koulurakennus on liitetty Helsingin energian kaukolämpöverkoston. Alkuperäistä rakennusosaa ja 1998 rakennettua laajennusosaa palveleva lämmönjakohuone sijaitsee alkuperäisessä, purettavassa rakennusosassa. Uusi lämmönjakohuone sijoitetaan uuteen rakennukseen ja lämmönjakohuone palvelee peruskorjattavaa rakennusosaa sekä uutta rakennusta. Peruskorjattavan rakennusosan lämmitysenergiantuotantona säilytetään kaukolämpö. Uuteen lämmönjakohuoneeseen sijoitetaan peruskorjattavaa ja uutta osaa palveleva lämmönsiirripaketti. Uutta rakennusta varten lämmönjakohuoneeseen sijoitetaan uusi lämmönsiirripaketti sekä rinnalle vesi-ilmalämpöpumppujärjestelmä, ns. hybridijärjestelmä. Vesi- ilmalämpöpumppu-järjestelmän lämpöpumppu sekä lauhdutinyksikkö sijoitetaan piha-alueelle.

Kaikki päiväkotitilat lämmitetään vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä mukaan lukien märkätilat. Peruskorjattavan rakennusosan lämmitys on tehty vesikiertoisilla lämmityspattereilla. Lämmityspiirin menoveden lämpötila on 70 astetta. Patteriverkoston lisäksi rakennusosassa on ilmanvaihdon lämmitysverkosto.

Peruskorjattavan rakennusosan lämmitysjärjestelmät uusitaan lämmityspattereita lukuunottamatta. Uudet lämmityspuutket rakennetaan lämmönjakohuoneelta peruskorjattavalle rakennusosalle. Peruskorjausosan verkostojen sulkuventtiilit, linjasäätöventtiilit, sekä patteriventtiilit uusitaan. Kaikki tuulikaapit varustetaan oviverhohuuhaltimilla / kiertoilmalämmittimillä.

Vesi- ja viemäri:

Rakennukset on liitetty HSY:n käyttövesi, jäte- ja sadevesiverkkoihin. Käyttövesiliitos, sekä purettavan rakennusosan viemäriiitokset ovat Tuohipolulla. Purettavaa rakennusosaa palvelevat käyttövesi- ja viemärijärjestelmät, sekä lämmitysjärjestelmät puretaan piha-alueelta. Olemassa olevia liitoskohtia pyritään hyödyntämään uuden rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmien liitoksissa.

Perusparannettavan, vuonna 1998 valmistuneen rakennuksen viemäriiitokset sijaitsevat Pihkatiellä. Perusparannettavan rakennusosan piha-alueen viemäroinnit liitoksineen säilytetään ennallaan. Peruskorjausosan käyttövesiverkosto vesikalusteineen uusitaan kokonaisuudessaan. Uudisrakennukseen asennetaan kylmä- ja lämmin käyttövesi kiertojohtoineen.

Viemäri materiaaleina käytetään ensisijaisesti PP- ja PVC-muovia. Ääniteknisesti vaativat viemärit tehdään PP- ja PVC-desibelimuoviviemäristä. Tarvittaessa näkyviin jäävät desibeliviemärit äänieristetään äänieristysvillalla desibelivaatimusten sitä edellyttäessä. Lisäksi palosuojauksen edellyttäessä käytetään palovillaa sekä palomansetteja. Rakennuksessa kulkevat sadevesiviemärit ovat hitsattavaa desibeli viemäriä tarvittavin osin

lisä-ääni-eristettynä. Pohjaviemärit ovat muovia. Keittiön viemärit ovat Hfe-terästä rasvanerotuskaivolle asti. Piha-alueen sekä vesikaton hulevedet johdetaan hulevesikaivojen kautta viivytysputkistoon ja sitä kautta HSY:n hulevesiverkostoon.

Ilmanvaihto:

Rakennus varustetaan koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä. Ilmankäsittelykoneet on jaettu palvelualueiden mukaan siten, että rakennuksen eri alueilla ja erilaiset käyttötarpeet omaavat alueet on toteutettu erillisillä koneistoilla. Yleisilmanvaihdossa ilmankäsittelykoneet on varustettu järjestelmillä, jotka mahdollistavat tarpeen mukaisen ilmanvaihdon niissä tiloissa, joissa kuormitusta esiintyy. Tarpeenmukaisuus on toteutettu automaattisesti toimivilla ilmavirransäätimillä, joita ohjataan osittain läsnäolon, huonetilan hiilidioksidipitoisuuden tai huonelämpötilan perusteella ja lisäksi tarvittaessa aikaohjelmoin ja lisäaikaohjelmoin. Ilmankäsittelykoneissa on ilmansuodatus, lämmöntalteenotto poistoilmasta tuloilmaan ja lämmitystoiminnot.

Nykyiset IV-koneet sekä kanavat uusitaan peruskorjattavalla osalla. Teknisen työn luokan kohdepoistoja sekä alapohjan tuuletuksia varten asennetaan huippuimurit vesikatoille.

Sähkö:

Säilyvän osan sähkö- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimukset täyttäväksi yhteiseksi kokonaisuudeksi uudisosan kanssa. Rakennuksen sähköjakelu ja siihen liitetyt kuormitukset käsittävät järjestelmiä kuten sähköliittymä, johtotie-, aurinkosähkö-, sähköjakelu-, sähköautojen lataus-, sähköliitäntä-, pistorasia-, (sisä- ulko- ja turva-) valaistusjärjestelmät. Tietotekniset järjestelmät sisältävät järjestelmiä kuten kuituliittymä, yleiskaapelointi-, ovipuhelin-, AV-, kuulolaite-, merkinanto-, tiedotus ja ajannäyttö-, tilaturvallisuus-, paloturvallisuus-, automaatio- ja mittausjärjestelmät. Pihan valaistus uusitaan myös pihatöiden yhteydessä energiatehokkaaksi ja turvalliseksi ympäristöksi. Rakennuksen sisävalaistusjärjestelmä toteutetaan energiatehokkaana ratkaisuna, jossa valaistusta ohjataan automaattisesti läsnäolon ja päivänvalon avulla.

Lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna ja uusiutuvan energian tuotanto.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja sille on nimetty ulkopuolinen kosteudenhallintakoordinaattori ja puhtaudenhallintakoordinaattori.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana liite 28.

- Liite 3 *Tilaohjelma (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja viitekaavioiden välillä)*
Liite 4 *Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*
Liite 5 *Viitesuunnitelmat*

Viitesuunnitelmat, talotekniset järjestelmäkuvaukset, esteettömyystarkastelun muistio ja kosteudenhallinnan riskikartta ovat teknisinä asiakirjoina.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kaupunkikuvalliset vaatimukset

Kohde on alueen ainoita julkisia rakennuksia, mikä tekee siitä kaupunkikuvallisesti tärkeän maamerkin. Kohde sijoittuu kaupunki-uudistusalueelle, jolla pyritään myös ehkäisemään segregatiota. Tämä asettaa rakennukselle korkeat laadulliset tavoitteet aluetta yhdistävänä ja yhteen kokoavana asukaskäytön tilana. Laajennusosan ei tulisi korvata ainoastaan purettavaa osaa vaan hankkeessa tulisi lisätä rakennuksen laatua. Uudisosan julkisivumateriaaliksi on valittu Kuningaspaneeli, jolla saadaan tuotua kohteeseen sen vaatimaa arvokkuutta.

Kaavapoikkeamiset

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty tontin osa, jonka puusto on säilytettävä, eikä maanpinnan korkeutta saa muuttaa. Tällä alueella huoltopiha vaatii pienen levennyksen säilytettävän alueen puolelle. Poikkeama on vähäinen, eikä vaadi puiden kaatoa. Kaavassa tontin ja puiston välisiä rajoja ei saa aidata. Päiväkodin toiminta kuitenkin vaatii aidalla rajatun piha-alueen. Aita toteutetaan ympäristöön sopivana ja riittävän avonaisena. Poikkeama on vähäinen.

Perustaminen kalliolle

Rakennus sijaitsee kallion päällä rinteessä, mikä aiheuttaa erityisvaatimuksia maantasokerroksen ja tuulettuvien alapohjien kosteudenhallinnalle.

Vesikohde

Tontti sijaitsee osittain herkän vesikohteen (Mätäjoki) suojavyöhykkeellä. Tällä on vaikutusta työmaavesien johtamiseen ja vaatii tarkempaa tarkastelua ja suunnittelua.

Erytisvaatimuksia hankkeelle asettaa myös viereisellä tontilla tehtävät rakennustyöt ja Pihkapolun katutyöt, jotka sijoittuvat osittain samaan aikaan työmaan kanssa.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden toteutuminen hankesuunnitteluvaiheessa on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 22.

Liite 22 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Maalämpökaivojen poraamiseen ja kaivojen sijoitteluun liittyy tontin avokallioalueitten ja säilytettävän puuston takia sen verran epävarmuuksia, ettei maalämpöratkaisulla edetä jatkosuunnitteluun.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu uudisosalle ilmavesilämpöpumppujärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on alle 15 vuotta (, kun kaukolämmön painotettu kuukausitason keskiarvohinta on 87 €/MWh). Uudisosan huipputehontarpeet ja käyttöveden kierron häviöt katetaan kaukolämmöllä.

Perusparannuksen osalta jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu kaukolämpö. Ilmavesilämpöpumppuratkaisu ei näyttäytynyt kannattavana ratkaisuna perustapauksen koroilla. Lämpöpumppuratkaisun kannattavuutta olisi entisestään heikentäneet mahdolliset perusparannusosan patteriverkoston uusimiskustannukset.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 20 vuotta tai alle. Vesikatoille sijoitetaan vähintään 38 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 10 % perusparannuksen ja uudisosan yhteenlasketusta kokonaissähkötarpeesta. Jatkosuunnittelussa tarkennettava paneelien sijoittelu joko perusparannusosan vesikatolle ja/tai uudisosan vesikatolle. Vesikatoilla on tilaa järjestelmän laajentamiselle.

Uudisosan E-luku on $70 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$, ja se alittaa kansallisen määräystason 30 %. Perusparannuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on $90 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$, jolloin E-luku paranee perusparannuksen yhteydessä 51 % lähtötilanteeseen verrattuna. Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta sekä perusparannusosalle että uudisosalle on yhteensä 310 MWh sähköä ja 334 MWh kaukolämpöä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 60 370 € vuodessa.

Uudisosan energiatehokkuutta parannetaan lämpöpumppuratkaisulla, energiatehokkaalla ilmanvaihtojärjestelmällä ja LED-valaistuksella, tiiviillä julkisivulla sekä aurinkosähköpaneeleilla.

Perusparannuksen energiatehokkuutta parannetaan muun muassa uusimalla koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, energiatehokkaalla valaistuksella sekä aurinkosähköpaneeleilla.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana. Olosuhteita hallitaan muun muassa tuloilman viilennyksellä (uudisosan päiväkodin ja opetustilan IV-koneissa jäähdytyspatterit), sälekaihtimet lasivälissä sekä paremmalla aurinkosuojalasilla (itä, etelä, länsi). Perusparannusosan mediatilan olosuhteita hallitaan ilmalämpöpumpulla sekä lisäämällä auringonsuojakalvot ja sisäpuoliset verhot olemassa oleviin ikkunoihin.

Liite 23 Energialaskentaraportti

Liite 24 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle **uudisosalle** laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 18,92 kgCO₂e/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 64 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 36 %.

Liite 25 Hiilijalanjäljen laskentaraaportti

6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätekatos. Jätekatoksessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi. Suunnitellut astiamäärät ovat:

- Sekajäte 3x 660 l
- Biojäte 3x 140 l
- Muovi 1x 660 l
- Kartonki/pahvi 2x 800 l
- Metallia 2x 240 l
- Lasi 1x 240 l
- Paperi 1x 660 l

Koulun purujätteet kerätään teknisen käsityön yhteydessä olevaan erilliseen purunpoistotilaan, jossa on suora ulkoyhteys.

Vaaralliset jätteet (mm. paristot, loisteputket, akut) ja sähkö- ja elektroniikkaromu kerätään kohdevastaavan tilassa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannus ja laajennus varmistaa tilojen terveellisuuden ja turvallisuuden sekä mahdollistaa toiminnan tehostamisen ja uuden opetussuunnitelman toteuttamisen.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia

- Uudet tilat mahdollistavat laadukkaan varhaiskasvatuksen, joka ehkäisee tehokkaasti segregatiota
- Uudet toimivat ja terveelliset tilat lisäävät oppilaiden ja henkilöstön hyvinvointia

Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua

- Uudisosan lämmitysjärjestelmäksi valitaan ilma-vesilämpöpumppu ja katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja
- Rakennus sijaitsee lähimetsän ja virkistysalueen välittömässä läheisyydessä
- Korjattavissa olevat osat korjataan, purkuja tehdään vain perustelluista syistä

Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistajia

- Hankkeelle kuuluu taidehankinta, jolla lisätään viihtyisyyttä.
- Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia
- Rakennuksen pihan kehittäminen liikkumiseen kannustavaan toimintaan

Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan

- Rakennus toimii aluetta yhdistävänä elementtinä ja tarjoaa asukaskäytön tiloja
- Rakennus on väritykseltään ja materiaaleiltaan hyvin alueelle sopiva
- Rakennus on suunniteltu turvalliseksi

Toimiva ja kaunis kaupunki

- Rakennus mahdollistaa alueen kehityksen mukaisen opetuksen
- Rakennus vahvistaa alueen viihtyisyyttä luomalla uusia toimivia tiloja kaikille asukkaille
- Rakennus mahdollistaa viipymisen ja oleilun ja toimii julkisen toiminnan näyttämönä.
- Rakennuksen ulkonäköön ja laadukkaaseen rakentamiseen kiinnitetään huomiota

Hankkeen riskit

Rakennuskohde rajautuu asuinalueeseen ja sen ympärillä sijaitsee yleisesti käytössä oleva puistoalue kevyenliikenteen kulkureitteineen. Tämä osaltaan ohjaa ihmisiä työmaa-alueen läheisyyteen, jonka lisäksi työmaa voi alueena houkutella uteliaita ihmisiä puoleensa. Työmaan merkitsemisen ja rajausten tulee olla selkeitä siten, että työmaa-alueen ohittaminen on helppoa ja turvallista.

Kohde sijaitsee ahtaalla tontilla kapeahkojen kulkuyhteyksien päässä. Lisäksi tontin eteläpuolella voi kohteen rakentamisen aikana olla meneillään katutöitä. Nämä asettavat haasteita ja riskejä työmaalogistiikalle, tavaratoimitusten aikatauluttamiselle ja materiaalien varastointikäytännöille. Em. asioiden lisäksi tontin muoto voi aiheuttaa rakentamiselle aikatauluriskejä, jotka tulee rakennettaessa ottaa huomioon. Huomioita tulee kiinnittää myös rakennustyön aikaiseen hulevesien ohjaamiseen rakennuksen läheisyydessä olevien herkkien vesialueiden takia.

Tontilla oleva vuonna 1987 valmistunut osa puretaan ennen varsinaisen rakennushankkeen käynnistymistä. Vanhan rakennuksen kellarin kohdalle jäävä kuoppa muodostaa putoamisriskin, joka tulee huomioida aluerajauksin tai muita riskin poissulkevia keinoja hyödyntäen. Riskin poissulkevaa ratkaisua on ylläpidettävä riskin poistumiseen asti.

Kohteella suoritetaan louhintatöitä, jotka osaltaan tulee huomioida työvaihesuunnittelussa ja toteutuksessa siten, että työ toteutetaan hallitusti, turvallisesti ja naapurikiinteistöjä vaurioittamatta. Myös rakennushankkeen aikana suoritettavat ontelolaattojen katkaisut ja elementtiasennukset ovat työvaiheina riskialttiita, huolellista työvaihesuunnittelua ja toteutusta edellyttäviä töitä.

Kohteen vesikattotöihin sisältyy kosteustekninen riski, jonka poistamiseen tilaaja edellyttää laadukkaasti toteutettua tehdasvalmisteista sääsuojaa erikseen määritellylle rakentamisen ajalle. Vesikattotyöt ovat riskialtis työvaihe myös työskentelykorkeutensa puolesta. Tähän riskiin varautuminen edellyttää hyvää työvaihesuunnittelua ja toteutusta. Tällaisiksi työvaiheiksi mielletään myös korkeiden aulatilojen ja liikuntasalin seinien yläosille ja kattopinnoille tehtävät työt.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2024 RI = 110,4; ovat arvonlisäverottomana yhteensä 22 410 000 € (4 221 €/brm²).

Rakentamiskustannukset sisältävät muun muassa seuraavat kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Julkisivuverhous, Kuningaspaneeli
- Taidehankinta

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on uudisosan lämpöpumppujärjestelmälle noin 13 vuotta, perusparannuksen ja uudisosan aurinkosähköjärjestelmälle noin 18 vuotta. Investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 548 548 €/vuosi (29,97 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4306 htm². Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

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

Vanha laskennallinen sisäinen kokonaisvuokra (7/2025 saakka) on 1 016 390 €/vuosi (19,36 €/htm²/kk).

Uuden vuokramallin mukaan kohteen väistö- ja lisätilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan. Kohteen väistötilajärjestelyt ja niistä Kaskolle syntyvät kustannukset on kuvattu kappaleessa 13.

Liite 30 Vuokravaikutuslaskelma Mli 6.10.2024

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Ensikertaisessa kalustamisessa hyödynnetään vähintään 30 % toimialan käytössä olleita kalusteita, mikä edistää kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita ja vähentää irtokalustukseen varattavia määrärahoja. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan 410 000 euroa, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia 32 000 euroa, eikä kovien materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintojen kustannuksia 140 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 64 000 euroa, siivouskustannusarvio on noin 155 000 euroa/vuosi.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 10/2023–10/2024
- yleis- ja toteutussuunnittelu 11/2024 - 9/2025
- rakentamisen valmistelu 8/2025 - 12/2025
- rakentaminen 1/2026–6/2027

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 16,77 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2026–2027.

13 Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennushankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään Malminkartanon väistötiloissa osoitteessa Arentipolku 1. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen vuokra-arvio on 31,00 euroa/m²/kk eli noin 1 400 000 euroa/vuosi hintatasossa 7/2025. Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennushankkeen valmistumiseen saakka.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.