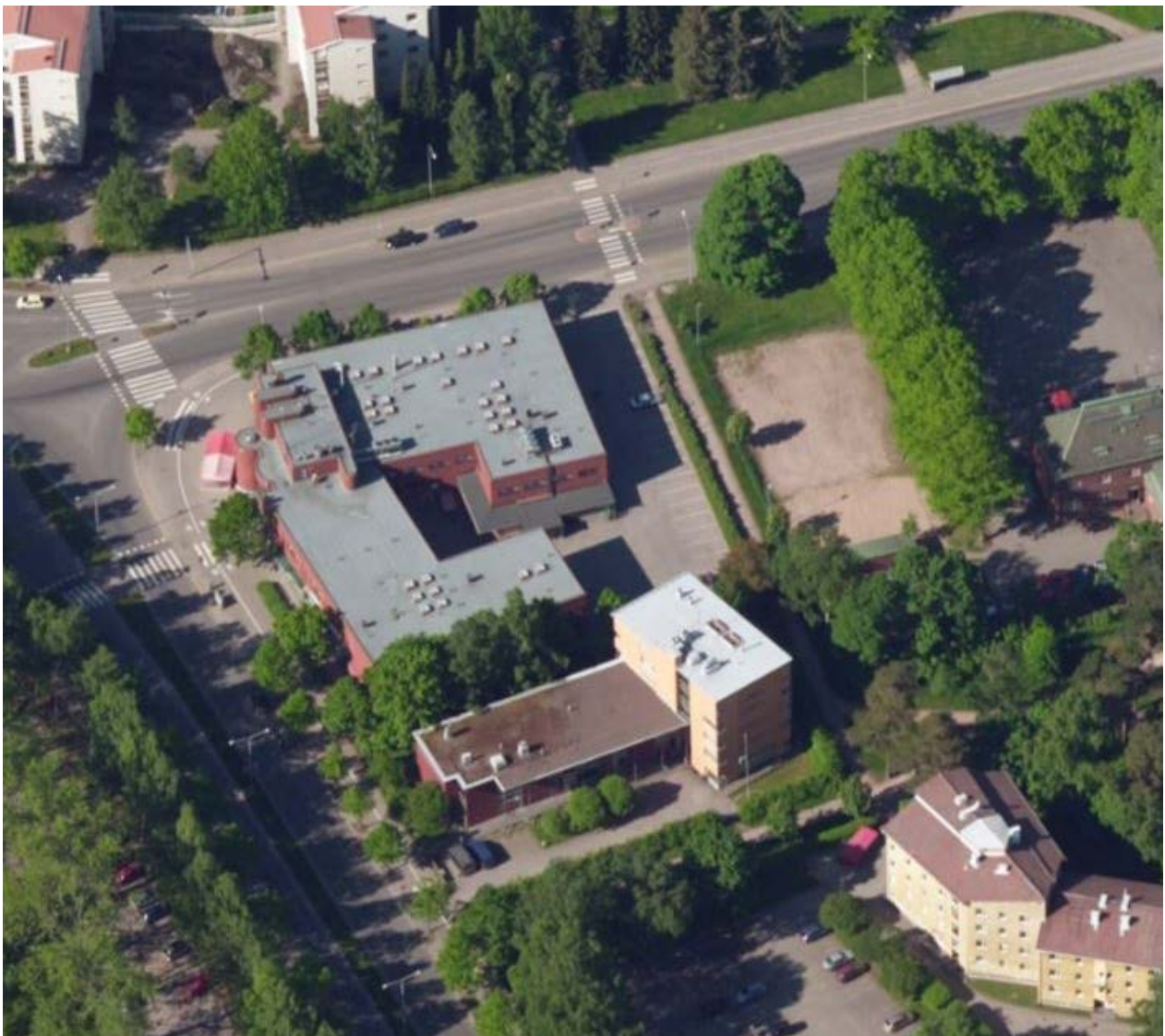


# Koskelan ala-asteen lisätilat

## Käpyläntie 8, 00600 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Koskelan ala-asteen lisätilat				<b>Hankenumero</b> 2821P21317		
<b>Osoite</b> Käpyläntie 8, 00600 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 6023		
<b>Sijainti</b> 25 Käpylä kortteli 884 tontti 1				<b>Kiinteistöobjekti</b> 3533		
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 100		
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Lisätiloja käytetään koko Käpylä-Koskelan alueen koulujen kasvaviin tilatarpeisiin. Ensikäyttäjänä tiloissa on Koskelan ala-aste, joka tarvitsee oppilasmäärän kasvusta johtuen lisätilaa uuden Koskelan peruskoulun valmistumiseen saakka. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan Koskelan peruskoulun uusi koulurakennus valmistuisi vuonna 2027.						
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 8/2019 RI 103,8; THI 190,1)						
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€	
Yhteensä			910		1 400 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					€ / brm <sup>2</sup>	
					1 538 € / htm <sup>2</sup>	
					14 000 € / 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> )		21,86	4,01	25,87	23 542	282 500
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )						
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 70 000 € ja muuttokustannukset 12 300 €. Käynnistämiskustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja.						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Tilojen käyttöönotto 1/2020						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeen rakennuttamiskustannukset ja maanrakennustyöt rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.						
<b>Väliaikaiset tilat</b> Tiloille ei tarvita väliaikaista ratkaisua					Väistötilojen kustannusarvio -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala omistaa KOy Käpylään terveystalon opetustiloiksi muutettavat osakkeet. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.						
<b>Lisätiedot</b> Tilojen muutos perusopetuksen käyttöön KOy Käpylään terveystalon toisessa kerroksessa, Kullervonkadun puoleisessa siivessä. Lisätilojen käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Tilat suunnitellaan noin 100:lle oppilaalle.						

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelun ohjausryhmä

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus

Liite 3 Ohjeellinen tilaohjelma

Liite 4 Viitesuunnitelma

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 5 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus

Liite 6 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus

Liite 7 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Koskelan ala-asteen lisätilat
Käyntiosoite	Käpyläntie 8, 00600 Helsinki
Sijainti	25 Käpylä kortteli 884 tontti 1
Arvioitu laajuus	910 htm <sup>2</sup>
Hankenumero	2821P21317

Osa rakennuksen tiloista muutetaan perusopetuksen käyttöön vähäisin tilajärjestelyin. Toiminnalle on haettu käyttötarkoituksen muutos viiden vuoden määräajaksi. Tilamuutos perusopetuksen käyttöön tapahtuu Kiinteistö Oy Käpylän terveystalon toisessa kerroksessa, Kullervonkadun puoleisessa siivessä.

Lisätilojen käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Tilat suunnitellaan noin 100:lle oppilaalle. Lisätiloja käytetään koko Käpylän-Koskelan alueen koulujen kasvaviin tilantarpeisiin. Ensikäyttäjänä tiloissa on Koskelan ala-aste, joka tarvitsee oppilasmäärän kasvusta johtuen lisätilaa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

*Liite 1 Suunnittelun ohjausryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala omistaa Kiinteistö Oy Käpylän terveystalon opetustiloiksi muutettavat osakkeet. Rakennuspaikan osoite on Käpyläntie 8, 00600 Helsinki. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 8264 / 22.10.1980, jossa rakennuspaikalla on merkintä ALYS liikerakennusten ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaava ei mahdollista pysyvää koulutoimintaa tontilla. Hankkeelle on haettu ja saatu 1.8.2019 rakennuslupa tilapäisenä ja kaavanvastaisena viiden vuoden määräajaksi. Luvan yhteydessä on haettu aloitusoikeutta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella hanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Käyttäjä on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti. Väestöennusteiden mukaan Koskelan ala-aste tarvitsee lisäopetustilaa kasvavalle lapsimäärälle. Koskelan ala-aste tulee siirtymään osaksi uutta Koskelan yhtenäistä peruskoulua, joka on suunniteltu valmistuvaksi vuonna 2027. Lisätilalla varmistetaan riittävät, terveelliset ja turvalliset tilat alueen lapsille varsinaisen uuden koulurakennuksen valmistumiseen saakka.

### Toiminnalliset perustelut

Tilojen suunnittelussa noudatetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja ympäristökeskuksen ohjeita oppimisympäristörakentamisesta. Toimintaa tukee tilojen

muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen. Tilat varustetaan tarvittavilla ict-liittymillä ja tekniikalla. Tilojen sijoittamisesta sekä kalustamisesta ja varustamisesta neuvotellaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

*Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Tiloissa annetaan perusopetusta luokka-asteilla 1-4. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille ja nuorille sopiviksi. Tavoitteena on lapsen kasvua ja kehitystä tukeva, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 910 htm<sup>2</sup>.

### Laatutaso

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti opetukseen sopivaksi. Erityistä huomiota suunnittelussa on kiinnitetty sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Tilamuutosten laatutason lähtökohtana ovat olleet:

- sisäilmastoluokka S2 tiloissa oleva jäähdytys säilyttäen.
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Urakoitsija laatii kosteuden- ja puhtaudenhallintasuunnitelmat ja hyväksyttää ne rakennuttajalla.

*Liite 3 Ohjeellinen tilaohjelma*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Oppilaiden välituntiulkoilu tapahtuu Käpylän pelastusaseman kentällä, jonne järjestetään tiloista turvallinen ja valvottu kulkuyhteys.

Oppilaiden ruokailu järjestetään läheisessä toimipisteessä.

## 6 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa toteutetaan peruskoululle tilat, joissa pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät toimintaa sekä takaavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

## Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

”Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt”.

Uudishanke mahdollistaa strategianmukaisten lähipalveluiden tarjoamisen Käpylän-Koskelan alueella. Perusopetuspalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu.

Perusopetuspaikkojen lisääminen vahvistaa strategian mukaisia lähipalveluja sekä tukee lasten ja nuorten arkea.

### Hankkeen riskit

Rakennuksen ulkoseinissä on aiemmin todettu rakennusajalle tyypillisiä kosteusteknisiä puutteita ja paikallisia vaurioita. Sisäilman laadun varmistamiseksi koulun tiloissa tehdään kattavat sisäpuoliset tiivistyskorjaukset. Tiivistyskorjausten tulee onnistua, jotta tilat voidaan ottaa käyttöön. Kaupunki on tilannut tilojen kunnosta ja korjausten riittävydestä lausunnon ulkopuoliselta rakennusterveysasiantuntijalta.

## 7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2019 RI 103,8; THI 190,1 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 400 000 € (1 538 €/htm<sup>2</sup>).

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 25,87 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 23 542 €/kk ja noin 282 500 €/v. Neliövuokran perusteena on 910 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 21,86 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 €/htm<sup>2</sup>/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen taloteknisestä ylläpidosta vastaa kiinteistöosakeyhtiö ja tilojen muusta ylläpidosta Kaupunkiympäristön ylläpito palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 70 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia. Arvio muuttokustannuksista on noin 12 300 euroa.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Tilojen käyttöönotto 1/2020

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rakennuttamiskustannukset ja maanrakennustyöt rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

## 12 Väliaikaiset tilat

Hanke ei edellytä toiminnalle väliaikaisia tiloja.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala omistaa Kiinteistö Oy Käpylän terveystalon opetustiloiksi muutettavat osakkeet. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnitteluryhmä esittää, että lisätilat Koskelan ala-asteen perusopetuksen tarpeisiin toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 910 htm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 400 000 euroa elokuun 2019 kustannustasossa.