



24.05.2021

Asia/6

§ 394

Haagan peruskoulun lisätilojen perusparannustyön 2-vaiheen hankesuunnitelma

HEL 2020-007250 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteeseen Vanha Viertotie 23 sijoittuvan Haagan peruskoulun lisätilojen perusparannustyön 2-vaiheen 25.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen (sisältäen vaiheet 1 ja 2) kokonaislaajuus on 4 455 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 150 000 euroa marraskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vaihe 2 Vanha Viertotie 23 Perusparannus hankesuunnitelma
- 2 Vanha Viertotie 23 hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Haagan peruskoulun yläasteen lisätilat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 25.6.2020 § 95 hyväksynyt osoitteeseen Vanha Viertotie 23 sijoittuvan Haagan peruskoulun opetuskäyttöön suunnitellun oppilaitosrakennuksen muutostyön 9.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman (1-vaihe) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 890 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 650 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Haagan peruskoulu tarvitsee lisätiloja syyslukukauden 2021 alkuun mennessä. Nykyinen koulurakennus osoitteessa Isonnevantie 16 on lii-



an ahdas sen nykyiselle oppilasmäärälle. Haagan peruskoulun oppilasmäärän on arvioitu kasvavan tulevaisuudessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lisätiloja tarvitaan aluetta palvelevaksi perusopetuksen tilaksi.

Haagan peruskoulun lisätilat sijoitetaan kaupungin omistamaan osoitteessa Vanha Viertotie 23 sijaitsevaan koulukiinteistöön. Koulurakennus on vapautunut Metropolia ammattikorkeakoulun sosiaalialan oppilaitoksen käytöstä vuodenvaihteessa 2019–2020. Haagan peruskoulun luokka-asteet 5–9 on tarkoitus keskittää kokonaan Vanha Viertotien koulurakennukseen. Haagan peruskoulun käyttöön jää myös jatkossa Isonnevantie 16 koulurakennus, jonne jäävät luokka-asteet 1–4.

Koulu on toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien kahdessa toimipisteessä. Aineopetuksen tunteja (luonnontiede, musiikki, kuvaamataito, tekninen- ja tekstiilityö) on pidetty Isonnevantiellä. Luonnontiede- ja musiikkiluokat ovat valmistuneet ja ovat käytössä Vanhalla Viertotiellä, mutta kuvaamataito ja käsityötilat puuttuvat vielä.

Perusparannuksen 1-vaiheessa tehtiin täydellinen peruskorjaus koulurakennuksen keittiöön, tarjoilualueelle ja ruokasaliin. Lisäksi rakennettiin kaksi kotitalousluokkaa, neljä luonnontiedeluokkaa ja musiikkiluokka.

Aineopetustilat rakennettiin täysin uudelleen, sisältäen purku- ja rakennustöiden lisäksi talotekniikan uusimisen, uudet kalusteet ja varusteet. 1-vaiheeseen kuului myös vanhojen jalkahoitotilojen muuttaminen koulun neljäksi perusopetustilaksi pitäen sisällään 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 sekä parannettiin tilojen käyttö- ja energiatehokkuutta. Hankkeen yhteydessä tehtiin myös pienehköt kosteusvauriokorjaukset.

2-vaihe

2-vaiheen perusparannustöiden toteuttaminen mahdollistaa myös luokka-asteiden 5–6 siirtymisen täyspainoisesti Vanha Viertotien koulurakennukseen syyslukukauden 2021 alusta. Perusparannushankkeen 2-vaiheen toteutuksen jälkeen luokka-asteet 1–4 (oppilaita noin 200) jäävät Isonnevantie 16 koulurakennukseen.

Rakennukseen on suunniteltu käyttäjän tarpeen mukaiset tilamuutokset ja niihin liittyvät talotekniset korjaukset sekä toiminnan edellyttämät perusopetuksen kannalta välttämättömät tekniset parannukset ja piha-alueeseen liittyvät kunnostus- ja muutostyöt. Tehtyjen tutkimusten ja



selvitysten mukaan rakennus on kokonaisuudessaan hyvässä kunnossa.

2-vaiheessa toteutetaan puuttuvien aineopetusluokkien rakentaminen (tekninentyö, tekstiilityö ja kuvataide) sekä tehdään koulun toiminnan mahdollistavat WC-tilat oppilaiden käyttöön. Lisäksi tehdään teknisiin järjestelmiin liittyvät muutostyöt siltä osin kuin niitä ei ole toteutettu 1-vaiheessa.

Varautuminen 3-vaiheeseen

Hankkeessa korjataan nykyinen oppilaitosrakennus kolmessa vaiheessa peruskoulun käyttöön avoimen oppimisympäristön opetustavoitteet huomioiden. Tilamuutokset suunnitellaan siten, että oppilaitoksesta koulukäyttöön muutettu rakennus muodostaa toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

3-vaiheen perusparannuksen toteutuksesta ei ole tehty päätöstä, eikä sitä varten ole laadittu myöskään aikataulua. Mikäli 3-vaihe jossakin vaiheessa toteutetaan, niin sen yhteydessä tehdään tilojen pintaremontti ja talotekniset parannukset niihin luokkatiloihin (3 372 htm²), jotka otetaan 2-vaiheen yhteydessä käyttöön ilman korjauksia. Mahdollista 3-vaiheen perusparannusta varten on laadittu suunnitelmat ja kustannusarvio, joka on noin 3,8 milj. euroa.

Tilamuutosten toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Selvityksen mukaan oppilassennusteeseen merkitty peruskoulun kasvava oppilasmäärä voidaan sijoittaa oppilaitoksen tilamuutostöillä peruskoulun tarpeisiin uusittuihin opetustiloihin.

Hankesuunnitelma 2-vaihe on liitteenä 1. Hankesuunnitelma 1-vaihe on liitteenä 2.

Hankkeen laajuus

Perusparannushankkeen 2-vaiheen laajuus on 2 565 brm², 2 224 htm² ja 1 525 hym².

Perusparannushankkeen vaiheiden 1 ja 2 laajuus on yhteensä 4 455 brm², 3 831 htm² ja 3 024 hym². Lisäksi tilaohjelmaan kuuluu hankkeen ulkopuolelle jäävä osuus 3 895 brm², 3 372 htm² ja 2 320 hym², joka on suunniteltu otettavaksi käyttöön ilman perusparannus- ja muutostöitä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä on syyslukukauden 2021 alkaessa Vanhan Viertotie 23:n koulukiinteistössä yhteensä 8 350 brm², 7 203 htm² ja 5 344 hym².



Tämän lisäksi Haagan peruskoulun käytössä on Isonnevantie 16 koulurakennuksessa 6 320 brm², 6 087 htm².

Vanha Viertotie 23 rakennuksen koko laajuus on 9 410 brm², 8 218 htm², 6 274 hym² ja tilavuus 39 520 m³.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytön ulkopuolelle jäävän 1 060 brm², 1 015 htm², 930 hym² osuuden ei todettu soveltuvan tilamuutosohjelmaan. Niiden muuttaminen opetustiloiksi olisi edellyttänyt vaativia ja kustannuksiltaan mittavia muutostöitä.

Hanke käsittää koulun piha-alueen muutostyöt. Koulutontin kokonaispinta-ala on 12 834 m², josta pihan osuus noin 2 318 m².

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Perusparannushankkeen vaiheiden 1 ja 2 kokonaiskustannukset arvonnäkökulmasta on yhteensä enintään 7 150 000 euroa (1 605 euroa/brm²) marraskuun 2020 kustannustasossa.

Hanke on muutettu 2-vaiheessa alustavan tarvekuvauksen pohjalta tilamuutoshankkeesta perusparannushankkeeksi ja hankkeen määrärahatarve 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 hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 25.6.2020 § 95.

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

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen 2-vaiheen toteutuksen jälkeen hankkeen sisäinen vuokra on noin 153 136 euroa kuukaudessa, eli noin 1 837 000 euroa vuodessa.

Kuukausivuokra on 21,26 euroa/htm², josta pääomavuokra on 17,22 euroa/htm² ja ylläpitovuokra on 4,04 euroa/htm² sisältäen kaupunkiympäristötoimialan hallintokulun 0,5 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 7 203 htm². 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, koko yhteen-



lasketulle vuokrattavalle huoneistoalalle kohdistettu sisäinen vuokra on noin 21,30 euroa/m²/kk. Alustava arvio perustuu tilaohjelman ulkopuolelle jäävien tilojen perusparannuksen kustannusarvioon. Vapaaksi jäävät tilat voidaan vuokrata myös kaupungin ulkopuoliseen käyttöön.

Nykyinen sisäinen vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Haagan peruskoulun lisätilat osoitteessa Vanha Viertotie 23 ovat olleet vuokrattuina koulukäyttöön syyslukukauden 2020 alusta lähtien perusparannus 1-vaiheen valmistumisen jälkeen.

Nykyinen sisäinen vuokra osoitteessa Vanha Viertotie 23 on noin 51 800 euroa kuukaudessa, eli noin 622 000 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 32,24 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 1 607 htm².

Haagan peruskoulun nykyinen sisäinen vuokra osoitteessa Isonnevan tie 16 on noin 110 000 euroa kuukaudessa, eli noin 1 320 000 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 18,08 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 6 087 htm².

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat -palvelu vastaa hankkeen toteutuksesta sekä ylläpidosta.

Tavoitteena on toteuttaa hanke siten, että tilat ovat käytettävissä syyskuussa 2021.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.3.2021 § 185 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hankkeen 1-vaiheen kustannusarvio on 4,65 miljoonaa euroa, jonka mukaisesti hankkeen 1-vaiheen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 25.6.2020 § 95. Hankkeen 2-vaiheen kustannusarvio on 2,5 miljoonaa euroa. Hankkeen enimmäishinta on yhteensä arvonlisäverottomana 7 150 000 euroa (kustannustaso 11/2020).

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kau-



24.05.2021

Asia/6

punkkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Hankkeen 2-vaihe tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi, sillä hankkeen vaiheistamisella ei ole tarkoitus poiketa hallintosäännön mukaisista toimivaltarajoista.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vaihe 2 Vanha Viertotie 23 Perusparannus hankesuunnitelma
- 2 Vanha Viertotie 23 hankesuunnitelma

Oheismateriaali

- 1 HaSun liitteet - Vaihe 2_Vanha Viertotie 23_Haagan pk - lisätiedot_9.3.2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.03.2021 § 184

HEL 2020-007250 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 25.2.2021 päivätystä Haagan peruskoulun lisätilojen toisen vaiheen hankesuunnitelmasta (liite 1).



24.05.2021

Asia/6

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Osaa tiloista hyödynnetään alueen koulujen peruskorjausten aikaisena väistötiloina, mikä tulee ottaa huomioon vuokratilakustannuksia määriteltäessä.

15.09.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.03.2021
§ 22

HEL 2020-007250 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Vanha Viertotie 23 sijoittuvan Haagan peruskoulun opetuskäyttöön suunnitellun oppilaitosrakennuksen perusparannustyön 2-vaiheen 25.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen (vaiheet 1 ja 2 yhteensä) kokonaislaajuus on 4 455 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 150 000 euroa marraskuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kas-



24.05.2021

Asia/6

vatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Hankkeen laajuudeltaan noin 1 890 brm² 1-vaiheen arvonlisäverottomat kustannukset 4 650 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa on päätetty 25.6.2020

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen toteutusta odottamatta hankepäätöstä.

11.02.2021 Poistettiin

25.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Sirkka-Liisa Sundvall, va. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi