



## § 22

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Vanha Viertotie 23, Haagan peruskoulun käyttöön tulevan lisätilan sisätilojen perusparannuksen vaiheen 2 hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 150 000 euroa marraskuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Hankkeen laajuudeltaan noin 1 890 brm<sup>2</sup> 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.

#### 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

#### Liitteet

- 1 210303 HaSu Vaihe 2 Vanha Viertotie 23 Perusparannus
- 2 HaSun liitteet - Vaihe 2\_Vanha Viertotie 23\_Haagan pk - lisätilat\_9.3.2021



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Perusparannusvaiheen 1 aikana on Vanha Viertotien koulukiinteistössä toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien osittain Haagan peruskoulun yläasteen, luokat 7 - 9 (oppilaita noin 320). Yläasteen opetus on myös osittain jatkunut koulun Isonnevantie 16 koulurakennuksessa.

Haagan peruskoulu tarvitsee lisätiloja syyslukukauden 2021 alkuun mennessä, jotta luokka-asteiden 5 - 9 koulutyö (oppilaita noin 460) voidaan keskittää kokonaan Vanha Viertotien koulurakennukseen. Tällöin vältetään päivittäiset koulutyön keskeyttävät siirtymiset Isonnevantie 16 ja Vanha Viertotie 23 koulurakennusten välillä.

Perusparannuksen 1-vaiheessa tehtiin täydellinen peruskorjaus koulun keittiöön, tarjoilualueelle ja ruokasaliin. Lisäksi rakennettiin 2 kotitalousluokkaa, 4 luonnontiedeluokkaa ja 1 musiikkiluokka.

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

Haagan peruskoulun alkuperäinen koulurakennus osoitteessa Isonnevantie 16 on liian ahdas jo nykyisellekin oppilasmäärälle. Haagan peruskoulun oppilasmäärän on arvioitu myös kasvavan, joten jatkossa voidaan koulun tilojen lisätarve ratkaista Vanha Viertotien koulurakennuksessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan koulurakennus tarvitaan aluetta palvelevaksi perusopetuksen lisätilaksi. Hankkeen tarveselvitys on ollut Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnan päätettävänä 21.1.2020.

Koulun lisätilat järjestetään kaupungin omistamaan osoitteessa Vanha Viertotie 23 sijaitsevaan koulukiinteistöön. Koulurakennus on vapautunut Metropolia AMK:n sosiaalialan oppilaitoksen käytöstä vuodenvaihteessa 2019 - 2020. Rakennukseen on suunniteltu käyttäjän tarpeen mukaiset tilamuutokset ja niihin liittyvät talotekniset korjaukset, sekä toiminnan edellyttämät perusopetuksen kannalta välttämättömät tekniset parannukset ja piha-alueeseen liittyvät muutostyöt. Tehtyjen tutki-



musten ja selvitysten mukaan on rakennus kokonaisuudessaan hyvässä kunnossa.

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.

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

#### Hankkeen laajuus

Perusparannushankkeen vaiheen 2 laajuus on 2 565 brm<sup>2</sup>, 2 224 htm<sup>2</sup> ja 1 525 hym<sup>2</sup>.

Vaiheessa 1 aineopetustilat rakennettiin täysin uudelleen, sisältäen purku- ja rakennustöiden lisäksi talotekniikan uusimisen, uudet kalusteet ja varusteet. 1-vaiheeseen kuului myös vanhojen jalkahoitotilojen muuttamisen koulun neljäksi perusopetustilaksi, sisältäen 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, parannettiin tilojen käytön- ja energiatehokkuutta. Hankkeen yhteydessä tehtiin myös pienehköt kosteusvauriokorjaukset.

Hankkeen 2-vaiheessa toteutetaan puuttuvien aineopetusluokkien rakentaminen (tekninen työ, tekstiilityö, kuvataide) ja tehdään koulun toiminnan mahdollistavat WC-tilat oppilaiden käyttöön. Lisäksi tehdään teknisiin järjestelmiin liittyvät muutostyöt siltä osin kuin näitä ei ole jo toteutettu 1-vaiheessa. Työt toteutetaan tarvittavassa laajuudessa siten, että rakennuksen kaikki tekniset järjestelmät toimivat. Sisäpuolisten töiden lisäksi kunnostetaan koulun piha.

Perusparannushankkeen vaiheiden 1 ja 2 laajuus on yhteensä 4 455 brm<sup>2</sup>, 3 831 htm<sup>2</sup> ja 3 024 hym<sup>2</sup>. Lisäksi tilaohjelmaan kuuluu hankkeen ulkopuolelle jäävä osuus 3 895 brm<sup>2</sup>, 3 372 htm<sup>2</sup> ja 2 320 hym<sup>2</sup>, joka on suunniteltu otettavaksi käyttöön ilman perusparannus- ja muutostöitä.



Vaiheen 2 valmistuttua syyslukukauden 2021 alkaessa Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä on Vanhan Viertotien koulukiinteistössä yhteensä 8 350 brm<sup>2</sup>, 7 203 htm<sup>2</sup> ja 5 344 hym<sup>2</sup>.

Tämän lisäksi Haagan peruskoulun käytössä on Isonnevantie 16 koulurakennuksessa 6 320 brm<sup>2</sup>, 6 087 htm<sup>2</sup>.

Vanha Viertotie 23 rakennuksen koko laajuus on 9 410 brm<sup>2</sup>, 8 218 htm<sup>2</sup>, 6 274 hym<sup>2</sup> ja tilavuus 39 520 m<sup>3</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytön ulkopuolelle jäävän 1 060 brm<sup>2</sup>, 1 015 htm<sup>2</sup>, 930 hym<sup>2</sup> osuuden ei todettu soveltuvan tilamuutosohjelmaan. Niiden muuttaminen opetustiloiksi olisi edellyttänyt vaativia ja kustannuksiltaan mittavia muutostöitä.

Hanke käsittää myös koulun piha-alueeseen kohdistuvat muutostyöt. Koulutontin pinta-ala on 12 834 m<sup>2</sup>, josta pihan osuus noin 2 318 m<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Perusparannushankkeen vaiheiden 1 ja 2 kokonaiskustannukset arvonlisäverottomana on yhteensä enintään 7 150 000 euroa (1 605 euroa/brm<sup>2</sup>) kustannustasossa 11/2020. Kustannusten perusteena on 4 455 brm<sup>2</sup>.

Kustannusarvion 5.5.2020 mukaan hankkeen 1-vaiheen kokonaiskustannus (HKA) arvonlisäverottomana on yhteensä n. 4,65 miljoonaa euroa (2 460 euroa/brm<sup>2</sup>), kustannustasossa 4/2020 (RI 104,2; THI 193,3). Kustannusten perusteena on 1 890 brm<sup>2</sup>. 1-vaiheen kustannusten rahoituksesta on tehty päätös 25.6.2020.

Kustannusarvion 15.1.2021 mukaan hankkeen 2-vaiheen kokonaiskustannus (HKA) arvonlisäverottomana on yhteensä n. 2,5 miljoonaa euroa (975 euroa/brm<sup>2</sup>), kustannustasossa 11/2020 (RI 104,0; THI 182,2). Kustannusten perusteena on 2 565 brm<sup>2</sup>.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen vaiheen 2 toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 153 136 euroa/kk, vuosivuokra on noin 1 837 629 euroa/v.

Vuokra on noin 21,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 17,22 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra on 3,54 euroa/htm<sup>2</sup>/kk + hallintokulu 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ovat yhteensä 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 7 203 htm<sup>2</sup> (koulun käyttöön tuleva kokonaislaajuus). Lopulli-



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

Mikäli Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee käyttöönsä nyt käytön ulkopuolelle jääviä 1 060 brm<sup>2</sup>, 1 015 htm<sup>2</sup> tiloja, tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty koko yhteenlasketulle vuokrattavalle huoneistoalalle kohdistettu vuokra on noin 21,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vapaaksi jäävät tilat voidaan vuokrata myös kaupungin ulkopuoliseen käyttöön.

Haagan peruskoulun lisätilaksi luokka-asteille 5 - 9 tulevat Vanha Viertotie 23 koulukiinteistön perusparannusvaiheessa 1 valmistuneet tilat ovat olleet vuokrattuina koulukäyttöön syyslukukauden 2020 alusta lähtien.

Haagan peruskoulun nykyisen sisäinen vuokra osoitteessa Vanha Viertotie 23 (vaihe 1) on noin 51 820 euroa kuukaudessa ja noin 621 838 euroa vuodessa. Vuokra on noin 32,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 15,36 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 1 607 htm<sup>2</sup>.

Haagan peruskoulun nykyisen sisäinen vuokra osoitteessa Isonnevan tie 16 on 110 066 euroa kuukaudessa ja 1 320 789 euroa vuodessa. Vuokra on noin 18,08 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,70 euroa htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,38 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 6 087 htm<sup>2</sup>.

Haagan peruskoulun käyttöön jää myös jatkossa Isonnevantie 16 koulurakennus, jonne jäävät luokka-asteet 1 - 4. Koulu on toiminut syyslukukauden 2020 alusta lähtien kahdessa toimipisteessä.

## Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

## Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa oli 4,11 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus oli ohjelmoitu vuosille 2020 - 2021.

Hanke on muutettu toisessa vaiheessa alustavan tarvekuvauksen pohjalta tilamuutoshankkeesta perusparannushankkeeksi ja hankkeen määrärahavarausta on korotettu 6,21 miljoonaan euroon.



Hankkeen 1-vaiheen kustannusarvio (5.5.2020, laajuus 1 890 brm<sup>2</sup>) on 4,65 miljoonaa euroa, jonka mukaisesti hankkeen 1-vaiheen kustannukset on päätetty.

Hankkeen 2-vaiheen kustannusarvio (15.1.2021, laajuus 2 565 brm<sup>2</sup>) on 2,5 miljoonaa euroa. Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu vastaa hankkeen toteutuksesta sekä ylläpidosta.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat käytettävissä 9/2021.

### 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

### Liitteet

- 1 210303 HaSu Vaihe 2 Vanha Viertotie 23 Perusparannus
- 2 HaSun liitteet - Vaihe 2\_Vanha Viertotie 23\_Haagan pk - lisätiedot\_9.3.2021

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Tilat -palvelu

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.02.2021  
§ 14



11.03.2021

Asia/5

---

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020  
§ 95

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 219