



## § 441

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Kiinteistökartta 107/678 505, Kukkaniityntie 2

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 [Botby grundskola HS liitteinen 12.5.2014](#)

#### Otteet

**Ote**  
Tilakeskus  
Opetusvirasto  
Kaupunginhallitus

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Botby grundskolaan, osoitteessa Kukkaniiyntyie 2, on suunniteltu laaja toiminnallinen ja talotekninen perusparannus, jossa sovitetaan tilat palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan energiataloutta. Hankkeeseen sisältyy myös alakoulun käytössä olevan rakennuksen laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2016 - 2017.

Perusparannuksesta on laadittu 12.5.2014 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupungin museon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävänä tilakeskuksessa.

## Esittelijän perustelut

### Botby grundskolan rakennukset

Botby grundskola toimii samalla tontilla olevissa kolmessa rakennuksessa. Ruotsinkieliset koulut Blomängens lågstadieskola ja Botby högstadieskola ovat yhdistyneet opetuslautakunnan kouluverkosta tekemän päätöksen mukaisesti hallinnollisesti Botby grundskolaksi 1.8.2011.

Helsingin itäisen alueen kasvun myötä koulun oppilasmäärä on nouseva. Oppilasmäärää on kasvattanut viime vuosina lisäksi se, että Östersundomin alueella on ruotsinkielistä peruskouluopetusta vain luokka-asteilla 1-6 (Östersundom skola), joten suuri osa sieltä yläasteelle siirtävistä oppilaista on tullut Botby grundskolaan. Rakennusten tilankäyttöä on tarpeen tehostaa kasvavan oppilasmäärän vastaanottamiseksi. Tehokkaan ja joustavan tilojen käytön vuoksi pidetään tärkeänä rakennusten välisen sisäyhteyden toteuttamista.

Botby högstadieskolan rakennus ja siihen liittyvä liikuntasaliisiipi ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelemia. Rakennuskokonaisuus kuuluu Opintieläselvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa ja kaupunkikuvallisen merkityksensä vuoksi.





Rakennuksissa on parannettu aiemmin aineopetustilojen varustusta erillisinä hankkeina ja muutettu asuntoja opetustiloiksi. Julkisivuja on korjattu, salaojitusta on parannettu sekä tehty pienempiä teknisiä parannuksia vuosien varrella. Rakennukset ovat kokonaisuudessaan kuitenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Koulun käytössä on lisäksi kaksiluokkainen väliaikainen paviljonkirakennus. Se on pystytetty viiden vuoden määräaikaisella rakennusluvalla vuonna 2001 ja sille on haettu jatkolupaa kaksi kertaa. Nyt voimassa oleva määräaikainen rakennuslupa päättyy vuonna 2018. On perusteltua korvata väliaikaistilat pysyvillä, paremmin toimivilla tiloilla alakoulun rakennuksen laajenuksena.

#### Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksesta ja laajennuksesta on laadittu 12.5.2014 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennukset varustetaan uudella ilmanvaihtojärjestelmällä. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät ja valaistus uusitaan. Tilojen äänenvaimennusta ja luokkien välistä ääneneristystä parannetaan. Hallinnon tiloja laajennetaan, ruokahuollon tilat ajanmukaistetaan, opetustilojen varustusta parannetaan ja rakennetaan uudet oppilaiden wc-tilat. Toimivuutta parannetaan rakentamalla yhdyskäytävät rakennusten välille. Tilat varustetaan esteettömiksi ja paloturvallisuutta parannetaan. Kahden rakennuksen julkisivut korjataan ja kaikkien kolmen rakennuksen vesikattorakenteet kattoikkunoineen uusitaan. Hankkeen tuloksena myös rakennusten energiatalous paranee. Hankkeeseen kuuluu myös piha-alueiden parannus.

Uudet yhdyskäytävät, talotekniset tilat ja kaksi uutta luokkaa laajentavat rakennuksia. Uusien luokkien rakentamisella korvataan väliaikainen viipalerakennus, joka poistetaan käytöstä pysyvien tilojen valmistuessa.

Hankkeen yhteydessä tehostetaan tilankäyttöä, jolloin koulun enimmäisoppilasmäärää voidaan nostaa noin 560:een. Nykyisin enimmäisoppilasmäärä on noin 480. Tehokkaalla tilojen käytöllä voidaan saavuttaa säästöjä myös henkilöstökustannuksissa.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

#### Opetuslautakunnan lausunto

Postiosoite  
PL 2213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin  
+358 9 310 1671  
Faksi  
+358 9 310 40380

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



---

Tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon opetusvirastolta. Opetuslautakunta käsittelee hankesuunnitelmasta pyydetyn lausunnon kokouksessaan 2.9.2014.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup>. Perusparannettavan alueen laajuus on 7 707 brm<sup>2</sup> ja alakoulun rakennukseen suunniteltu laajennus on 150 brm<sup>2</sup>.

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 674 000 euroa (1 868 euroa/brm<sup>2</sup>) marraskuun 2013 kustannustasossa.

#### Vuokravaikutus

Rakennusten nykyinen vuokra on 11,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 946 356 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 6 706 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuode

Rakennusten tuleva  
pääomavuokra 17,2€