



## § 49

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagan ala-asteen, laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-009858 T 10 06 00

Kiinteistökartta 101-678492, Pysyvä rakennustunnus 8441, Tolarintie 6

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagassa, osoitteessa Tolarintie 6 sijaitsevan Pohjois-Haagan ala-asteen koulun laajennuksen ja perusparannuksen 19.10.2017 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverotona 19 400 000 euroa 2/2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 7370 brm<sup>2</sup>, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odotta-matta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma\_Pohjois-Haagan ala-aste

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 1500  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Elimäenkatu 5  
Helsinki 51  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Pohjois-Haagan ala-asteen koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan on rakennus kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa ja talotekniikaltaan vanhentunut. Rakennusta ei ole kauttaaltaan peruskorjattu sen historian aikana, joten monet pinnat ja rakenneosat ovat edelleen alkuperäisiä. Nykyiset koulun tilat edellyttävät esteettömyyden parantamista.

Nykyinen koulurakennus muodostuu kolmesta osasta: korkeimmasta kolmekerroksisesta opetussiivestä, matalasta yhteen liittävästä eteishalli- ja ruokalaosasta sekä liikunta- ja juhlasalin käsittävästä osasta. Koulurakennukseen tehdään kakaksi laajennusosaa, jotka ovat tontin pohjoisreunaan sijoittuva liikuntasalisiipi ja eteläpäätyyn rakennettava opetusluokkasiipi, johon sijoittuu uudentyypisiä avoimia opetustiloja sekä porrashuone-, käytävä- ja hissitilat.

Hankkeen yhteydessä tehostetaan tilojen järjestelyjä, ruokahuollon- ja liikunnan tilat ajanmukaistetaan. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja tilojen muunneltavuutta parannetaan. Alimpaan kerrokseen toteutetaan immersiiivinen opetustila. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää. Hallinnon tehottomat tilat uusitaan. Tilojen ääneneristystä ja äänenvaimennusta parannetaan. Hankkeen valmistuttua tulee koulun tiloista esteettömät. Iltakäyttöön tulee ensimmäisen kerrokseen sijoituvia tiloja ja uuteen laajennusosaan toteutettava liikuntasali aputiloinen. Iltakäyttöön tulevat tilat on mahdollista rajata kulunvalvonnallisesti muista tiloista.

Nykyiseen koulurakennukseen tehdään kokonaisvaltainen talotekniikan ja rakennusosien peruskorjaus. Vanhimman osan välipohjat avataan, niiden orgaaniset täytteet poistetaan ja rakenteita vahvistetaan. Julkisivun rappauspinnoite uusitaan A-osassa kokonaan ja osaksi B- ja C-osissa. Yläpohjarakenteita uusitaan ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen yhteydessä, muilta osilta saumapeltikate kunnostetaan.

Perusparannusosaan rakennetaan uudet ilmanvaihto-, lämpö-, vesi, viemärijärjestelmät tarpeellisilta osiltaan, sekä uudet sähköjärjestelmät ja valaistus. Salaojajärjestelmään tehdään parannuksia. Ikkunat kun-



nostetaan ja osittain uusitaan. Ulko-ovet uusitaan ja vanhat välipohjat puhdistetaan. Nykyisen rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan.

Piha-alueilla varmistetaan riittävät reitit pelastusautolle. Koulun pihalle järjestetään riittävästi toiminnallista tilaa pelikentälle ja leikkivarusteille.

## Esittelijän perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta saadun tiedon mukaan väestö lisääntyy voimakkaasti koko Haagan alueella seuraavan kymmenen vuoden aikana ja sen seurauksena kasvaa koulun alueen 7 - 12 -vuotiaiden lasten määrä tänä aikana noin 24 % eli noin 130 lapsella.

Opetustiloja kehitetään uuden opetussuunnitelman mukaisesti. Hankkeessa on ollut tavoitteena tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen, siten että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa koulun uusittuihin tiloihin. Opetustilojen suunnittelussa on huomioitu digitalisaatio, johon liittyen tilaratkaisut on suunniteltu tukemaan mobiililaitteiden käyttöä.

Rakennuksen alhainen tekninen kunto, ennen kaikkea teknisten järjestelmien osalta on toiminnalle selkeä riski, joka on ratkaistavissa ainoastaan koko rakennuksen kattavalla perusparannuksella.

Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Hankkeessa korjataan esteettömyyteen liittyvät puutteet.

Hankkeen kustannusten enimmäishinta on 2632 euroa/brm<sup>2</sup>.

## Rahoitus

Hankkeelle on osoitettu 19 400 000 euroa (alv. 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2017 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2017 - 2026.

## Vuokravaikutukset

Hankesuunnitelman enimmäishintaan perustuva Pohjois-Haagan ala-asteen koulun laajennuksen ja perusparannuksen (5093 htm<sup>2</sup>) sisäinen vuokra-arvio on 24,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 1 498 668 euroa syyskuussa 2017 lasketun hintatason mukaan.



Vuokravaikutus on laskettu 3 % tuotto-odotukselle ja 30 vuoden pois-toajalla. Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra vahvistetaan ajankohtaa vastaavaksi.

#### Väistöilakustannus

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Koulun toiminta siirretään väistöiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi.

Väistöiloiksi on suunniteltu väistöilakoulua osoitteessa Mäkipellontie 19. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa Mäkipellontie 19 sijaitsevien väistöiloihin sijoittumisen ajan nykyisten tilojen vuokran suurista vuokraa.

Väistöilajärjestelyjen vuokrakustannusten on arvioitu olevan toteutuksen ajan 500 000 euroa (alv. 0 %). Väistöilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

#### Aikataulu ja toteutus

Uudisrakennushankkeen suunnittelu on aloitettu heinäkuussa 2016. Laajennus ja peruskorjausprojektin valmistuminen ja käyttöönotto on tavoitteena joulukuun loppuun 2020 mennessä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma\_Pohjois-Haagan ala-aste

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasko  
Kymp Rya Roha