



20.11.2017

Asia/3

## § 1055

### V 29.11.2017, Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2017-006947 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Konalan ala-asteen koulurakennukseen osoitteessa Riihipellonkuja 2 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus. Sen tavoitteena on parantaa koulurakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, tilojen toimivuutta, tilankäytön tehokkuutta, energiatehokkuutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

Perusparannuksesta on tehty 31.5.2017 päivätty hankesuunnitelma kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana liikuntavirasto ja nuorisoasiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset



alueet-palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun palvelutilaverkko-yksikön tarve- ja hankesuunnittelu-tiimissä.

## Esittelijän perustelut

### Alueellinen tarkastelu ja toiminta koulussa

Konalan ala-asteella annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–6. Lisäksi koulussa on kaksi alueellista erityisluokkaa. Koulussa on kaksi iltapäiväkerhoryhmää (yhteensä noin 50 lasta), joiden käytössä oleva tila on ollut myös nuorisotoimen käytössä. Yleisopetuksen oppilaspaiikkoja on tällä hetkellä 282. Oppilaspaiikat lisääntyvät perusparannuksen jälkeen 302:een, kun aulatiloja saadaan monipuoliseen opetus- ja opiskelukäyttöön. Henkilökuntaa rakennuksessa on yhteensä noin 35.

Konalan alueen väestöennusteen 2017–26 mukaan 7–12-vuotiaiden lasten määrä alueella kasvaa noin kolmanneksen vuoteen 2024 mennessä ja kääntyy sen jälkeen laskuun. Mitoittava oppilasmäärä on kuitenkin pienempi, koska kaikki alueen lapset eivät tule lähikouluun. Ennusteen mukaisen väestönkasvun arvioidaan mahtuvan koulutiloihin, kun huippuaikana tontilla on käytössä myös kahden luokkatilan tilapäisviipale.

Myös 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa alueella hieman lähivuosina. Lisäksi palvelun tarve alueella on kasvanut niin, että kaikille lapsille ei tällä hetkellä voida osoittaa hoitopaikkaa Konalasta. Koulurakennuksen korjauksen kiireellisyyden vuoksi päiväkotitilojen ratkaisua selvitetään kaupunkiympäristön toimialan kanssa erillisenä hankkeena kevääseen 2018 mennessä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnoimat liikuntatilat ovat iltakäytössä arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Suunnittelussa varaudutaan siihen, että suurin osa opetustiloista voi olla kouluajan ulkopuolisessa käytössä, esimerkiksi kerhokäytössä. Kolmannen kerroksen opetustila soveltuu kansalaisyhteiskäyttöön. Koulu toimii majoituskouluna.

### Hankkeen sisällöstä

Rakennus korjataan perusteellisesti ja monilta rakennusosiltaan uusitaan. Julkisivujen ulkokuoret, vesikatto, kaikki LVI- ja sähköjärjestelmät uusitaan. Alapohja tiivistyskorjataan. Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan lähes nollaenergiatasoon.

Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, joiden myötä tilat täyttävät paremmin uuden opetussuunnitelman edellyttämät nykyaikaisen oppimisympäristön tarpeet sekä tilojen monipuolisemman käytön



20.11.2017

Asia/3

koulupäivän jälkeen. Tässä rakennuksessa tämä onnistuu tarvitsematta tehdä suuria rakenteellisia muutoksia.

Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on mahdollista. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan mm. toteuttamalla uusi kevythissi.

## Toiminnallisuus

Uusi opetussuunnitelma (OPS16) ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa. Tärkeää on esimerkiksi uudenlaisten kädentaidon tilojen hyvät yhteydet toisiinsa ja suunnittelu- ja työskentelytilaan. Tämä saadaan toteutettua tässä suunnitelmassa lähes ilman tilamuutoksia.

Pääasialliset toiminnalliset tilamuutokset ovat kolmannen kerroksen nykyisten hallintotilojen ja ensimmäisen kerroksen opetustilojen avaaminen avoimeksi oppimisympäristöksi sekä toisen kerroksen keskeisaulan avaaminen avoimeksi kirjasto- ja opiskelutilaksi. Henkilökunnan tilat siirtyvät samalla toiseen kerrokseen helpommin saavutettaviksi. Myös keittiötä laajennetaan.

Tästä helposti muunneltavasta rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu, jossa voidaan toteuttaa uudenlaiset avoimemmat oppimisympäristöt.

Koulun oppilaita on osallistettu pihan osalta pihasuunnittelijoiden ja henkilökuntaa koulun toimintatilojen osalta rehtorin toimesta. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

## Vaihtoehtotarkastelu

Koulutilojen tarvetta Konalan alueella sekä eri kiinteistöratkaisuja koulupalvelujen turvaamiseksi on selvitetty yhteistyössä kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajien kesken. Kun verrataan Konalan ala-asteen toteuttamista nykyisen rakennuksen lähes uudisrakentamisen tasoisena perusparannushankkeena sekä toteuttamista tilaelementein vuokrahankeena, vertailussa ratkaisevaa investointi- ja käyttötalouden näkökulmasta on tarkastelujakson pituus.

Vertailussa on oletettu, että molemmissa vaihtoehtoissa tilatehokkuudet, toiminnan kustannukset, ylläpito- ja käyttäjäpalvelukustannukset sekä pihan investointikustannukset ovat saman suuruisia, eikä niitä siksi ole otettu vertailussa huomioon. Perusparannushankkeessa raken-



nuksen energiatehokkuustavoitteet ovat normaalitasoa tiukemmat, koska hanke sisältyy VTT:n koordinoimaan NeZer-hankkeeseen, jossa tavoitteena on luoda lähes nollaenergiarakentamisen kriteerit korjausrakentamiselle.

Pidemmälle aikavälille jyvitettyä tilaelementtien pääomavuokra voi muodostua noin 10 - 20 % keskimääräisen vastaavan uudisrakennuksen tilakustannusta (ilman ylläpitoa) alemmaksi. Kuitenkin noin 20 vuoden ajalle pääomitettuna vuokrasumma kaupunginhallituksen ohjeistamalla nykyarvomenetelmällä laskettuna ei enää juurikaan eroa investointikustannuksesta. Sen sijaan lyhyemmän, noin 10 - 15 vuoden aikavälin ratkaisuna tilaelementti on edullisimmillaan. Kun vuokra-aika lähestyy viittä vuotta, neliövuokra voi jopa kaksinkertaistua leasingrahoituksen rakenteesta johtuen. Vertailu on myös herkkä korkotason vaihteluille.

Kun tarve on pitkäaikainen, pysyvä rakennus on kokonaistaloudellisen ratkaisu. Tällöin suunnittelussa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, että rakennuksen yhteyteen tulisi voida sijoittaa tarvittaessa siirrettäviä tilaelementtejä. Tällainen tilapäinen lisätilarive vo syntyä esimerkiksi uudisalueella alkuvaiheen pullonkaula-ilmioistä. Väestöennusteen mukaan 7 - 12 -vuotiaiden lasten määrä Konalassa kasvaa noin sadalla vuoteen 2023 mennessä, minkä jälkeen se kääntyy laskuun. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan väestönkasvu mahtuu koulutiloihin koko tarkastelujakson ajan, kun huippuaikana tontilla on käytössä myös kahden opetustilan tilapäinen viipalekoulurakennus.

Konalan ala-asteen perusparannuksen neliöhinta on noin 20 % alempi kuin vastaavassa uudishankkeessa ja koska koulurakennuksen tarve on pysyvä, Konalan ala-asteen perusparannus on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden rakennettun omaisuuden hallinta -palvelun mukaan kokonais- ja elinkaaritaioudellisesti edullisin vaihtoehto pitkällä tähtäimellä.

#### Kustannukset ja vuokravaikutus

Hankkeen laajuus on 4 189 bruttom<sup>2</sup> ja vuokra-ala on 3 531 m<sup>2</sup>. Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 11,3 miljoonaa euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 302 000 euroa.

Hankkeen hankesuunnitelman mukainen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2018–2027 talonrakennushankkeiden rahoitusohjelmassa vuosina 2019–2020 toteutettavana hankkeena.



Koulun nykyinen vuokra on 11,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Kuukausivuokra on 39 011 euroa ja vuosivuokra 468 132 euroa.

Koulun tuleva vuokra on 24,86 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 21,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Kuukausivuokra on 87 760 euroa ja vuosivuokra on yhteensä 1 053 100 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 200 htm<sup>2</sup>, poistoaikana 30 vuotta ja tuottovaade on 3 %.

#### Väistötilat

Rakentamisen aikana tarvitaan noin 1 800 htm<sup>2</sup>:n laajuinen väistötila, joka voidaan sijoittaa Hilatien kentälle. Väistötilan kustannukset ovat noin 1 160 000 euroa, alv 0%. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

#### Aikataulu

Hankkeen suunnitteluaja jatkuu vuoden 2018 loppuun asti, rakentamisen valmistelu tapahtuu alkuvuodesta 2019 ja rakentaminen ajoittuu ajalle 6/2019–11/2020. Käyttöönotto on tällöin vuoden 2021 alussa.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 31.5.2017 päivätystä Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi mm. seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Avoimien oppimisen tilojen sekä tilojen rajapintojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää vuokrakorotusta korkeana. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

#### Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



20.11.2017

Asia/3

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.10.2017 § 94

HEL 2017-006947 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 31.5.2017 päivätystä Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Avoimien oppimisen tilojen sekä tilojen rajapintojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Entisen opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 20.2.2017 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää vuokrakorotusta korkeana. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

**Esittelijä**

perusopetusjohtaja



20.11.2017

Asia/3

Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363  
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2017  
§ 37

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöstä.

29.06.2017 Palautettiin

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi