



## § 115

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden- jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien hankesuunnitelman hyväksymistä ja lainan myöntämistä Oulunkylän yhteiskoulun kiin- teistöosakeyhtiölle

HEL 2022-006725 T 02 05 03 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti puoltaa kaupunginhallitukselle Oulunkylän yhteiskoulun peruspa-  
rannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen  
lainoittamiskelpoisuudesta.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti puoltaa ehdolla, että kas-  
vatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon Oulunkylän yh-  
teiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.9.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt perusteluja kaupunkiympäristölautakun-  
nan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolta koskien lainan myöntä-  
mistä Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle.



03.11.2022

Asia/6

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on esityksen valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuuden arvioitavana ovat olleet kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

#### Lyhyt kuvaus hankkeesta

Oulunkylän yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, jonka nykyinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1956, ja sitä laajennettiin vuonna 1995. Koulu toimii osoitteessa Siltavoudintie 24, 00640 Helsinki. Oulunkylän yhteiskoulua ylläpitää Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy.

Suunnitelman mukaan Oulunkylän yhteiskoulu on mitoitettu 1 010 oppilaalle ja sen laajuus on 9 953 (nykyinen 9 327) brm<sup>2</sup>.

Kiinteistön E-osaa korotetaan yhdellä kerroksella. Samalla E-osaan rakennetaan hissi, ja hissien alueella ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitseviin luokkahuoneisiin tehdään tilamuutoksia ja peruskorjausta sekä kerrosten wc-kapasiteettia lisätään. E-osan ilmanvaihto päivitetään kokonaisuudessaan nykyvaatimusten mukaiseksi ja vesikatte uusitaan.

Kesällä 2022 E-osan kellarissa tehdyn peruskorjauksen yhteydessä on jo tehty hissien pohjatyöt ja uudistettu pohjakerroksen wc- ja kouluterveydenhuollon tilat.

Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa vuoden 2023 alussa ja koulun laajennusosa otetaan käyttöön kevätlukukaudella 2024.

#### Tarve

Hankesuunnitelman laajuus vastaa alueen palveluverkon pitkän aikavälin oppilasmäärän kasvua.

Oulunkylän yhteiskoulun nykyinen oppilasmäärä on 943. Tarve on 60 uudelle oppilaspaikalle. Tilat on nyt mitoitettu 1010 oppilaalle.

Oulunkylän yhteiskoulu sijaitsee Oulunkylässä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esitetyn materiaalin perusteella Kaupunkiympäristön toi-



mialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus toteaa Oulunkylän yhteiskoulun laajennushankkeen tarpeelliseksi.

#### Laina

Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lainahakemuksen esittämänsä perusparannus- ja laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä rahoitusmäärä on 3 100 000 euroa.

#### Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy:n teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy:n teettämä hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät. Sisäilma- ja kuntotutkimukset osoittavat nykyisen Oulunkylän yhteiskoulun rakennuksen kunnoltaan hyväksi.

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 734 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 626 htm<sup>2</sup> ja hyötyala: 392 hym<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa esitetty laajennuksen oppilaskohtainen neliömäärä 10,4 htm<sup>2</sup> vastaa kaupungin omien hankkeiden mitoitusta.

Tällä hetkellä hyötyala per oppilas/opiskelija on alle 6 m<sup>2</sup>.

Kustannusarvio on laadittu tavoitehintamenetelmällä Helsingin hintatasoon. Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 4 200 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa on ns. kalliita tiloja (erikoisluokkia, iv-konetilat). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Oulunkylän yhteiskoulun tulee järjestää kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut energia- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vastaavat kaupungin omille hankkeilleen asettamia tavoitteita.



03.11.2022

Asia/6

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Oulunkylän yhteiskoulun lainahakemusta.

Laina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Oulunkylän yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottovaiheessa.

## Vakuusarvo

22.9.2022 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella. Rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 19,3 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnetyt laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnetyt noin 10,0 miljoonan euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.9.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Tilat -palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 481