



19.03.2012

Kaj/3

§ 277

V Haagan peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2011-001075 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31.1.2012 päivätyn Haagan peruskoulun perusparannuksen (Länsi-Helsingin lukion lakkauttamiseen ja siirtymiseen liittyvät työt) hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 857 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,5 miljoonaa euroa joulukuun 2011 kustannustasossa (RI=132,8, THI=156,1).

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.1.2012 liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31.1.2012 päivätyn Haagan peruskoulun perusparannuksen (Länsi-Helsingin lukion lakkauttamiseen ja siirtymiseen liittyvät työt) hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 857 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10,5 miljoonaa euroa joulukuun 2011 kustannustasossa (RI=132,8, THI=156,1).

Tiivistelmä

Haagan peruskoulun Isonnevantien koulurakennuksen tilat muutetaan vastaamaan yhdistetyn yhtenäisen peruskoulun toiminnallisia tarpeita ja oppilasmäärää. Toiminnallisten muutosten lisäksi tehdään samalla koko koulurakennuksen talotekninen perusparannus.



Hankkeen kustannusarvio on 10,5 miljoonaa euroa joulukuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Haagan peruskoulu toimii kahdessa rakennuksessa osoitteissa Isonnevantie 16 (luokat 1 - 6) ja Mäkipellontie 19 (luokat 7 - 9). Opetusviraston kouluverkkoselvityksen perusteella opetuslautakunnan suomenkielinen jaos on päättänyt, että Haagan peruskoulu siirretään kokonaisuudessaan Isonnevantie 16 tiloihin.

Isonnevantien koulurakennus on valmistunut 1964 ja sen on suunnitellut Ferdinand Salokangas. Rakennukseen on tehty lisärakennuksia ja muutoksia, joissa siihen on lisätty mm. opetustiloja, terveydenhoitotiloja ja liikuntatiloja. Suunnittelijana muutoksissa vuosina 1981 ja 1984 on toiminut arkkitehti Arne von Boehm.

Koulurakennuksen tilat eivät ole tarkoituksenmukaiset yhtenäisen peruskoulun tarpeisiin. Koulusta puuttuu yläasteen tarvitsemia aineluokkia, kuten luonnontieteen, kotitalouden ja yläasteen teknistentöiden opetustilat. Lisäksi oppilashuollon tiloja on liian vähän ja opettajien tilat eivät ole tarkoituksenmukaiset.

Lisäksi erityisesti vanhan osan talotekniset järjestelmät ovat elinkaarellisesti perusparannuskunnossa. Myöskään myöhemmin rakennettujen rakennusosien talotekniikka ei vastaa tämän päivän vaatimuksia, eikä nykyisiä energiatehokkuusvaatimuksia.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10 500 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 531 euroa/brm². Kustannukset ovat tammikuun 2012 hintatasossa.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2011 - 2015 on opetustoimen korjaushankkeissa Haagan peruskoululle varattu Länsi-Helsingin lukion lakkauttamiseen ja siirtymiseen liittyviin töihin 7 000 000 euroa.

Nyt tehdyssä hankesuunnitelmassa on huomioitu tarvittavien tilamuutosten lisäksi koko rakennuksen taloteknisten järjestelmien uusiminen. Rakennus muutetaan vastaamaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita. Samalla rakennuksen talotekniset järjestelmät perusparannetaan. Uusi ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan tehokkaalla lämmön talteenotolla. Asemakaavan muutoksen aiheuttamat auto- ja pyöräpaikoituksen vaatimukset on myös huomioitu suunnitelmissa.



Vuokravaikutus

Haagan peruskoulun rakennus on opetusvirastolle vuokrakohde, jonka perusparannuksen kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 14,31 euroa /htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitovuokra 2,87 euroa /htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 17,18 euroa /htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kohteessa on 6 087 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty 30 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 105 000 euroa ja vuosivuokra noin 1 255 000 euroa. Nykyinen kuukausivuokra on noin 51 500 euroa.

Arvioitu väistötilakustannus

Väistötiloina toimivat Mäkipellontien koulurakennuksen lukiolta vapautuvat tilat.

Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruisia vuokraa kuin ennen perusparannusta on peritty korjattavasta rakennuksesta.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2011 - 2015 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2012 - 2013 toteutettavana hankkeena.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan kesäkuussa 2012 ja työn valmistuvan elokuussa 2013.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamallaan rakennuttajakonsultilta.

Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Haagan peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti ja toteaa, että hanke tukee tilatehokkuuden parantamista, säästää tilakustannuksissa ja järkevöittää kouluverkkoa.

Talousarviossa hankkeelle on vuosille 2012-2013 varattu 8,5 milj. euron määräraha, mutta kiinteistöviraston tilakeskus tulee osoittamaan puuttuvaan rahoitusosuuden käytettävissään olevista määrärahoista.

Opetuslautakunta puoltaa hanketta.



Kaupunginhallituksen kannanotto

Kaupunginhallitus viittaa talous- ja suunnittelukeskuksen lausuntoon ja toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sellaisenaan kannatettava.

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.1.2012 liitteineen

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Rahoitusjohtaja 7.3.2012

HEL 2011-001075 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Haagan peruskoulun perussparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 841 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10,5 milj. euroa kustannustasossa 12/2011. Talousarviossa hankkeelle on vuosille 2012-2013 varattu 8,5 milj. euron määräraha, mutta kiinteistöviraston tilakeskus tulee osoittamaan puuttuvaan rahoitusosuuden käytettävissään olevista määrärahoista.

Hanke tukee tilatehokkuuden parantamista, sillä saavutetaan säästöjä tilakustannuksissa ja järkevöitetään kouluverkkoa.

Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.02.2012 § 100

HEL 2011-001075 T 10 06 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



19.03.2012

Kaj/3

Päätös

Lautakunta päätti

- korvata 28.6.2011, 362 § tekemänsä päätöksen esittää kaupunginhallitukselle 30.3.2011 päivätyn Haagan peruskoulun perusparannuksen (Länsi-Helsingin lukion lakkauttamiseen ja siirtymiseen liittyvät työt) hankesuunnitelman hyväksymisestä ja esittää kaupunginhallitukselle päivitetyn, 31.1.2012 päivätyn Haagan peruskoulun perusparannuksen (Länsi-Helsingin lukion lakkauttamiseen ja siirtymiseen liittyvät työt) hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 857 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa tammikuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamisen valmistelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon päivitetystä, 31.1.2012 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Pehkonen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 11.10.2011 § 211

HEL 2011-001075 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon Haagan peruskoulun perusparannuksen 30.3.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta muuten paitsi kohdan 3.1 viimeisestä kappaleesta, joka perustuu virheelliseen tietoon.

Käsittely

11.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Jäsen Nordman teki seuraavan vastaehdotuksen: Opetuslautakunta päättänee antaa puoltavan lausunnon Haagan peruskoulun perusparannuksen 30.3.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta muuten



19.03.2012

Kaj/3

paitsi kohdan 3.1 viimeisestä kappaleesta, joka perustuu virheelliseen tietoon.

Kannattaja puheenjohtaja Pakarinen

Esittelijä otti ehdotuksen omakseen ja poisti lisäksi esittelyosuuden neljännestä kappaleesta ("Rakennuksessa toimii myös...") sen kaksi viimeistä virkettä.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
mauno.kemppi(a)hel.fi