



29.01.2018

Asia/5

§ 36

V 14.2.2018, Pohjois-Haagan ala-asteen laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelma (Pohjois-Haaga, Tolarintie 6)

HEL 2017-009858 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus ehdotti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pohjois-Haagassa, osoitteessa Tolarintie 6 sijaitsevan Pohjois-Haagan ala-asteen koulun laajennuksen ja perusparannuksen 19.10.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19,4 miljoonaa euroa helmikuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 7370 brm².

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma_Pohjois-Haagan ala-aste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pohjois-Haagan ala-asteen koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan rakennus on 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 kaksi 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 sijoittuvia tiloja ja uuteen laajennusosaan toteutettava liikuntasali aputiloineen. 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 kunnostetaan 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

Käytettävissä olevan 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 mobiililatteiden 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/brm².

Rahoitus

Hankkeelle on osoitettu 19 400 000 euroa (alv. 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027.

Vuokravaikutukset

Hankesuunnitelman enimmäishintaan perustuva Pohjois-Haagan ala-asteen koulun laajennuksen ja perusparannuksen (5 093 htm²) sisäinen vuokra-arvio on 24,52 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,70 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,82 euroa/htm²/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.

Väistötilakustannus

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

Väistötiloiksi on suunniteltu väistötilakoulua osoitteessa Mäkipellontie 19. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa Mäkipellontie 19 sijaitsevien väistötiloihin sijoittumisen ajan nykyisten tilojen vuokran suurista vuokraa.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta myönteisen lausunnon. Lautakunta kiinnitti lausunnossaan muun ohella erityistä huomiota laajennus- ja perusparannushankkeen kustannusseuran-



29.01.2018

Asia/5

nan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Aikataulu ja toteutus

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

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma_Pohjois-Haagan ala-aste

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 21.11.2017 § 116

HEL 2017-009858 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä Pohjois-Haagan ala-asteen laajennuksen 19.10.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 19.10.2017 päiväystä Pohjois-Haagan ala-asteen laajennusta ja pe-



29.01.2018

Asia/5

rusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Uuden opetussuunnitelman painotukset edellyttävät, että siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa sekä oppijoille että opettajille. Oppimisen tilojen joustavia yhdistämistapoja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Ääneneristykseen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa, erityisen tärkeää tässä koulurakennuksessa on kaikkien käytävöiden vaimennus. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee jatkossakin ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö, myös toisten toimialojen ja asukkaiden kanssa.

Uusien oppimisen tilojen tulee olla koko koulun helposti saavutettavissa oppimistilanteiden vaihdellessa. Myös koulun sosiaalisen työympäristön kannalta näiden tilojen on oltava kaikkien ulottuvilla. Tästä syystä uudet oppimistilat on sijoitettu keskeisesti pääportaan ja hissien yhteyteen, ja jatkosuunnittelussa nämä näkökohdat tulee edelleen tarkasti ottaa huomioon.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa. Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman toteuttamiseksi tulee kalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella huolellisesti. Tämä kaikki tulee suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa.

Kasvatuksen ja koulutuksen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 9.8.2017 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Lausunto on liitteenä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota laajennus- ja perusparannushankkeen kustannus seurannan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2017
§ 49



29.01.2018

Asia/5

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 arvonlisäverotomana 19 400 000 euroa 2/2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 7370 brm², 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