



27.05.2013

Kaj/4

## § 623

### V 19.6.2013, Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma

HEL 2012-011602 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 30.7.2012 päivätyn Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 786 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 290 000 euroa tammikuun 2012 hintatasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Keinutien ala-aste, hankesuunnitelma + liitteet 1-4, 30.7.2012

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 30.7.2012 päivätyn Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 786 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 290 000 euroa tammikuun 2012 hintatasossa.

#### Esittelijä

#### Peruskorjauksen kohde

Keinutien ala-asteella annetaan suomenkielistä perus-, erityis- ja S2-opetusta (oman äidinkielen opetusta) luokka-asteilla 1-6. Koulussa toimii lisäksi starttiluokka ja iltapäiväkerho. Koulussa on tällä hetkellä 414 oppilasta, 40 opettajaa, rehtori ja 24 henkeä muuta henkilökuntaa.



27.05.2013

Kaj/4

Koulurakennuksen kapasiteetti on 511 yleisopetuksen laskennallista vähimmäisoppilaspaikkaa. Rakennuksessa on iltaikäyttöä.

#### Yleistä hankkeesta

Keinutien ala-asteen koulurakennus on valmistunut vuonna 1978. Kysymyksessä on rakennuksen ensimmäinen perusteellinen peruskorjaus.

Hankkeen lähtökohtina ovat Keinutien ala-asteen sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset perusparannustarpeet.

Hankkeessa koulurakennuksen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto, sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö-, atk-, lämmitys- ja salaojajärjestelmät uusitaan. Ulkoseinien kosteusvauriot korjataan tiilijulkisivut ja lämmöneristeet uusimalla, myös sisäänkäyntikatokset korjataan.

Ikkunat uusitaan, esteettömyyttä parannetaan, opasteet uusitaan ja piha perusparannetaan. Keittiö perusparannetaan ja opettajien työtilojen toimivuutta parannetaan.

#### Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 11 290 000 euroa arvonlisäverottomana eli 1 664 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat tammikuun 2012 hintatasossa.

#### Vuokra vaikutus

Nykyinen vuokra on 65 720 euroa kuukaudessa, 788 642 euroa vuodessa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta kustannusarvion perusteella on:

pääomavuokra 15,56 euroa /htm<sup>2</sup>/kk  
ylläpitovuokra 2,99 euroa /htm<sup>2</sup>/kk (vuoden 2012 tasossa) eli yhteensä 18,55 euroa /htm<sup>2</sup>/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on peruskorjauksen jälkeen 5 780 htm<sup>2</sup>. Kuukausivuokra on 107 219 euroa ja vuosivuokra 1 286 628 euroa.

#### Arvioitu väistötilakustannus

Käyttäjähallintokunta vastaa väistötilojen vuokra- ja muuttokustannuksista.



Opetusvirasto maksaa rakentamisen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylimenevä vuokra maksetaan perusparannuksen jälkeen, ja on kustannusarvioon perustuen 4 333 euroa/kk 10 vuoden maksuajalla.

Käyttäjähallintokunta vastaa hankesuunnitelman mukaan toiminnan aloittamiskustannuksista, joita ovat esim. muuttokustannukset ja irtokaluste- ja varustehankinnat.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on vuosien 2012 - 2016 talonrakennuksen investointiohjelmassa vuosina 2012 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan vuoden 2015 alussa ja työn valmistuvan elokuussa 2016.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

#### Lausunnot

Talous- ja suunnittelukeskus ja opetuslautakunta puoltavat lausunnoissaan hankesuunnitelmaa.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.4.2013 strategiaohjelman, jonka mukaan kaupungin vuokrauksessa oleva tilamäärä ei saa kasvaa strategiakauden aikana. Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että jatkossa myös peruskorjausten yhteydessä koulujen suunnitteluun sekä tilamitoitukseen tulee vaikuttaa niin, että koulujen tilatehokkuus paranee. Lisäksi strategiaohjelma velvoittaa parantamaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena sillä ehdolla että hanke voidaan sisällyttää syksyllä päätettävään 10 -vuoden investointiohjelmaan ja sen vuotuisen investointiraamiin. Lisäksi keskus edellyttää, että vuotuisten vuokratilakustannusten nousu ei ylitä opetustoimelle annettavaa talousarvioraamia.

Opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa muutoin, mutta esittää, että sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa vastaisi tilakeskus eikä opetusvirasto.



27.05.2013

Kaj/4

Talous- ja suunnittelukeskus näkemyksen mukaan opetusviraston tulisi kuitenkin vastata sovittua käytäntöä noudattaen väistötilojen tuomasta lisävuokrasta sekä muuttokustannuksista.

#### Kaupunginhallituksen kannanotto

Kaupunginhallitus toteaa, että kysymyksessä on kolmekymmentäviisi vuotta vanhan rakennuksen ensimmäinen peruskorjaus, jossa koulurakennuksen tekniset järjestelmät ja julkisivut lämmöneristeineen uusitaan kauttaaltaan. Hanke on perusteltu, mutta tulee talous- ja suunnittelukeskuksen lausunnon mukaisesti sisällyttää vuotuisen investointiraamiin.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Keinutien ala-aste, hankesuunnitelma + liitteet 1-4, 30.7.2012

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

#### Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 26.4.2013

HEL 2012-011602 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että koulurakennus on valmistunut vuonna 1978. Rakennukseen on esitetty nyt tehtäväksi ensimmäinen perusteellinen peruskorjaus. Lähtökohtina korjaukselle ovat sisäilman puutteet sekä rakennuksen talotekniset ja rakenteelliset peruseräparannustarpeet.

Hankkeessa koulun ulkoseinien kosteusvauriot ja sisäänkäyntikatokset korjataan, ikkunat uusitaan, esteettömyyttä parannetaan, opasteet uusitaan ja piha peruseräparannetaan. Koulun rakennusteknisistä järjestelmistä uusitaan koneellinen tulo-poistoilmanvaihto sekä vesi- ja



viemäriputkisto. Lisäksi keittiö perusparannetaan ja opettajien työtilojen toimivuutta parannetaan.

Peruskorjauksen laajuus on 6 786 brm<sup>2</sup>. Viitepiirustusten perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 11 290 000 euroa, eli 1 664 euroa/brm<sup>2</sup> alv 0 % (RI 104,5, THI 155,8)

Hanke sisältyy 11,29 milj. euron (alv=0 %) suuruisena vuoden 2013 Talousarvion vuosien 2013–2017 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2015–2016 toteutettavana hankkeena.

Koulun nykyinen vuokra on 65 720 euroa kuukaudessa. Koulun kokonaisvuokraksi peruskorjauksen jälkeen kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut 107 219 euroa kuukaudessa. Koulun pääomavuokra peruskorjauksen jälkeen on tällöin 15,56 euroa /htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 2,99 euroa /htm<sup>2</sup>/kk eli yhteensä 18,55 euroa /htm<sup>2</sup>/kk (alv 0 %).

Peruskorjauksen alla olevien luokkien opetus järjestetään Vesalan yläasteen pihalle tuotavissa viipalerakennuksissa. Talous- ja suunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan opetusviraston tulisi vastata sovittua käytäntöä noudattaen väistötilojen tuomasta lisävuokrasta sekä muuttokustannuksista.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.4.2013 strategiaohjelman, jonka mukaan kaupungin vuokrauksessa oleva tilamäärä ei saa kasvaa strategiakauden aikana. Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että jatkossa myös peruskorjausten yhteydessä koulujen suunnitteluun sekä tilamitoitukseen tulee vaikuttaa niin, että koulujen tilatehokkuus paranee. Lisäksi strategiaohjelma velvoittaa parantamaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena, sillä ehdolla että hanke voidaan sisällyttää syksyllä päätettävään 10 -vuoden investointiohjelmaan ja sen vuotuisen investointiraamiin. Lisäksi Talous- ja suunnittelukeskus edellyttää, että vuotuisten vuokrakustannusten nousu ei ylitä opetustoimelle annettavaa talousarviota.

Lisätiedot

Otto Virenius, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869  
otto.virenius(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.11.2012 § 577



27.05.2013

Kaj/4

HEL 2012-011602 T 10 06 00

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 30.7.2012 päivätyn Keinutien ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 786 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 290 000 euroa, alv. 0 % tammikuun 2012 hintatasossa.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832  
pekka.talonpoika(a)hel.fi

**Opetuslautakunta 18.09.2012 § 163**

HEL 2012-011602 T 10 06 00

**Päätös**

Opetuslautakunta päätti antaa Keinutien ala-asteen perusparannuksen 30.7.2012 päiväystä hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Lisäksi lautakunta esittää, että koulurakennuksen teknisen perusparannuksen ajalta aiheutuvista väistötiloihin liittyvistä kustannuksista eli sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrasta että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

**Käsittely**

18.09.2012 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

**Esittelijä**

linjanjohtaja  
Outi Salo

**Lisätiedot**

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657

**Postiosoite**

PL 10  
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



27.05.2013

Kaj/4

---

mauno.kemppi(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
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