



19.04.2017

Kaj/12

## § 191

### Vesalan peruskoulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelma

HEL 2016-012295 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksen ja muutoksen 15.10.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 783 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 765 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Vesalan peruskoulun laajennus ja muutos hankesuunnitelma\_15.10.2016

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Vesalan yhtenäisen peruskoulun entistä yläasteen rakennusta suunnitellaan laajennettavaksi niin, että rakennukseen mahtuvat myös viereisen entisen ala-asteen rakennuksen oppilaat. Lisäksi hiljattain peruskorjattuun yläasteen rakennukseen tehdään pieniä, laajennettavan koulun toiminnan kannalta välttämättömiä muutoksia.

Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksesta ja muutoksesta on laadittu 15.10.2016 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana liikuntavirasto ja nuorisosiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, tonttiosaston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyyskoordinaattoria sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.



19.04.2017

Kaj/12

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Vesalan yhtenäinen peruskoulu

Kaupunginvaltuusto on 17.2.2016 tehnyt päätöksen vierekkäin sijaitsevien Vesalan ala- ja yläasteiden hallinnollisesta yhdistämisestä yhtenäiseksi peruskouluksi.

Ala-asteen rakennus osoitteessa Sakara 3 on erittäin huonossa kunnossa ja sisäilmaongelmien vuoksi suurimmaksi osaksi käyttökiellossa. Koulun väistötiloina palvelevien kolmen viipalekoulurakennuksen vuokarakustannukset ovat arvonlisäverottomana 28 340 euroa kuukaudessa ja 340 080 euroa vuodessa. Ala-asteen rakennuksen peruskorjauksesta on tehty hankesuunnitelma 31.10.2015, jonka mukaan 5 840 brm<sup>2</sup> laajuisen ala-asteen peruskorjauksen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana lokakuun 2014 kustannustasossa yhteensä 14 500 000 euroa (2 483 e/brm<sup>2</sup>) ja tämän päivän kustannustasossa (9/2016) 15 390 000 euroa (2 635 e/brm<sup>2</sup>).

Koska ala-asteen perusparantamisen hinta oli kallis ja nykyisissä ala- ja yläasteen rakennuksissa on yhteenlaskettuna ylimääräistä väljyyttä oppilasennusteeseen perustuvaan tilantarpeeseen nähden, ei perusparrannushanketta viety eteenpäin. Sen sijaan päätettiin selvittää nyt esitettävä vaihtoehto, jossa ala-asteen tilantarve ratkaistaan yläasteen rakennuksen yhteyteen toteutettavalla laajennusosalla.

Hiljattain peruskorjatun yläasteen rakennuksen laajentaminen siten, että Vesalan yhtenäinen peruskoulu voi sijoittua yhteen rakennukseen mahdollistaa koulun toiminnan ja pedagogisten tavoitteiden toteutumisen paremmin sekä on toimintakustannuksiltaan edullisempaa kuin toiminnan jakautuessa erillisiin (ala- ja yläasteen) rakennuksiin.

Opetusvirastolla on tarkoitus luopua ala-asteen rakennuksesta sekä Ruudin sivukoulusta laajennuksen valmistuttua. Tavoitteena on, että huonokuntoinen ala-asteen rakennus puretaan erillisenä hankkeena, jolloin voidaan selvittää ala-asteelta vapautuvan noin 11 360 m<sup>2</sup> laajuisen maa-alan kaavoittamista muuhun, esimerkiksi asuinkäyttöön.

### Laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelma

Koulu on mitoitettu yhteensä 880 oppilaalle luokka-asteilla 1 - 9, mikä tarkoittaa tehostetulla 110 % kapasiteetilla 968 oppilaspaiikkaa. Rakennuksen liikuntatilat ja piha ovat kouluaikojen ulkopuolella liikuntaviraston käytössä. Myös muille tiloille pyritään järjestämään kouluajan ulko-



puolista käyttöä mahdollisuuksien mukaan. Koulu toimii majoituskouluna.

Laajennusosa suunnitellaan muuntojoustavaksi ja käyttötarkoituksiltaan monipuoliseksi avoimeksi oppimisympäristöksi. Se suunnitellaan helpposti siivottavaksi, huollettavaksi ja korjattavaksi. Tilat, lukitus ja kulunvalvonta mahdollistavat kouluajan ulkopuolisen käytön. Talotekniikan reitit keskitetään ja järjestetään niin, että opetustiloissa alakattojen määrä voidaan minimoida. Akustisten ominaisuuksien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Varaudutaan siihen, että osa soluista voidaan toteuttaa Stress-Free-konseptin mukaisena.

Nykyisessä, peruskorjatussa koulurakennuksessa pyritään tekemään mahdollisimman vähän muutoksia. Oleellimmat muutokset ovat keittiön laajentaminen sekä uuden opetussuunnitelman periaatteita toteuttavat ja soveltavat muutokset kädentaitojen tiloissa. Lisäksi Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelmaan perustuen kaikille oppilaille hankitaan uudet, tietokoneen säilytys- ja latausmahdollisuudella varustetut lukittavat oppilaskaapit.

Koulun pihalle asennetaan liikunnallisia leikki- ja urheiluvälineitä sekä pelialueita parantamaan liikkumismahdollisuuksia. Välineet valitaan siten, että niitä voivat käyttää eri-ikäiset oppilaat. Lisäksi pihaan tulee rauhalliseen oleiluun sopivia alueita. Kulkupinnat ovat asfalttia ja kiiveystä. Pihaan varataan alueet autojen, mopojen ja polkupyörien pysäköinnille.

Yleiskaavaehdotuksen mahdollisesti mukanaan tuomaan ennakoitamaan väestönkasvuun varaudutaan siten, että koulurakennukselle on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa noin 10 %:n laajennusosa.

## Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta korosi lausunnossaan mm., että hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa, ja myös varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti. Lisäksi tulee varmistaa, että tilojen suunnittelussa tullaan jatkossakin ottamaan huomioon tilojen monipuolinen käyttö, mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

## Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on yhteensä 10 783 brm<sup>2</sup>, 8 971 htm<sup>2</sup> ja 6 778 hym<sup>2</sup>. Tästä laajennuksen osuus 3 629 brm<sup>2</sup>, 3 325 htm<sup>2</sup> ja 2 428 hym<sup>2</sup>. Ole-massa olevan rakennuksen (entisen yläasteen) osuus on 7 154 brm<sup>2</sup>, 5 646 htm<sup>2</sup> ja 4 350 hym<sup>2</sup>.



Hankkeen rakentamiskustannukset syyskuun 2016 kustannustasossa 9/2016 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 765 000 euroa (1 369 e/brm<sup>2</sup>) eli arvonlisäverollisena 18 308 600 euroa. Tästä laajennusosan kustannukset ovat arvonlisäverottomana 12 565 000 euroa (3 462 euroa/brm<sup>2</sup>) ja nykyisessä rakennuksessa tehtävien muutosten kustannukset 2 200 000 euroa (308 e/brm<sup>2</sup>).

Rakentamiskustannukset eivät sisällä ala-asteen purkukustannuksia, jotka ovat arvonlisäverottomana noin 1 000 000 euroa.

### Väistötilat

Pihalla olevat kolme tilapäistä viipalekoulurakennusta palvelevat väistötiloina koko rakentamisen ajan. Lisäksi syyskuu 2018 tarvitaan väistötila neljälle opetusryhmälle. Väistötilojen arvioitu kokonaiskustannus on arvonlisäverottomana yhteensä 900 000 euroa. Tästä nykyisten viipalekoulujen osuus 14 kuukauden ajan on 500 000 euroa, uuden viipalekoulun osuus viiden kuukauden ajan on 200 000 euroa ja tilojen purkukustannukset ovat 200 000 euroa.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Edellä mainittu väistötilojen tarve perustuu siihen, että ala-asteen rakennuksen tällä hetkellä käytössä olevat tilat säilyvät käytössä hankkeen valmistumiseen asti.

### Vuokravaikutus

Ala-asteen rakennuksen nykyinen vuokra on 40 272 euroa/kk (10,13 e/htm<sup>2</sup>/kk) ja 483 267 euroa/v vuokra-alan ollessa 3 975 m<sup>2</sup>. Ylä-asteen rakennuksen nykyinen vuokra on 116 195 euroa/kk (20,58 e/htm<sup>2</sup>/kk) ja 1 394 336 euroa/v vuokra-alan ollessa 5 646 m<sup>2</sup>. Yhteensä ala- ja yläasteen rakennusten nykyiset vuokrat ovat 156 467 euroa/kk ja 1 877 603 euroa/v. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly edellä mainittuihin vuokrakustannuksiin.

Laajennuksen ja muutoksen jälkeen Vesalan yhtenäisen peruskoulun vuokra on noin 200 000 euroa/kk (22,20 e/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 18,40 e/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,82 e/htm<sup>2</sup>/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 2 390 000 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 8 971 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta.

Rakentamisen aikana opetusvirasto maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on



19.04.2017

Kaj/12

otettu huomioon hankkeen valmistumisen jälkeen opetusvirastolta perittävässä vuokrassa.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 30.11.2016 hyväksymän vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 Vesalan ala-asteen perusparannukselle on esitetty rahoitusta yhteensä 13 milj. euroa vuosille 2017 - 2018.

Hankkeen alkuperäistä suunnitelmaa 1,77 milj. euroa suurempi rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa muita talonrakennushankkeita uudelleen ohjelmoimalla.

#### Hankkeen aikataulu ja toteutus

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa toukokuussa 2018 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2019. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Vesalan peruskoulun laajennus ja muutos hankesuunnitelma\_15.10.2016

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 333

HEL 2016-012295 T 10 06 00



## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksen ja muutoksen 15.10.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 783 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 765 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

## Lisätiedot

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

## Opetuslautakunta 13.12.2016 § 338

HEL 2016-012295 T 10 06 00

## Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle 15.10.2016 päiväystä Vesalan peruskoulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin Vesalan peruskoulun tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Opetustoimen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 28.10.2016 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetussolujen sisäisen tilajaon ja opetustilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjän kanssa. Lisäksi tulee varmistaa, että tilojen suunnittelussa tullaan jatkossakin ottamaan huomioon tilojen monipuolinen käyttö, mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisu-



19.04.2017

Kaj/12

jen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjähallintokunnan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492  
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 17.11.2016 § 461

HEL 2016-012295 T 10 06 00

Kiinteistökartta 680504 ja 681504, pysyvä rakennustunnus 30175, katuosoite Sakara 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksen ja muutoksen 15.10.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 783 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 765 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi