



20.05.2015

Kaj/6

## § 128

### Botby grundskola -koulun perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2014-007253 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Botby grundskola -koulun perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 [Botby grundskola HS liitteeseen 12.5.2014](#)

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Botby grundskola -kouluun osoitteessa Kukkaniityntie 2 on suunniteltu laaja toiminnallinen ja talotekninen perusparannus, jossa sovitetaan tilat palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan energiataloutta. Hankkeeseen sisältyy myös alakoulun käytössä olevan rakennuksen laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat. Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2016 - 2017.

Perusparannuksesta on laadittu liitteenä 1 oleva 12.5.2014 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston,



rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

## Esittelijän perustelut

Botby grundskola -koulun rakennukset

Botby grundskola toimii samalla tontilla olevissa kolmessa rakennuksessa. Ruotsinkieliset koulut Blomängens lågstadieskola ja Botby högstadieskola ovat yhdistyneet opetuslautakunnan kouluverkosta tekemän päätöksen mukaisesti hallinnollisesti Botby grundskola -kouluksi 1.8.2011.

Helsingin itäisen alueen kasvun myötä koulun oppilasmäärä on nouseva. Oppilasmäärää on kasvattanut viime vuosina lisäksi se, että Östersundomin alueella on ruotsinkielistä peruskouluopetusta vain luokka-asteilla 1-6 (Östersundom skola), joten suuri osa sieltä yläasteelle siirtävistä oppilaista on tullut Botby grundskola -kouluun. Rakennusten tilankäyttöä on tarpeen tehostaa kasvavan oppilasmäärän vastaanottamiseksi. Tehokkaan ja joustavan tilojen käytön vuoksi pidetään tärkeänä rakennusten välisen sisäyhteyden toteuttamista.

Botby högstadieskolan rakennus ja siihen liittyvä liikuntasalisiipi ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelema. Rakennuskokonaisuus kuuluu Opintieläselvityksen (kaupunkisuunnitteluvirasto 2004:12) mukaan toiseksi korkeimpaan luokkaan 1 arkkitehtonisen laatunsa ja kaupunkikuvallisen merkityksensä vuoksi.

Rakennuksissa on aiemmin parannettu aineopetustilojen varustusta erillisinä hankkeina ja muutettu asuntoja opetustiloiksi. Julkisivuja on korjattu, salaojitusta on parannettu sekä tehty pienempiä teknisiä parannuksia vuosien varrella. Rakennukset ovat kokonaisuudessaan kuitenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Koulun käytössä on lisäksi kaksiluokkainen väliaikainen paviljonkirakennus. Se on pystytetty viiden vuoden määräaikaisella rakennusluvalla vuonna 2001 ja sille on haettu jatkolupaa kaksi kertaa. Nyt voimassa oleva määräaikainen rakennuslupa päättyy vuonna 2018. On perusteltua korvata väliaikaistilat pysyvillä, paremmin toimivilla tiloilla alakoulun rakennuksen laajenuksena.

Perusparannuksen ja laajenuksen hankesuunnitelma



Perusparannuksesta ja laajennuksesta on laadittu 12.5.2014 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston ja tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennukset varustetaan uudella ilmanvaihtojärjestelmällä. Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät ja valaistus uusitaan. Tilojen äänenvaimennusta ja luokkien välistä ääneneristystä parannetaan. Hallinnon tiloja laajennetaan, ruokahuollon tilat ajanmukaistetaan, opetustilojen varustusta parannetaan ja rakennetaan uudet oppilaiden wc-tilat. Toimivuutta parannetaan rakentamalla yhdyskäytävät rakennusten välille. Tilat varustetaan esteettömiksi ja paloturvallisuutta parannetaan. Kahden rakennuksen julkisivut korjataan ja kaikkien kolmen rakennuksen vesikattorakenteet kattoikkunoineen uusitaan. Hankkeen tuloksena myös rakennusten energiatalous paranee. Hankkeeseen kuuluu myös piha-alueiden parannus.

Uudet yhdyskäytävät, talotekniset tilat ja kaksi uutta luokkaa laajentavat rakennuksia. Uusien luokkien rakentamisella korvataan väliaikainen viipalerakennus, joka poistetaan käytöstä pysyvien tilojen valmistuessa.

Hankkeen yhteydessä tehostetaan tilankäyttöä, jolloin koulun enimmäisoppilasmäärää voidaan nostaa noin 560:een. Nykyisin enimmäisoppilasmäärä on noin 480. Tehokkaalla tilojen käytöllä voidaan saavuttaa säästöjä myös henkilöstökustannuksissa.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille, joiden esittämät vaatimukset ja suositukset on otettu suunnittelussa huomioon.

#### Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi 2.9.2014 kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta, joskin katsoi, että rakennussuojelusta johtuvien rakentamisen lisäkustannusten tulisi kuulua kiinteistön omistajalle.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup>. Perusparannettavan alueen laajuus on 7 707 brm<sup>2</sup> ja alakoulun rakennukseen suunniteltu laajennus on 150 brm<sup>2</sup>.

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 674 000 euroa (1 868 euroa/brm<sup>2</sup>) marraskuun 2013 kustannustasossa.



## Vuokravaikutus

Rakennusten nykyinen vuokra on 11,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 946 356 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 6 706 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Rakennusten tuleva vuokra on 21,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 17,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Ylläpitovuokraan sisältyy käyttäjäpalvelumaksu, joka on 0,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 1 684 380 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 6 665 htm<sup>2</sup>.

Tuleva vuokra ei sisällä väistötilakustannuksia. Opetusvirasto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylittävä kustannus maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana 10 vuoden ajalla. Lisävuokra on arviolta 52 800 euroa vuodessa.

## Väistötilat

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheistettuna siten, että väistötiloihin siirretään perusparannuksen ajaksi noin puolet koulun toiminnasta. Väistötiloiksi on suunniteltu siirrettäviä viipalekoulurakennuksia, jotka pystytetään yläkoulun pihalle ja koulun viereisessä puistossa olevalle kentälle. Väistötilojen kustannusarvio on 21 kuukauden ajalle yhteensä 1 250 000 euroa, mikä ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin.

## Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke on merkitty vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman 2015–2017 liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2015–2024 kustannukseltaan 14,70 miljoonan euron suuruisena toteutettavaksi vuosina 2015–2018. Rakennustyöt ajoittuvat ohjelmassa vuosille 2016–2018.

## Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi



20.05.2015

Kaj/6

## Liitteet

1 [Botby grundskola HS liitteeseen 12.5.2014](#)

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

### [Kaupunginhallitus 04.05.2015 § 470](#)

HEL 2014-007253 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Botby grundskola -koulun perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

### [Kiinteistölautakunta 04.09.2014 § 441](#)

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Kiinteistökartta 107/678 505, Kukkaniityntie 2

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten



enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

[Opetuslautakunta 02.09.2014 § 181](#)

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Botby grundskolan koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363  
mauno.kemppi(a)hel.fi