



Ratkaistava tässä kokouksessa

§ 95

Vanha Viertotie 23, Haagan peruskoulun käyttöön tulevan lisätilan tilamuutos, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-007250 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Vanha Viertotie 23 sijoittuvan Haagan peruskoulun opetuskäyttöön suunnitellun oppilaitosrakennuksen muutostyön 9.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 890 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 650 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen toteutusta odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vanha Viertotie 23_Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Vanha Viertotie 23 Haagan pk - lisätilat 11.6.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Haagan peruskoulu tarvitsee lisätiloja syyslukukauden alkuun mennessä. Nykyinen kulurakennus osoitteessa Isonnevantie 16 on liian ahdas jo nykyisellekin oppilasmäärälle. Haagan peruskoulun oppilasmäärän on arvioitu myös kasvavan, joten jatkossa voidaan koulun tilojen lisätarve ratkaista samassa rakennuksessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan koulurakennus tarvitaan aluetta palvelevaksi perusopetuksen lisätilaksi.

Hankkeen tarveselvitys on ollut Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnan päätettävänä 21.1.2020.

Tilat järjestetään kaupungin omistamaan kiinteistöön osoitteeseen Vanha Viertotie 23. Rakennukseen on suunniteltu käyttäjän tarpeen mukaiset tilamuutokset ja niihin liittyvillä talotekniset korjaukset, sekä toiminnan edellyttämät perusopetuksen kannalta välttämättömät tekniset parannukset ja piha-alueeseen liittyvä muutostyöt. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan on rakennus kokonaisuudessaan hyvässä kunnossa.

Hankkeessa korjataan nykyinen oppilaitosrakennus kahdessa vaiheessa peruskoulun käyttöön tilamuutoksilla avoimen oppimisympäristön opetustavoitteet huomioiden. Tilamuutokset suunnitellaan siten, että oppilaitoksesta koulukäyttöön muutettu rakennus muodostaa toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

Tilamuutosten toiminnallisena tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Selvityksen mukaan voidaan oppilasennusteeseen merkitty peruskoulun kasvava oppilasmäärä sijoittaa oppilaitokseen uusittuihin koulutiloihin.

Hankkeen laajuus

Tilamuutoshankeen vaihe 1 käsittää koulun käyttöön syyslukukauden 2020 alussa tulevat opetustilat. Hankkeen laajuus on 1 890 brm², 1 607 htm² ja 1 499 hym². Tämän lisäksi vaiheessa 1 otetaan käyttöön myös opetustilaa, jossa ei tehdä muutoksia. Syyslukukauden 2020 alkaessa on siten Haagan peruskoulun käytössä 3 680 brm², 3 129 htm², 2 919 hym². Koulun käytössä on myös tarpeen mukaan aula-, porras-



huone- ja käytävätiloja noin 1 070 htm², jotka eivät kuulu hankkeeseen. Näihin tiloihin ei myöskään kohdistu tila- ym. muutostöitä.

Hankkeen kiireellisyyden ja suunnitelmien keskeneräisyyden vuoksi joudutaan tilamuutoshanke toteuttamaan kahdessa vaiheessa.

Rakennuksen koko laajuus: 9 064 brm², 8 218 htm², 6 274 hym² ja tilavuus 39 520 m³.

Hanke käsittää myös koulun piha-alueeseen kohdistuvat muutostyöt. Koulu tontin pinta-ala on 12 834 m², josta pihan osuus noin 2 318 m².

Kustannukset

Kustannusarvion 28.5.2020 mukaan hankkeen kokonaiskustannus (HKA) arvonlisäverottomana on yhteensä 4 650 000 euroa (2 460 euroa/ brm²) kustannustasossa 4/2020 (RI 104,2; THI 193,3).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 51 820 euroa/kk, vuosivuokra on noin 621 838 euroa/v. Vuokra on noin 32,26 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 15,32 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran osuus on 4,04 euroa/htm²/kk ja lisävuokran osuus 12,86 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 1 607 htm². Tuottovaade on 3 % ja poisto-aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Haagan peruskoulun lisätilaksi luokka-asteille 5 - 9 tulevat Vanha Viertotie 23 kiinteistön tilat eivät ole tällä hetkellä vuokrattuina koulukäyttöön. Koulurakennus siirtyi vuodenvaihteessa 2019 - 2020 kaupungille, ollen vuoden loppuun Metropolia AMK:n oppilaitos.

Haagan peruskoulun nykyisen sisäinen vuokra osoitteessa Isonnevantie 16 on 110 066 euroa kuukaudessa ja 1 320 789 euroa vuodessa. Vuokra on noin 18,08 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,70 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,38 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 6 087 htm².

Haagan peruskoulun käyttöön jää myös jatkossa Isonnevantie 16, jonne jäävät sijoittuu luokka-asteet 1 - 4. Koulu toimii syyslukukauden 2020 alusta lähtien kahdessa toimipisteessä.

Lausunnot



Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt pysyvää lisätilaa koskevasta hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymän talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määräraha vuosille 2020 - 2021. Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 5,0 miljoonan euron rahoitustarpeeseen.

Vaiheen 2, jonka suunnittelua vasta valmistellaan, rahoitustarve tullaan ottamaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat käytettävissä 9/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vanha Viertotie 23_Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Vanha Viertotie 23 Haagan pk - lisätilat 11.6.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala