



14.05.2012

Kaj/2

**§ 594**

**Sakarimäen koulun laajennuksen hankesuunnitelma**

HEL 2011-007440 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Sakarimäen koulun laajennuksen 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Sakarimäen koulun laajennuksen hankesuunnitelma liitteineen  
11.11.2011

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne hyväksyä Sakarimäen koulun laajennuksen 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

**Esittelijä**

Sakarimäen monitoimitalo, Sakarimäki-Zachrisbacken -talo, sijaitsee Östersundomissa Helsinkiin vuonna 2009 Sipoosta liitetyllä alueella. Rakennus on valmistunut vuonna 2005 ja siitä on muodostunut alueen keskeinen kokoontumispaikka. Rakennuksessa toimii Sakarimäen koulun ja ruotsinkielisen Östersundom skolan lisäksi päiväkotit, kaupunginkirjasto koulukirjaston tiloissa sekä Mikaelin seurakunta omissa tiloissaan. Koulun keittiö tuottaa aterioita myös läheisiin päiväkoteihin.

Liitosalueella ovat toimineet vain luokka-asteet 1 - 6 sisältävät peruskoulut. Sakarimäen koulu on laajennettu yhtenäiseksi peruskouluksi alueliitoksen yhteydessä tehdyn sopimuksen mukaisesti. Väliaikaisjärjestelyinä koulutontille on vuosina 2009 ja 2010 siirretty



kolme viipalekoulurakennusta Sakarinmäen koulun luokka-asteiden 7 - 9 käyttöön. Nämä ovat käytössä, kunnes pysyvät tilat valmistuvat.

Sakarinmäen koulurakennukseen on suunniteltu laajennus, joka tarjoaa tilat nyt väliaikaisissa tiloissa toimivalle opetukselle. Suomenkielisen koulun oppilaspaikkamäärä on laajennuksen jälkeen 388 oppilaspaikkaa ja ruotsinkielisen koulun 130 oppilaspaikkaa.

Rakennettava uudisosa sijoittuu nykyisen rakennuksen pohjois- ja länsipuolelle. Lisätilat sijoitetaan kahteen luokkasiipeen, jotka liitetään nykyisiin tiloihin yhtenäisen aulan välityksellä. Nykyiset tilat säilytetään pääosin entisessä käytössä. Rakenteelliset muutokset on pyritty minimoimaan, mutta hanke sisältää uudisosan liittämisen ja toiminnan muuttumisen edellyttämiä muutostöitä myös nykyisissä tiloissa. Rakennuksessa olevat asunto ja seurakunnan kerhotilat muutetaan opetustiloiksi. Seurakunnalle rakennetaan nykyisiä vastaavat uudet tilat laajennusosaan.

Hankkeen toteutus edellyttää rakennuksen lämpökattilalaitoksen siirtämistä uuteen paikkaan tontin pohjoispuolella olevalle kaupungin omistamalle maa-alueelle. Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrannut tarvittavan alueen tilakeskuksen käyttöön, ja rakennusvalvontavirasto on antanut toimenpideluvan kevytrakenteisen lämpökeskuksen siirrolle. Siirto suunnitellaan yhteistyössä kattilalaitoksen nykyisen omistajan Keravan Energia Oy:n sekä Helsingin energialaitoksen kanssa, joka ottaa jatkossa vastuulle rakennuksen lämmitysenergian tuotannon.

Laajennuksesta ja siihen liittyvistä tilamuutoksista on laadittu hankesuunnitelma opetusviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Tiloissa vuokralaisena olevan Helsingin seurakuntayhtymän edustaja on osallistunut niiden käyttöön tulevien tilojen suunnitteluun. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen edustajia.

Laajennuksesta on laadittu 11.11.2011 päivätty hankesuunnitelma, joka on liitteenä 1.

Opetuslautakunta on antanut kokouksessaan 31.1.2012 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Helsingin seurakuntayhtymä on hyväksynyt suunnitellut uudet tilat ja sitoutunut vuokraamaan ne.

## Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 3 283 brm<sup>2</sup>, mistä laajennuksen osuus on 2 413 brm<sup>2</sup>, ja muutostöitä tehdään 870 brm<sup>2</sup> alueella.



## Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa (2 875 euroa/brm<sup>2</sup>) syyskuun 2011 kustannustasossa (RI = 104,1; THI = 155,2).

Hankkeen kustannuksia nostavat kaupunkikuvalliset vaatimukset, rinteeseen rakentaminen, nykyisen rakennuksen perustusten tuenta, liittyminen nykyiseen rakennukseen (jossa jatkuva toiminta), tontin liikenteellisten liittymäjärjestelyjen muutos sekä lämpökattilalaitoksen siirtotyö.

## Vuokravaikutus

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella.

Vuokra on tarkistettu vastaamaan tilannetta, jossa opetusvirasto maksaa vuokraa ainoastaan Sakarinmäen koulun ja Östersundom skolan tiloista. Opetusviraston käytössä olevien tilojen vuosivuokra nousee laajennuksen myötä noin 596 730 euroa. Tuleva vuokra on noin 1 623 000 euroa vuodessa ja noin 135 250 euroa kuukaudessa.

Tilojen valmistuttua voidaan luopua väliaikaisista koulutiloista, joiden vuokra tällä hetkellä on 173 240 euroa vuodessa.

Seurakunnan vuokraama uusi tila on samansuuruinen kuin nykyisin käytössä oleva. Vuokra säilyy pääosin ennallaan; 52 330 euroa vuodessa. Helsingin seurakuntayhtymän kanssa tehdään tilojen valmistuttua uusi vuokrasopimus.

Hankkeen valmistuttua tarkistetaan kaikkien käyttäjien vuokra ottaen huomioon Helsingin kaupungin palvelutilojen vuokrataso ja hankkeen kustannukset.

## Käyttäjän kustannukset

Opetusviraston arvion mukaan Sakarinmäen koulun toimintakustannusten lisäys on noin 700 000 euroa vuodessa. Östersundom skolan toimintakustannuksiin hankkeella ei ole vaikutusta.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin (kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet) opetusvirasto on varannut 400 000 euroa.

## Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosiksi 2012 - 2016.



Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on ollut yhteensä varattuna rahoitusta 8,26 milj. euroa vuosina 2010 - 2014. Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Laajennushankkeen toteutus on suunniteltu aloitettavaksi helmikuussa 2013. Laajennusosan tilat valmistuvat heinäkuussa 2014 ja koko hanke (muutosalueet ja piha mukaanluettuina) valmistuu käyttöönotettavaksi lokakuussa 2014.

Lämpökattilalaitoksen siirto uuteen paikkaan on välttämätöntä tehdä kesäaikana, jolloin ei ole tilojen lämmitystarvetta eikä katkos lämmöntuotannossa aiheuta ongelmaa. Helen valmistautuu aloittamaan työt kesäkuun alussa koulujen loputtua.

Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Rakennuttamistehtävät tilataan HKR-Rakennuttajalta.

#### Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti.

Talousarvion 2012 talonrakennusohjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 8,3 miljoonaa euroa. Tilakeskus järjestää hankkeelle puuttuvan rahoituksen talonrakennusohjelman muiden hankkeiden rahoituksia järjestelemällä. Sakarinmäen koulun laajennus liittyy Sipoosta liitetyn alueen koulupalvelujen turvaamiseen nykyiselle väestöpohjalle, josta on sovittu liittymisen yhteydessä.

#### Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että Östersundomin alueella Sakarinmäki-Zachrisbacken -talossa toimiva Sakarinmäen koulu on laajennettu yhtenäiseksi peruskouluksi alueliitoksen yhteydessä tehdyn sopimuksen mukaisesti. Luokka-asteet 7 - 9 ovat toimineet väliaikaisissa viipalekoulurakennuksissa, joista voidaan luopua hankesuunnitelman mukaisen laajennuksen jälkeen. Hanke on perusteltu.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 1  
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



14.05.2012

Kaj/2

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

## Liitteet

1 Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelma liitteineen  
11.11.2011

## Tiedoksi

Talous- ja suunnittelukeskus  
Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

## Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 4.4.2012

HEL 2011-007440 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että hankkeen arvonlisäverottomat kustannukset ovat enimmillään 9,44 milj. euroa kustannustasossa 9/2011, kun THI=155,2.

Talousarvion 2012 talonrakennusohjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 8,3 milj. euroa. Tilakeskus järjestää hankkeelle puuttuvan rahoituksen talonrakennusohjelman muiden hankkeiden rahoituksia järjestelemällä. Sakarinmäen koulun laajennus liittyy Sipoosta liitetyn alueen koulupalvelujen turvaamiseen nykyiselle väestöpohjalle, josta on sovittu liittymisen yhteydessä.

Sakarinmäen koulun laajennusosan rakentaminen aloitetaan helmikuussa 2013 ja laajennusosa valmistuu käyttöönotettavaksi syksyllä 2014. Ennen rakentamisen aloitusta on tarkoitus suorittaa lämpökattilalaitoksen siirto uuteen paikkaan (lämmöntuotanto siirtyy Keravan Energialta Helsingin Energialle 1.8.2012). Kattilalaitoksen siirto on välttämätöntä tehdä kesäaikana, jolloin ei ole tilojen lämmitystarvetta eikä katkos lämmöntuotannossa aiheuta ongelmaa. Helen valmistautuu aloittamaan työt kesäkuun alussa koulujen loputtua.

### Lisätiedot

Turunen Anu, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712  
anu.turunen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 66

HEL 2011-007440 T 10 06 00



14.05.2012

Kaj/2

Kiinteistökartta M8 R1, Knutersintie 924

### Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle Sakarinmäen koulun laajennuksen 11.11.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 283 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 440 000 euroa eli arvonlisäverollisena 11 593 000 euroa syyskuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston 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 31.01.2012 § 9

HEL 2011-007440 T 10 06 00

### Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa kiinteistölautakunnalle esittelijän esityksen mukaisen lausunnon 11.11.2011 päivätyn Sakarinmäen koulun laajennuksen hankesuunnitelmasta.

### Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

### Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
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