



19.06.2013

Kaj/13

## § 250

### Projektplan för ombyggnad av Keinutien ala-asteen koulus skolhus

HEL 2012-011602 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 30.7.2012 för ombyggnad av Keinutien ala-asteen koulus skolhus sålunda att projektet omfattar högst 6 786 m<sup>2</sup> bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna är 11 290 000 euro exkl. moms enligt 2012 års prisnivå.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen 30.7.2012 för ombyggnad av Keinutien ala-asteen koulus skolhus sålunda att projektet omfattar högst 6 786 m<sup>2</sup> bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna är 11 290 000 euro exkl. moms enligt 2012 års prisnivå.

#### Föredraganden

Ombyggnadsobjekt

Vid Keinutien ala-asteen koulu ges finskspråkig grund-, special- och S2-undervisning (undervisning i det egna modersmålet) i årskurserna 1–6. I skolan verkar dessutom en startklass och en eftermiddagsklubb. Skolan har för närvarande 414 elever och 40 lärare, rektor och 24 andra anställda.

Kapaciteten för skolbyggnaden är 511 beräknade elevplatser inom den allmänna undervisningen. Byggnaden är i bruk också kvällstid.

Allmänt om projektet

Keinutien ala-asten koulus skolhus blev färdigt år 1978. Det är fråga om husets första utförliga ombyggnad.



Utgångspunkter för projektet är de inre bristerna i Keinutien ala-asteen koulus skolhus samt hustekniska och strukturella renoveringsbehov hos byggnaden.

I samband med projektet förnyas den maskinella luftväxlingen, vatten- och avloppsrören och el-, data-, värme- och dräneringssystemen i skolhuset. Fuktskadorna på ytterväggarna repareras genom att man förnyar tegelfasaderna och värmeisoleringen, även taken över ingångarna repareras.

Fönstren förnyas, tillgängligheten förbättras, infoskyltarna förnyas och gårdsplanen istandsätts. Köket renoveras och lärarnas arbetsrum görs bättre fungerande.

#### Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt den uppskattning av kostnaderna HSB-Byggherre gjort uppgår byggnadskostnaderna inom projektet till 11 290 000 euro exkl. moms, dvs. 1 664 euro/m<sup>2</sup> vy. Kostnaderna är enligt prisnivån från januari 2012.

#### Inverkan på hyran

Den nuvarande hyran är 65 720 euro i månaden, 788 642 euro om året.

Fastighetskontorets lokalcentrals hyresuppskattning (exkl. moms) för projektet utgående från kostnadsuppskattningen är:

kapitalhyra 15,56 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån.  
underhållshyra 2,99 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån. (2012 års nivå) dvs.  
sammanlagt 18,55 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån.

Den uppskattade yta för vilken hyra betalas är efter ombyggnaden 5 780 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Månadshyran är 107 219 euro och årshyran 1 286 628 euro.

#### Uppskattad kostnad för tillfälliga lokaler

Användarförvaltningen svarar för hyres- och flyttningskostnaderna för de tillfälliga lokalerna.

Utbildningsverket betalar under byggnadstiden en hyra lika stor som den nuvarande hyran. Den överstigande hyra som de tillfälliga lokalerna medför betalas efter ombyggnaden och är 4 333 euro/månaden med 10 års betalningstid baserad på kostnadsuppskattningen.



Användarförvaltningen svarar enligt projektplanen för startkostnaderna för verksamheten, vilka är bl.a. flyttningskostnader och kostnader för anskaffning av lösöre och utrustning.

#### Genomförandet av projektet och tidtabell

Projektet finns med i investeringsprogrammet för husbyggnad under åren 2012–2016 som ett projekt som skall förverkligas under åren 2012–2016.

Man har planerat att inleda byggarbetet i början av år 2015 och att det skall vara avslutat i augusti 2016.

Lokalcentralen vid fastighetskontoret svarar för genomförandet av projektet och underhållet av fastigheten och beställer byggnadsuppgifterna av HSB–Byggherre.

#### Utlåtanden

Ekonomi- och planeringscentralen och utbildningsnämnden förordar projektplanen i sina utlåtanden.

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att stadsfullmäktige 24.4.2013 godkände ett strategiprogram, enligt vilket stadens ytan på stadens hyreslokaler inte får öka under strategiperioden. Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att man i framtiden även i samband med ombyggnader bör planera skolorna och dimensionera deras lokaler så att utrymmeseffektiviteten förbättras. Dessutom förpliktar strategiprogrammet att förbättra möjligheterna till sambruk av lokaler.

Ekonomi- och planeringscentralen förordar projektplanen enligt framställningen på det villkor att projektet kan innefattas i det 10-åriga investeringsprogram som det beslutas om på hösten och i dess årliga investeringsram. Dessutom förutsätter ekonomi- och planeringscentralen att de årliga hyreskostnaderna inte överskrider utbildningsväsendets budgetram.

Utbildningsnämnden förordar projektplanen i övrigt, men föreslår att lokalcentralen och inte utbildningsverket ska svara för de överskjutande hyreskostnaderna för de tillfälliga lokalerna samt för flyttningskostnaderna till och från dessa jämfört med hyresnivån innan byggarbetet inleddes.

Enligt ekonomi- och planeringscentralens åsikt bör utbildningsverket ändå enligt överenskommen praxis svara för de överskjutande hyreskostnaderna för de tillfälliga lokalerna och för flyttningskostnaderna.

#### Stadsstyrelsens ståndpunkt



19.06.2013

Kaj/13

Stadsstyrelsen konstaterar att det är fråga om den första ombyggnaden av ett 35 år gammalt skolhus, där husets tekniska system och fasader med värmeisolering förnyas genomgående. Projektet är motiverat, men bör enligt utlåtandet från ekonomi- och planeringscentralen ingå i den årliga investeringsramen.

Förslaget är enligt fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

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

## För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.05.2013 § 623

HEL 2012-011602 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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



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 perusparannustarpeet.

Hankkeessa koulun ulkoseinien kosteusvauriot ja sisäänkäyntikatokset korjataan, ikkunat uusitaan, esteettömyyttä parannetaan, opasteet uusitaan ja piha perusparannetaan. 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 ylläpitoavuokra 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 tilamitoituksiin 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



19.06.2013

Kaj/13

vuotuisen investointiraamiin. Lisäksi Talous- ja suunnittelukeskus edellyttää, että vuotuisten vuokratustannusten nousu ei ylitä opetustoimelle annettavaa talousarvioraamia.

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

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 vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

Käsittely



19.06.2013

Kaj/13

18.09.2012 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Mauno Kemppe, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
mauno.kemppi(a)hel.fi