



## § 322

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Hoplaxskolan Lokkalantien yksikön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2019-009041 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 2.9.2019 päivätyistä Hoplaxskolan Lokkalantien yksikön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen jatkosuunnittelussa tulee yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa erityisesti ääneneristyksen ja –vaimennuksen sekä valaistuksen huolellinen ja tarkoituksenmukainen toteutus. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Väri- ja materiaalivalintojen avulla toteutetaan viihtyisät ja oppimista tukevat tilat

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 4.9.2019 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä.

Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan vuokratilakustannustasoa, jonka arvio on 31,14 euroa/htm2/kk.

#### Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

#### Lisätiedot

Susan Niemelä, projekti-arkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

#### Liitteet



- 1 Hoplaxskolan Lokkalantie Hankesuunnitelma 02 09 2019
- 2 Hoplaxskolan Lokkalantie Työsuojelun lausunto 04 09 2019

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 2.9.2019 päivätystä, osoitteessa Lokkalantie 9 sijaitsevasta Hoplaxskolan Lokkalantien yksikön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatima toiminnallinen tarvekuvaus on hankesuunnitelman liitteenä nro 2.

Hankesuunnitelma koskee Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön ala-asteen laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia tilamuutoksia sekä tehtävää laajennusosaa.

Rakennus edustaa aikakaudelleen ominaista ja laadukasta suunnittelua, mutta sillä ei ole suojelustatusta. 1952 valmistunut koulurakennus on kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu toiseksi ylimpään luokkaan 1.

Kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Rakennus on kooltaan ja varustukseltaan riittämätön eikä se vastaa toiminnan nykyvaatimuksia. Rakennus ei ole myöskään esteetön. Myös pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita.

Samassa yhteydessä erillishankkeena puretaan koulun pihalla 18 vuotta sijainnut väliaikainen paviljonkikoulu, jonka bruttoala on 398 brm<sup>2</sup> (398 k-m<sup>2</sup>). Tämän tilalle rakennetaan laajennusosa, johon sijoitetaan vanhasta koulusta sellaisia toimintoja, joille ei ole pystytty osoittamaan riittävän hyviä tiloja perusparannettavan koulun puolelta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kasvatus- ja koulutustoimialan yhteistyönä.

Palveluverkko ja väestön muutos

Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön ala-aste sijaitsee Läntisessä suurpiirissä Munkkiniemessä. Tällä hetkellä alueen ruotsinkielisen ope-



tuksen oppilaaksiottoalueella on nähtävissä maltillista kasvua, joka on 20 lasta vuosittain (2020-2023). Perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä varmistetaan, että toimintoja pystytään tehostamaan niin, että tilojen käyttöaste saadaan suuremmaksi.

Koulun tämän hetkinen oppilasmäärä on 203 oppilasta. Hankkeessa perusparannetaan tilat 270 alakoululaisen käyttöön. Lisäksi esiopetuksen paikkojen määrä on 24.

#### Koulun toiminta

Koulun toiminnan kannalta koulun ja esiopetustilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset yhtenäiselle oppimisen polulle. Yhteinen oppimisympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön ala-asteen nykyiselle tontille.

Koulu on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet kouluun ja esiopetukseen.

Perusparannuksen ja laajennuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää koulun tiloissa perusparannuksen jälkeen. Kulunvalvonnan suunnittelussa varaudutaan siihen, että osa koulun tiloista on kouluajan ulkopuolisessa asukaskäytössä. Lisäksi koulu toimii maajoituskouluna.

#### Hankkeen sisällöstä

Vanha rakennus peruskorjataan. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet osat julkisivusta, uusitaan ja korjataan osa ikkunoista, ovista, räystäs-rakenteista sekä vesikattovarusteista. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaoitusjärjestelmä. Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia.

Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, jotka nykyistä paremmin mahdollistavat opetussuunnitelman toteuttamisen ja tilojen monipuolisemman käytön. Tässä rakennuksessa toiminnalliset muutokset eivät edellytä suuria rakenteellisia muutoksia.

Uuteen laajennusosaan saadaan sijoitettua mitoitukseltaan sopiva ruokala ja keittiö -kokonaisuus, toimivat eteistilat sekä joustava oppimisympäristö.

Myös pihan toimivuutta ja turvallisuutta kehitetään hankkeessa.



### Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Tätä on edistetty lisäämällä perusparannettavassa osassa luokkien välille pariovia ja siirtoseiniä. Laajennukseen tulee joustava oppimisympäristö. Hallinto- ja oppilashuollon tilojen ajanmukaistaminen ja sijoittaminen vierekkäin ja keskitetysti rakennukseen helpottaa henkilökunnan työskentelyä. Myös koulun tilakapasiteettiä on pystytty lisäämään tiivistämällä toimintoja. Ruokahuollon ja ruokailun tilajärjestelyt siirretään laajennusosaan, jolloin saavutetaan nykystandardeja noudattava keittiöratkaisu. Kädentaitojen tilat sijoitetaan perusopetuksen tiloihin sekä hyödynnetään läheisen Solnantien koulun kädentaitojen tiloja.

Oppilaiden wc-tilat ajanmukaistetaan vastaamaan nykyvaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Laajennukseen sijoittuu myös uudet asianmukaiset eteistilat kuraeteisineen, jolloin koulu voi toimia ns. sukkakouluna.

Koulu on osana pedagogista suunnitelmaansa osallistanut oppilaita pihan suunnitteluun. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

Perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu.

Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Perusparannus ja laajennus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Hoplaxskolan Lokkalantien ala-asteen toiminnalle sekä mahdollistaa strategianmukaisen lähipalvelun tarjoamisen Munkkiniemen ja sen ympäristön alueella. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat saadaan lisäksi paremmin alueen asukkaiden käyttöön.

Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Väistötilat

Hoplaxskolan Lokkalantien ala-asteen koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen ajaksi. Oppilaat väistyvät yhtäaikaaisesti IBM:ltä vuokrattuun toimistotilaan osoitteessa Laajalahdentie 23, Munkkiniemessä.



24.09.2019

## Kustannukset ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Talousarvion rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 on hankkeeseen varattu 14,0 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on sijoitettu vuosille 2021–2022.

Hankkeen laajuus on 2261 hym<sup>2</sup> eli 4615 brm<sup>2</sup> ja vuokra-ala on 3072 htm<sup>2</sup> Hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 on 14,0 milj. euroa (3 034 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 1 148 049 euroa vuodessa, mikä tarkoittaa nousua 719 337 euroa vuodessa. Perusparannetun ja laajennetun koulun tuleva vuokra on 31,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 27,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 3072 htm<sup>2</sup>, poistoaika on 30 vuotta ja tuottovaade on 3 %.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 524 200 euroa, josta kalustus- ja varustuskustannukset 290 000 euroa, TVT-hankinnat 46 900 euroa, muuttokustannukset 96 600 euroa ja siivouskustannukset 90 700 euroa.

Väistötilojen kustannusarvio on 29 000 euroa/kk (alv 0%) eli 580 000 euroa (alv. 0%) 20 kk ajalta. Rakentamisen aikainen väistötilaruokailu aiheuttaa 19 600 euroa (alv. 0) lisäkuluja. Väistötilojen kustannusarvio on yhteensä 599 600 euroa (alv 0%).

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmasa esitettyihin hankkeen kustannuksiin.

Rakentaminen ajoittuu ajalle 1/2021-6/2022 ja tilojen käyttöönotto on 8/2022.

Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Susan Niemelä, projekti-arkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hoplaxskolan Lokkalantie Hankesuunnitelma 02 09 2019
- 2 Hoplaxskolan Lokkalantie Työsuojelun lausunto 04 09 2019



24.09.2019

Asia/13

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala