



§ 695

V 28.11.2018, Lauttasaaren ala-asteen perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-008442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen 7.8.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 885 brm² ja hankkeen enimmäishinta on 22 200 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Lauttasaaren ala-aste_Hankesuunnitelma_2018-08-07

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lauttasaaren ala-asteen hankesuunnitelma koskee koulurakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta, jossa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät ja parannetaan energiatehokkuutta. Lisäksi korjataan vaurioituneet osat julkisivuista, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita ja vesikattovarusteita. Lisäksi perusparannuksen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Osassa rakennusta toimii tällä hetkellä vain poistoilmanvaihto. Perusparannuksen yhteydessä talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä ja vaatimuksia. Samalla



parannetaan rakennuksen akustiikkaa, tilojen toiminnallisia yhteyksiä sekä esteettömyyttä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina Helsingin kaupunginmuseota, rakennusvalvontapalveluita, ympäristöpalveluita ja pelastuslaitosta. Pihasuunnitteluun on osallistettu koulun oppilaita ja opettajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 9.10.2018.

Esittelijän perustelut

Tarve

Lauttasaaren ala-asteen Myllykallion koulurakennus sijaitsee osoitteessa Myllykalliontie 3. Koulussa on oppilaita yhteensä noin 870. Koululla on käytössä useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille Lauttasaarella vuosina 2017 - 2026 on noin 590 oppilasta. Väestöennusteen mukaan Lauttasaaren alueen lapsimäärä kasvaa noin 200:lla alakouluikäisellä ja noin 230:lla yläkouluikäisellä seuraavan kymmenen vuoden sisällä. Alueen oppilasmääräkasvuun on varauduttu toteuttamalla tilat Lauttasaaren 2. alakoululle (Vattuniemenkuja 4), joilla korvataan nykyiset väliaikaiset lisätilat. Myllykalliontiellä olevan rakennuksen tavoitteellinen oppilaspaikkamäärä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 530 oppilaspaikkaa. Nykyiset musiikkiopiston käytössä olevat entiset kirjastotilat suunnitellaan koulukäyttöön riittävän tilakapasiteetin takaamiseksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan selvityksen mukaan Lauttasaaren ala-asteen koulu Myllykalliontie 3:ssa säilyy opetuskäytössä ja sen tilat laajenevat käsittämään myös sivurakennuksen kokonaisuudessaan.

Rakennukset

Koulurakennuksen on suunnitellut arkkitehti Johan S. Sirén ja se on valmistunut vuonna 1954. Erillinen sivurakennus on valmistunut vuonna 1955 kirjastoksi ja neuvolaksi. Vuodesta 1995 sivurakennuksessa on toiminut Lauttasaaren musiikkiopisto. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä. Alueen asemakaava on vuodelta 1967. Asemakaavassa ei ole suojelu-



velvoitetta. Hankesuunnitteluvaiheessa asiaa on käyty läpi rakennusvalvonnan kanssa, jolloin on todettu, että rakennukset eivät ole suojeltuja, mutta ”Opintiellä Helsingiläisiä koulurakennuksia 1880-1980 ”-selvityksessä ne on luokiteltu luokkaan 1+, joten niitä käsitellään suojellun rakennuksen tavoin ja että Helsingin kaupunginmuseo tulee pitää asiantuntijana mukana suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaongelmia. Tiloihin on asennettu väliaikaisia tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi. Rakennus ei tällä hetkellä täytä esteettömyyden vaatimuksia.

Suunnitelma

Perusparannuksen tekninen laatutaso vastaa kaupungin muiden ala-asteen koulujen perusparannusten tasoa. Rakennuksen tavoitteellinen käyttöikä on rakenteiden osalta 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 20 vuotta. Perusparantamisen jälkeen rakennusten energiatalous tulee paranemaan.

Perusparannushankkeen toteuduttua Lauttasaaren ala-asteen käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentelyympäristössä. Välipohjien puhdistamisella estetään mahdollisten haitallisten aineiden pääsy sisäilmaan. Oikein mitoitetulla ilmanvaihdolla säävutetaan hyvä sisäilman laatu.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin: energian käyttö, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus, pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus, kosteuden ja puhtauden hallinta ja sisäilmastoluokitus.

Rakennuksen korjaus sovitetaan mahdollisimman hyvin yhteen palvelutilaverkon kokonaistaloudellisuuden kanssa.

Vuokraennuste

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 24,75 euroa/htm², 133 774 euroa/kk ja noin 1 605 285 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 21,03 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 405 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan



ylläpitovuokraa vastaavaksi. Investoinnin tuottovaade on 1,5 % ja poisto-
aika 30 vuotta.

Tilahankeohjeen mukaan voidaan poikkeustapauksessa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 %:n korko.

Nykyinen vuokra on 9,30 euroa/htm²/kk, yhteensä 35 645 euroa/kk ja 427 742 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 5,99 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm²/kk. Vuokran perusteena oleva pinta-ala on 3 833 htm². Lisäksi aiemmin tehdystä toiminnallisesta muutostöistä johtuvaa lisävuokraa on peritty 4 330 euroa/kk 1.1.2014 alkaen. Rakennus on tarve- ja hankesuunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta-aratiedot on tarkistettu.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita, sillä hankkeen toteuttamisen aikana koulun toimintoja järjestellään hyödyntämällä koulun jo nyt lisätilaksi vuokrattua kolmea parakkia ja Hedengrenin rakennuksen tiloja. Sivurakennuksen valmistuttua ja koulurakennuksen perusparannuksen toteutuksen alettua puretaan suurin kolmesta parakista. Parakissa olevat koulun toiminnot siirretään sivurakennukseen ja Lauttasaaren 2. ala-asteen tiloihin. Ruokailutilat siirretään Hedengrenin tiloihin. Sitä varten varataan 6 000 euroa.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027. Hanke on merkitty 11 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2022 rakennettavana hankkeena. Hankkeentoteutuksen edellyttämä 22,2 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Perusparannuksen talousarviovaraus on ollut alun perin 11 miljoonaa euroa. Hankesuunnitteluvaiheessa kustannuksia 22,2 miljoonaan euroon ovat nostaneet muun muassa:

- hankkeen laajeneminen käsittämään molemmat 1950-luvun rakennukset
- laajuustietojen tarkentuminen selvityksissä ja inventoinneissa
- rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvostus
- esteettömyyden järjestäminen molempiin rakennuksiin
- uudesta opetussuunnitelmasta aiheutuneet tilamuutokset



12.11.2018

Asia/3

- rakenneteknisten korjauksien laajeneminen käsittämään välipohjien ylälaattojen purku hyvän sisäilman varmistamiseksi.

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 1/2020 ja työ valmistuu 6/2021.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksestä ja lausunto asiassa

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 9.10.2018 hyväksynyt Lauttasaaren ala-asteen perusparannusta koskevan tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on samalla antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan hankkeella parannetaan koulun sisäilman laatua, ilmanvaihtoa, toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää lausunnossaan huomiota Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjaukseen, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Lauttasaaren ala-aste_Hankesuunnitelma_2018-08-07

Oheismateriaali

1 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 09.10.2018 § 214

HEL 2018-008442 T 10 06 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.11.2018

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 7.8.2017 päivätystä Lauttasaaren ala-asteen perusparannusta ja laajennusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, 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 koulutuslautakunta on hyväksynyt Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen tarveselvityksen 28.8.2018.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 29.1.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Vera Schulman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.08.2018
§ 102

HEL 2018-008442 T 10 06 00

Myllykalliontie 3, 00200 Helsinki

Esitys

A

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.11.2018

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 7.8.2018 päivätyn Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 885 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 22 200 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2018 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 184,7.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi