



§ 148

Lauttasaaren 2. ala-aste, Tarveselvityksen hyväksyminen, opetusvirasto

HEL 2016-013438 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti hyväksyä 2.12.2016 päivätyn Lauttasaaren 2. ala-asteen tarveselvityksen.

Käsittely

Keskustelu.

Jäsen Korkkula ehdotti, että opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Jäsen Korkkula: Jätän asiasta eriävän mielipiteen, koska kannatan omaa uudisrakennusta. Koulun toiminta on suuntautuu kauas tulevaisuuteen ja siksi on parempi pitää koulut omissa tiloissa. Näin maksetut vuokrat kiertävät kaupungin sisällä eivätkä valu kaupungin ulkopuolelle. Lisäksi Vattuniemenkuja neljän kiinteistössä on ollut sisäilmaongelmia eikä ole täyttä varmuutta siitä, miten ehdotettu remontti korjaa kyseiset ongelmat.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys_Lauttasaaren 2 ala-aste_16_12_02.pdf
- 2 Tilaohjelma_Lauttas 2 ala-aste, tarveselvitys vaihe_ISu_muokkaus_lopullinen 2016_12_02.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hanke

Tarveselvitys käsittelee uusien tilojen tarvetta Lauttasaaren 2. ala-astetta varten. Samalla selvitetään Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän soveltuvuutta siihen, että kiinteistön tiloja muutetaan opetustiloiksi ja vuokrataan opetusviraston käyttöön.

Kiinteistöön tullaan sijoittamaan tiloja myös varhaiskasvatusvirastolle, joka tulee laatimaan päiväkotitiloja varten oman tarvekuvauksensa.

Päätökset

Kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymän vuoden 2016 talousarvion talon-rakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2016–2025 Lauttasaaren uuden ala-asteen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2021–2022.

Opetusvirasto on lausunnossaan talonrakennusohjelmasta 22.3.2016 esittänyt hankkeen aikaistamista. Lausunnossa todetaan, että Lauttasaaren alueelle tarvitaan ehdottomasti vuoteen 2019 mennessä toinen ala-asteen koulu. Tämän jälkeen Hedengrenin lisätilat tulee käyttää ilman välivuotia Lauttasaaren ala-asteen ja Drumsö lågstadieskolan peruskorjauksen väistötiloina.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 1.12.2016 tehnyt hanketta koskevan päätösesitysehdotuksen kaupunginhallitukselle. Päätösesityksessä kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitseva vuokra-alaltaan noin 8900 htm²:n nelikerroksinen tuotanto- ja toimistorakennus muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön

Alueellinen tarkastelu ja koulutilojen tarve

Käytettävissä olevien oppilasennusteiden mukaan arvioituna ala-asteikäisten suomenkielisten oppilaiden määrän arvioidaan Lauttasaassa kasvavan vuosina 2017–2026 noin 200 oppilaalla. Samana ajanjaksona yläasteikäisten määrän kasvu väestöennusteen mukaan on noin 230 oppilasta.

Tällä hetkellä Lauttasaassa, Myllykalliontie 3:ssa, on yksi suomenkielinen ala-asteen koulu, jossa on oppilaita 866 (20.9.2016). Koululla on



käytössään useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille vuosina 2017–2026 on noin 590 oppilasta.

Lauttasaaren yläasteikäisten oppilaiden lähikouluna toimii Lauttasaaren yhteiskoulu. Lauttasaaren yksityiskoulujen kannatusyhdistys ry:n hallitus on päättänyt kokouksessaan 9.9.2014 (42 §), että Lauttasaaren yksityiskoulujen kannatusyhdistys ry:n ylläpitämä Lauttasaaren yhteiskoulu kouluttaa jatkossakin Lauttasaaren alueen yläasteikäiset nuoret.

Tilakeskus on tarkastellut Lauttasaaren alueella vaihtoehtoja koulutiloiksi yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Tarvekuvausten perusteella, sekä ottaen huomioon nykyisen palvelutilaverkon rakenne, Vattuniemen pohjoisosa soveltuu saavutettavuudeltaan parhaiten uuden koulurakennuksen sijainnille.

Kiinteistöstä vapaaksi jäävät noin 1000 m² tilat toteutetaan muuntojoustavasti siten, että kaupunki voi edelleen vuokrata ne ulkopuoliselle ja tarvittaessa ottaa myöhemmin päiväkotitai koulukäyttöön lyhyelläkin varoitusajalla ilman taloteknisiä muutostöitä.

Sijainti ja suunnitelman lähtökohdat

Vattuniemenkuja 4:n kiinteistö sijaitsee Helsingissä Lauttasaaren kaupunginosassa 31, korttelissa 31126, tontilla 6. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä, joka on kohteen vuokranantaja. Rakennus on 1980-luvulla valmistunut nelikerroksinen tuotanto- ja toimistorakennus.

Hankkeeseen kuuluu nykyisen toimistorakennuksen peruskorjaus, -parannus ja muutos koulu- ja päiväkotikäyttöön. Osa tiloista säilyy toimistokäytössä.

Kiinteistöstä tulee ennen vuokrapäätöstä ja varsinaisen suunnittelun aloittamista teettää ajanmukainen, perusteellinen kunto- ja sisäilmatutkimus. Lisäksi on huolehdittava koko hankkeen ajan toimenpiteistä, joilla varmistetaan, että opetusvirastolle vuokrattavaksi tulevat tilat ovat terveelliset ja turvalliset.

Arkkitehdin laatiman alustavan pohjapiirroksen perusteella kiinteistön tilat voidaan suunnitella niin, että lopputuloksena on opetussuunnitelman mukaiset avoimet ja joustavat oppimisen tilat.

Koulun piha on osa koulun oppimisympäristöä. Tontille suunniteltujen koulun ja päiväkodin pihatilojen (kattoterassin ja maantasonpihan) lisäksi tarvitaan ulkotilaa läheisestä Veneentekijän puistosta sekä Kokkapuistoon rakennettavasta pienestä ulkokentästä.



13.12.2016

Laajuus ja tilamitoitus

Opetustiloiksi muutettavien tilojen bruttoala on viitesuunnitelmien mukaan 6850 brm² ja huoneistoala 5660 htm². Hyötyala on 4076 hym² ilman liikenne- ja teknisiä tiloja. Oppilasmäärän ollessa 590 huoneistoaalaa on käytössä noin 9,6 m²/oppilas.

Hankesuunnitteluvaiheessa pyritään hyötyalan osuutta huoneistoalasta saamaan lähemmäksi tarveselvityksessä mainittua tavoitetta 4200 hym².

Opetushenkilökuntaa rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta yhteensä noin 35 henkilöä.

Kustannukset

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston vahvistamaan investointiohjelmaan vuosiksi 2016–2025. Siinä hankkeelle on esitetty rahoitusta 16 miljoonaa euroa.

Vuokranantaja tekee opetustoiminnan vaatimat toiminnalliset ja tekniset muutostyöt. Kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa tilat Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä:ltä ja vuokraa ne edelleen opetusvirastolle.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen antaman tiedon mukaan

kokonaisvuokran suuruus opetusvirastolle on 138 670 euroa kuukaudessa (24,5 euroa/htm²/kk) eli 1 664 040 vuodessa.

Vuokra-aika alkaa viimeistään 15.7.2019 ja päättyy kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokraan eivät sisälly siivous- ja vahtimestaripalvelut eikä sähkö, joka veloitetaan erikseen sovitusti arvioidun kulutuksen mukaan.

Arvio ruokailun kustannuksista on n. 235 000 euroa vuodessa. Arvio on laskettu 590:lle oppilaalle.

Arvioidut siivouskustannukset ovat noin 159 000 euroa ja

kouluisäntäpalvelut 29 000 euroa vuodessa.

Muut vuosittaiset toimintakustannukset, joihin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet sekä kuljetus- ym. palvelut, ovat 3 100 000 euroa vuodessa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laiteista ja irtokalustehankinnoista. Kalusteisiin, varusteisiin ja laitteisiin opetusvirasto varaa 492 000 euroa sisältäen käsityön



13.12.2016

POL/21

laitteet ja varusteet. Luvuissa ei ole mukana opetusviraston tietohallinnon hankintoja.

Aikataulu

Käytyjen neuvottelujen ja alustavien suunnitelmien mukaan tilat voidaan ottaa käyttöön 1.8.2019.

Terveysvaikutukset

Esitetty suunnitelma on ratkaisu Lauttasaaren 2. ala-asteen tilantarpeeseen ja mahdollistaa opiskelun pysyvissä, avoimissa ja joustavissa oppimisen tiloissa. Siten hankkeella on huomattavia sosiaalisia, henkisiä ja terveydellisiä vaikutuksia.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys_Lauttasaaren 2 ala-aste_16_12_02.pdf
- 2 Tilaohjelma_Lauttas 2 ala-aste, tarveselvitys vaihe_ISu_muokkaus_lopullinen 2016_12_02.pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano