



28.11.2018

Ärende/6

## § 381

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

HEL 2018-008442 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Lauttasaaren ala-asteen koulus skolhus, daterad 7.8.2018, så att projektet omfattar högst 7 885 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 22 200 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för maj 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Lauttasaaren ala-aste\_Hankesuunnitelma\_2018-08-07

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Projektplanen för Lauttasaaren ala-asteen koulus skolhus gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad, där lokalerna görs tidsenliga enligt de krav som undervisningen ställer, där de hustekniska systemen moderniseras och där energieffektiviteten förbättras. Därutöver ämnar man reparera de skadade delarna av fasaden, sätta in nya och reparera fönster, dörrar, stuprännor och yttertak. I anslutning till ombyggnaden reparerar man dessutom fuktskadade strukturer och bygger man nya dräneringssystem.

I delar av byggnaden finns det för närvarande enbart frånluftsventilation. De hustekniska systemen utvidgas och förbättras i samband med ombyggnaden så att de motsvarar de nuvarande föreskrifterna och kraven. Samtidigt förbättras byggnadens akustik, lokalernas funktionella förbindelser och tillgängligheten.



28.11.2018

Ärende/6

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Fostrans- och utbildningssektorns samarbetspersonal inom arbetarskyddet tillstyrker projektet med preciseringar för den fortsatta planeringen. Man har i anslutning till projektplaneringen hört Helsingfors stadsmuseum och byggnadstillsyn, miljö-tjänsterna och räddningsverket. Skolans lärare och elever har engagerats i planeringen av gården.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt behovsutredningen och 9.10.2018 gett ett utlåtande där projektet förordas.

## Föredragandens motiveringar

### Behov

Skolbyggnaden tillhörande Lauttasaaren ala-asteen koulu på Kvarnberget ligger på Kvarnbergsvägen 3. Skolan har totalt cirka 870 elever. Skolan har ett antal tilläggslokaler till sitt förfogande. Behovet av permanenta tilläggslokaler för lågstadielever på Drumsö under åren 2017–2026 omfattar lokaler för cirka 590 elever. Befolkningsprognosen ger vid handen att antalet barn i Drumsöområdet ökar med 200 barn i lågstadieåldern och 230 i högstadieåldern under de kommande tio åren. Staden har förberett sig för det växande elevantalet genom att bygga lokaler för ett andra lågstadium på Drumsö (Hallonnäsgränd 4), som ersätter de nuvarande tillfälliga tilläggslokalerna. Byggnaden på Kvarnbergsvägen har enligt fostrans- och utbildningssektorn ett målsatt elevplatsantal på 530. De före detta bibliotekslokalerna som för närvarande utnyttjas av musikinstitutet ska enligt planerna flyttas över i skolans disposition så att tillräckliga utrymmen ska kunna garanteras.

Fostrans- och utbildningssektorns utredning ger vid handen att Lauttasaaren ala-asteen koulus skolhus på Kvarnbergsvägen 3 fortsättningsvis kommer att användas för utbildning och att dess lokaler utvidgas till att omfatta också sidobyggnaden i dess helhet.

### Byggnader

Skolbyggnaden har ritats av arkitekten Johan S. Siren och den stod färdig år 1954. En separat sidobyggnad, som blev färdig år 1955, byggdes för att fungera som bibliotek och rådgivningsbyrå. Drumsö musikinstitut har sedan år 1995 verkat i sidobyggnaden. Helheten är arkitektoniskt högklassig, och dess betydelse för stadsbilden är avsevärd. Områdets detaljplan är från 1967. Detaljplanen innehåller inget krav på skydd. Byggnadstillsynen har slagit fast att man förhåller sig till objektet som om det var en skyddad byggnad och att Helsingfors stadsmuseum



bör tas med i projektets planering och genomförande som expertorganisation.

Byggnaden är i behov omfattande ombyggnad. Den byggnadstekniska utrustningen har kommit till slutet på sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och de lokala mikrobskadorna medför problem med inomhusluften. Det har installerats tillfälliga ventilationsanläggningar i lokalerna och det har gjorts andra reparationer för att höja kvaliteten på inomhusluften. Byggnaden uppfyller för tillfället inte kraven på tillgänglighet.

## Plan

Ombyggnadens tekniska kvalitetsnivå motsvarar nivån för ombyggnadsprojekten i stadens övriga lågstadieskolor. Byggnadens målsatta tekniska drifttid är 50 år för konstruktioner och 15–20 år för hustekniken. Efter ombyggnaden förbättras byggnadernas energihushållning.

Efter att ombyggnaden har fullgjorts, kommer brukarna av Lauttasaa-  
ren ala-asteen koulus skolhus att ha möjlighet att verka i en hälsosam, trygg och fungerande studie- och arbetsmiljö som stöder genomförandet av den nya läroplanen. Rengöringen av bjälklagen betyder att man förhindrar att eventuella skadliga ämnen kommer ut i inomhusluften. Med en rätt dimensionerad ventilation får man till stånd en god kvalitet på inomhusluften.

Det har uppställts miljörelaterade målsättningar på projektet med avseende på följande ämnesområden: energiförbrukning, omvandlingsbarhet och utrymmeseffektivitet, långsiktig hållbarhet, användbarhet, underhålls- och städvänlighet, fukt- och renhetskontroll samt klassificering av inomhusklimatet.

Byggnadsreparationen anpassas så väl som möjligt till servicelokalnätverkets totalekonomiska intresse.

## Prognoserad hyra

Lokalkostnaderna för projektet, det vill säga den interna hyran enligt anvisningarna för behandling av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015, § 1028) är ca 24,75 euro per m<sup>2</sup> lägenhetsyta, 133 774 euro i månaden och ca 1 605 285 euro om året. Av detta är kapitalhyrans andel 21,03 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran andel 3,72 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran per kvadratmeter är 5 405 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs. Projektets avkastningskrav är 1,5 % och avskrivningstiden 30 år.



28.11.2018

Ärende/6

Enligt anvisningarna gällande lokalprojekt kan man i undantagsfall föreslå en ränta på mindre än 3 % för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Den nuvarande hyran är 9,30 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 35 645 euro i månaden och 427 742 euro om året, varav kapitalhyrans andel är 5,99 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran andel 3,31 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Den lägenhetsyta som ligger till grund för hyran är 3 833 m<sup>2</sup>. Därutöver har man sedan 1.1.2014 tagit ut en extra hyra på 4 330 euro i månaden för funktionellt ombyggnadsarbete som har gjorts förut. Byggnaden har i början av behovs- och projektplaneringen inventerats digitalt och uppgifterna om lägenhetsytan har justerats.

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte, eftersom skolans arbete organiseras under projektets gång med utnyttjande av de tre paviljonger som skolan redan nu hyr som tilläggslokaler och av lokalerna i Hedengrenska huset. När sidobyggnaden har färdigställts och ombyggnaden av skolhuset har kommit igång, river man den största av de tre paviljongerna. De skolfunktioner som finns i baracken överförs till sidobyggnaden och det andra lågstadiet på Drumsö. Matsalen flyttas till lokaler i Hedengrenska huset. För det ändamålet reserverar staden 6 000 euro.

#### Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2027 i 2018 års budget. Projektet har noterats som ett projekt uppgående till 11 miljoner euro som ska genomföras åren 2018–2022. Finansieringsbehovet på 22,2 miljoner euro som krävs för projektet beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

Det har ursprungligen funnits en budgetreservering på 11 miljoner euro för ombyggnaden. Det som har höjt kostnaderna till 22,2 miljoner euro under planeringen av projektet är bland annat:

- projektet har utvidgats till att omfatta bägge byggnaderna från 1950-talet
- data om omfattningen har preciserats genom utredningar och inventeringar
- uppskattningen av huset med tanke på dess arkitektur och dess värde för stadsbilden
- ordnande av tillgänglighet till båda byggnaderna
- lokalförändringar som den nya läroplanen påkallar



28.11.2018

Ärende/6

- utökning av de byggtekniska reparationerna till att omfatta nedmontering av bjälklagets övre plattor för att säkerställa god inomhusluft.

#### Tidtabell

Enligt den målsatta tidsplanen börjar byggandet i januari 2020, och arbetet blir färdigt i juni 2021.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens beslut om behovsutredning och utlåtande i ärendet

Fostrans- och utbildningsnämnden har 9.10.2018 godkänt behovsutredningen gällande ombyggnaden av Lauttasaaren ala-asteen kouluskolhus. Fostrans- och utbildningsnämnden har samtidigt tillstyrkt projektplanen. Enligt utlåtandet förbättrar projektet skolans inneluftskvalitet, ventilation, funktionalitet, trivsel, tillgänglighet och brandsäkerhet. Fostrans- och utbildningsnämnden påminner dessutom i sitt utlåtande om den skrivning i stadsstrategin 2017–2021 enligt vilken investeringar orsakade av reparationer som gäller inomhusluften inte ska höja den gängse hyran för lokalerna.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Lauttasaaren ala-aste\_Hankesuunnitelma\_2018-08-07

#### Bilagematerial

1 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 695

HEL 2018-008442 T 10 06 00



28.11.2018

Ärende/6

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen 7.8.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 885 brm<sup>2</sup> 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

## Kasvatus- ja koulutuslautakunta 09.10.2018 § 214

HEL 2018-008442 T 10 06 00

## 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 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 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.



28.11.2018

Ärende/6

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

Eesitys

A

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 brm<sup>2</sup> 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 hankepäätöstä.

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