



30.08.2021

Asia/6

## § 588

### V 22.9.2021, Kottby lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2021-003344 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Reetta Vanhasen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma Kottby ls 26.2.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kottby lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen 26.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 385 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 200 000 euroa helmikuun 2021 kustannustasossa.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Kottby lågstadieskola on 1–6 luokkien peruskoulu, joka kuuluu pohjoiseen ruotsinkieliseen oppilaaksiottoalueeseen. Koulu toimii tällä hetkellä kahdessa eri toimipisteessä. Osoitteessa Pohjolankatu 45 sijaitsevassa vuonna 1957 valmistuneessa ja vuonna 2000 peruskorjatussa ja laajennetussa rakennuksessa annetaan ruotsinkielistä perusopetusta



luokille 1–6. Arabianrannassa on vuodesta 2009 toiminut sivukoulu Arabias kvarterskola osoitteessa Pariisinkuja, jossa annetaan ruotsinkielistä perusopetusta luokille 1–2. Yläkouluun siirrytään Åshöjdens grundskolaan osoitteeseen Sturenkatu 6.

Korvaavan uudisrakennushankkeen myötä koulun käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joilla mahdollistetaan nykyisen opetussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Lisäksi palvelujen järjestäminen yhdessä toimipisteessä takaa oppilaille yhtenäisen koulupolun.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan alueella on tarve pysyväälle yhdistetylle ruotsinkieliselle koululle. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.

#### Hankesuunnitelma

Koulussa on tällä hetkellä 173 oppilasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 500 oppilaalle luokka-asteille 1–9 sekä 50 esikoululaiselle. Koulu on musiikkipainotteinen, koulussa on musiikkipainotteinen esikoulu sekä aamu- ja iltapäivätoimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Koulu voi toimia myös majoitus- ja vaalikouluna.

Alue on luokiteltu suojeltavaksi ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Rakennuksesta ja ulkotiloista muodostuu alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen julkinen rakennus. Aluetta koskeva asemakaavan muutos on vireillä ja sen arvioidaan olevan lainvoimainen keväällä 2022, mikäli päätökseen ei haeta muutosta.

Tontti rajoittuu yläpihan suunnassa pieneen mäntymetsikköön ja alapihan puolelta puistoalueeseen, Pohjolankadun puurivistö sekä yläpihan puusto sijaitsee lähellä tulevaa rakennusta ja vaativat tarkkaa suojamista.

Koulun oppilaiden ikärakenne on huomioitu erillisillä sisäänkäyntialueilla. Pihan turvalliseen käyttöön on kiinnitetty erityistä huomiota. Saatto liikenne on huomioitu erikseen ja huoltopiha on sijoitettu kaikkine toimintoineen erilleen koulun muista piha-alueista.



Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto ja vesikatteena konesaumattu peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Tontin ahtauden vuoksi pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan kaukolämmöllä ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 27 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku 2018 on 73 kWhE/m<sup>2</sup>,a, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m<sup>2</sup>,a.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 45 henkilöä opetuksen sekä 10 henkilöä varhaiskasvatuksen parissa. Muuta henkilökuntaa on arvioitu olevan 16 henkilöä.

Hankkeen laajuus on 5 385 brm<sup>2</sup>, 4 539 htm<sup>2</sup>, 3 684 hym<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 27,81 euroa/htm<sup>2</sup>, eli yhteensä noin 126 000 euroa kuukaudessa ja noin 1 512 000 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 4 539 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 23,77 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokran osuus 3,54 euroa/htm<sup>2</sup> sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulun osuus 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Rakentamiskustannukset ja hankkeen rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 23 200 000 helmikuun 2021 kustannustasossa.

Rakennuspaikka on tavanomaista vaativampi. Tontti on erittäin ahdas ja rakennuspohja viettää siten, että yläpihalla kalliota on louhittava ja alapihan suuntaan edetessä paalutettava. Perustamistapa on puolet porapaaluille ja puolet maanvaraisena. Yläpiha rajoittuu metsikköön ja alapiha yleiseen puistoalueeseen.



30.08.2021

Asia/6

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021–2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 22 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 5 300 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2022–2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 23 200 00 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina mm. kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat -palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa kesällä 2022 erillishankkeena tehtävillä purkutöillä. Rakentamisen on tarkoitus alkaa syyskuussa 2022. Hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2024.

#### Väistötilat

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Kottby lågstadieskolan toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisen tilaratkaisun laajuus, sijainti sekä arvio kustannuksista tarkentuvat yleis- ja toteutussuunnittelun yhteydessä. Tässä vaiheessa arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle aiheutuvista kustannuksista 25 kuukauden vuokra-ajalle on noin 772 500 euroa.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.6.2021 § 245 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



30.08.2021

Asia/6

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Kottby ls 26.2.2021

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma Kottby ls liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.06.2021 § 245

HEL 2021-003344 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 26.2.2021 päivätystä Kottby Lågstadieskolan hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Tiloja kehitettäessä on varmistettava, että koulussa on riittävästi rauhallisia luokkatiloja.



30.08.2021

Asia/6

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Lausuntopyynnöissä tulee huomioida hankesuunnitelman liitteiden laatu.

#### Käsittely

15.06.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään kohdan (4) loppuksi:

"Tiloja kehitettäessä on varmistettava, että koulussa on riittävästi rauhallisia luokkatiloja."

Kannattaja: Martina Harms-Aalto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Vesa Korkkulan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen yksimielisesti.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124  
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Niclas Rönnholm, ruotsinkielisen perusopetuksen päällikkö, puhelin: 310 86219  
niclas.ronnholm(a)hel.fi

Jenni Tirronen, ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen päällikkö, puhelin: 310 73014  
jenni.tirronen(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.04.2021 § 34

HEL 2021-003344 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pohjolankatu 45 toteutettavan Kottby lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen 26.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 385 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,20 miljoonaa euroa 02/2021 kustannustasossa eh-



30.08.2021

Asia/6

dolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Tuukka Salo, vt. projektinjohtaja, puhelin: 050 378 4698  
ext-tuukka.salo(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi