



28.10.2019

Asia/7

§ 715

V 6.11.2019, Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-009041 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön perusparannuksen ja laajennuksen 2.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 615 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hoplaxskolan hankesuunnitelma 2.9.2019
- 2 Hoplaxskolan hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lokkalantien yksikön nykyinen rakennus

Hoplaxskolan on ruotsinkielinen yhtenäinen peruskoulu, joka toimii viidessä eri toimipisteessä Munkkiniemen, Haagan, Pitäjänmäen ja Kaarelan alueilla. Hankesuunnitelma koskee koulun Munkkiniemessä sijaitsevaa Lokkalantien (Locklaisvägen) yksikköä, jossa järjestetään ala-asteen opetusta.

Lokkalantien yksikön rakennus on valmistunut vuonna 1952 arkkitehti Lasse Björkin suunnittelemana. Rakennus edustaa aikakaudelleen ominaista ja laadukasta suunnittelua, mutta sitä ei ole suojeltu. Raken-



nukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa pieniä toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia.

Rakennus on laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Se on kooltaan ja varustukseltaan riittämätön eikä vastaa toiminnan nykyvaatimuksia. Rakennus ei ole esteetön ja sen pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita. Nykyisellä oppilasmäärällä tilat - erityisesti wc-tilojen lukumäärä ja ruokahuollon tilat - eivät vastaa nykyisiä viranomaisvaatimuksia.

Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

Rakennukseen tehdään laaja talotekniikan ja rakennusosien peruskorjaus, jonka tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Rakenteita vahvistetaan ja niistä poistetaan orgaaniset täytteet. Kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan ja tontille rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Julkisivun vaurioituneet osat korjataan ja ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita ja vesikattovarusteita korjataan tai uusitaan. Rakennuksen lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan ja siihen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Sähköjärjestelmät sekä lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan nykyisten vaatimusten mukaisiksi.

Perusparannuksen ja uuden laajennusosan rakentamisen toiminnallisen tavoitteena on opetustilojen uudistaminen vastaamaan uuden opetussuunnitelman tavoitteita. Laajennusosa suunnitellaan siten, että vanha koulurakennus ja laajennusosa muodostavat toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden. Tilojen muunneltavuutta parannetaan.

Laajennusosaan rakennetaan ajanmukaiset ja mitoitukseltaan sopivat keittiö- ja ruokailutilat, toimivat eteistilat sekä uusi joustava oppimisympäristö. Perusparannettavassa osassa luokkien välille lisätään pariovia ja siirtoseiniä. Pienryhmätiloja lisätään ja opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan.

Toimintoja pystytään perusparannuksen ja laajennuksen myötä tehostamaan niin, että tilojen käyttöaste saadaan suuremmaksi. Rakennuksen nykyinen oppilasmäärä on 203. Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua rakennukseen mahtuu 270 perusopetuksen ja 24 esiopetuksen oppilasta.

Rakennuksen paloturvallisuutta ja pihan toiminnallisuutta ja turvallisuutta parannetaan. Esteettömyyttä parannetaan uusien hissien avulla ja pääsisäänkäynnille rakennetaan esteettömät luiskat.

Samassa yhteydessä puretaan erillisenä hankkeena koulun pihalla 18 vuotta sijainnut väliaikainen paviljonkirakennus, joka alkaa myös olla

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



peruskorjauksen tarpeessa. Laajennusosa rakennetaan paviljongin tilalle.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa tammikuussa 2021 ja valmistua kesäkuussa 2022.

Rakennuskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (3 034 euroa/bm²) huhtikuun 2019 kustannustalossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 5 000 000 euroa vuosille 2020–2021. Tämä rahoituspäätös on perustunut koulun perusparannuksesta vuonna 2014 laadittuun hankesuunnitelmaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden vuonna 2018 laatiman tarvekuvauksen myötä hanke on muuttunut perusparannus- ja laajennushankkeeksi. Sen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa. Hankkeelle on varattu 14 000 000 euroa kaupunkiympäristön toimialan rakentamishjelmaesityksessä vuosille 2020–2029.

Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannuksen ja laajennuksen valmistumisen jälkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on noin 95 671 euroa kuukaudessa. Vuosivuokra on noin 1 148 000 euroa. Kuukausivuokra on noin 31,14 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 27,13 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 4,01 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena on 3 072 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 35 726 euroa kuukaudessa eli 428 712 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 13,49 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 10,14 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,35 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena on 2 199 htm² ja paviljonkirakennuksen 252 htm², yhteensä 2 451 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaiset vuokramenot kasvavat hankkeen myötä noin 719 000 eurolla.

Tarvittavat väistötilat

Lokkalantien yksikön toiminta siirretään perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisen ajaksi väistötiloihin IBM:ltä vuokrattuun toimistoti-



28.10.2019

laan osoitteessa Laajalahdentie 23. Väistötila sijaitsee noin 400 metrin päässä nykyisestä koulurakennuksesta.

Vuokratilojen huoneistoala on 1 800 m² ja kuukausivuokra 29 000 euroa. Ruokailun järjestämisestä tulee lisäksi 19 600 euron kustannus. Väistötilojen kustannukset 20 kuukauden ajalta ovat siten yhteensä 599 600 euroa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.9.2019 § 322 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että perusparannus- ja laajennushanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriasa.

Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hoplaxskolan hankesuunnitelma 2.9.2019
- 2 Hoplaxskolan hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.09.2019 § 322

HEL 2019-009041 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



Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 2.9.2019 päivätystä 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 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 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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.09.2019
§ 86

HEL 2019-009041 T 10 06 00

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



28.10.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Munkkiniemessä, osoitteessa Lokkalantie 9 sijaitsevan Hoplaxskolan ala-asteen koulurakennuksen perusrakennuksen ja laajennuksen 2.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 615 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, 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

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi