



§ 102

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-008442 T 10 06 00

Myllykalliontie 3, 00200 Helsinki

Esitys

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 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 22 200 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2018 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaaindeksi 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

Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-aste_Hankesuunnitelma_2018-08-07
- 2 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä peruserustusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tilojen opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät ja parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet osat julkisivuista, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita ja vesikattovarusteita. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Pihan pintavesien ohjausta parannetaan.

Osalla rakennusta on tällä hetkellä vain poistoilmanvaihto. Talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä. Rakennuksen akustiikka, tilojen toiminnalliset yhteydet ja esteettömyys paranevat.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen yhteydessä on kuultu oppilaita pihan toiminnallisista ratkaisuista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin. Hanke on esitelty Helsingin kaupungin museolle, rakennusvalvontapalveluille, ympäristöpalveluille ja pelastuslaitokselle.

Esittelijän perustelut

Tarve

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

Tällä hetkellä Lauttasaareissa on yksi suomenkielinen ala-asteen koulu, jossa on oppilaita noin 870. Koululla on käytössään useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille Lauttasaareissa vuosina 2017 - 2026 on noin 590 oppilasta. Väestöennusteen mukaan Lauttasaaren alueen lapsimäärä kasvaa noin 200 alakouluikäisellä ja noin 230 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 oppilaspaik-



kamäärä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 530 oppilaspaikkaa. Nykyiset musiikkiopiston käytössä olevat entiset kirjastotilat suunnitellaan koulukäyttöön riittävän tilakapasiteetin takaamiseksi.

Rakennukset

Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Johan S. Siren. Koulurakennus on valmistunut vuonna 1954. Vuonna 1955 rakennukseen valmistui sivurakennus, joka toimi alun perin neuvolana ja kirjastona. Vuodesta 1995 sivurakennuksessa on toiminut Lauttasaaren musiikkiopisto. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, sen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä ja rakennukset ovat hyvin säilyneet. Asemakaava on v. 1967 eikä siinä ole suojeluvuorotetta. Rakennusvalvontapalvelu on kuitenkin linjannut että kohteeseen suhtaudutaan kuin suojeltuun rakennukseen ja että Helsingin kaupungin museo 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.

Rakennukset eivät ole esteettömiä tällä hetkellä.

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 saavutetaan 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 (Khs 14.12.2015) 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 on aiemmin tehdystä toiminnallisesta muutostöistä johtuvaa lisävuokraa 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.

Hankkeen toteuttamisen aikana koulun toimintoja järjestellään hyödyntämällä koulun jo nyt lisätilaksi vuokrattuja kolmea parakkia ja Hedengrenin rakennuksen tiloja. Sivurakennuksen valmistuttua ja koulurakennuksen perusparannuksen toteutuksen alettua suurin kolmesta parakista puretaan. Parakissa olevat koulun toiminnot siirretään sivurakennukseen ja Lauttasaaren 2. ala-asteen tiloihin Vattuniemenkuja 4:ään. Ruokailutilat siirretään Hedengrenin tiloihin. Sitä varten varataan 6 000 euroa.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11 miljoonaa euroa vuosille 2018 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 22,2 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.



23.08.2018

Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen talousarviovaraus on ollut alun perin 11 miljoonaa euroa. Hankesuunnitteluvaiheessa kustannuksia 22,2 miljoonaan euroon ovat nostaneet mm:

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

Aikataulu

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

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

Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-aste_Hankesuunnitelma_2018-08-07
- 2 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Kymp