



08.04.2021

Kokousaika 08.04.2021 16:00 - 17:18

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Rantanen, Tuomas	varapuheenjohtaja, etänä
Finne-Elonen, Laura	etänä
Kupias, Marianna	etänä
Meretniemi, Jaakko	etänä
Simonen, Riina	etänä
Venemies, Mauri	etänä
Vepsä, Sinikka	etänä
Sivonen, Sameli	varajäsen, etänä

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Hilden, Sari	tilapäällikkö, etänä
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö, etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja, etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, tekninen avustaja, etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Penttinen, Janne	lakimies
Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö
Hinkkanen, Kalevi	tiimipäällikkö, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 33
Salo, Tuukka	projektinjohtaja, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 34
Raveala, Jarmo	yksikön päällikkö, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 34

Puheenjohtaja

Risto Rautava 31 - 34 §

Esittelijät



08.04.2021

Kari Pudas

tekninen johtaja

31 - 34 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri

31 - 34 §



08.04.2021

§	Asia	
31	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
32	Asia/2	Ilmoitusasiat
33	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi
34	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kottby Lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi



§ 31

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sinikka Vepsän ja varatarkastajaksi jäsen Riina Simosen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 32 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 17.2.2021 § 32

Pakilantie 54, 71, 76, 77 ja 78 asemakaavan muuttaminen (nro 12631)
HEL 2018-013370

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34083 tontin 23, korttelin 34145 tontin 21, korttelin 34154 tontin 30, korttelin 34155 tonttien 11 ja 12 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 27.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12631 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kvsto 17.2.2021 § 33

Laajasalon Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12548)
HEL 2016-000535

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tontin 11, korttelin 49020 tontin 5, korttelin 49029 tonttien 5 ja 6, korttelin 49033 tontin 2, korttelin 49036 tontin 5, korttelin 49037 tontin 1, korttelin 49051 tonttien 3 ja 18, korttelin 49056 tonttien 12 ja 13, korttelin 49059 tonttien 1 ja 2, korttelin 49072 tontin 1 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 29.1.2019 päivätyn ja 5.11.2019 muutetun piirustuksen nro 12548 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uudet korttelit 49091, 49097 ja 49098).

[Pöytäkirja](#)

Kylk 2.2.2021 § 39

Riihitie 9, asemakaavan muuttaminen (nro 12661)
HEL 2020-001526

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 2.2.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12661 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkki-



08.04.2021

Asia/2

niemi) korttelin 30018 tonttia 9.
Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 23.3.2021

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.04.2021

Asia/3

§ 33

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-001823 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 3 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.6.2018 § 180 enimmäishinnaltaan 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koski laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta. Perusparannus sisältää julkisivujen ja ikkuno-



den kunnostamisen sekä rakennuksen akustiikan, tilojen toiminnallisten yhteyksien ja esteettömyyden parantamisen. Tilaratkaisuissa toteutetaan uusien oppimisympäristöjen mukaisia ja digitalisaatiota tukevia ratkaisuja. Taloteknisiä järjestelmiä laajennetaan ja uudistetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä.

Hankesuunnitelmaan sisältyy tilaohjelman mukaisten toiminnallisten ratkaisujen, uuden osastoidun poistumistieportaan sekä nykymääräysten mukaisen ilmanvaihtokonehuoneen sovittamiseksi tilaratkaisuun pihan puolelle toteutettava välttämätön 264 brm² suuruinen laajennus. Laajennusratkaisu on suunniteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin museon, rakennusvalvontapalveluiden ja asemakaavoituspalveluiden kanssa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelma on laadittu kaupungin yleisten tavoitteiden ja laatuvaatimusten mukaisesti. Rakennussuunnittelijoiden ja kaupungin asiantuntijoiden yhdessä esittämät suunnitteluratkaisut perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa tehtyihin lukuisiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaupungin palvelurakennusten suuri korjausvelka tekee erityisesti kultuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten perusparannushankkeissa enimmäishinnan asettamisen haasteelliseksi. Hankkeiden suuren määrän vuoksi hankkeiden budjettiraamit ja niihin sisältyvät tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvat lisä- ja muutostyövaraukset on pidettävä tiukkoina.

Kallion lukion perusparannushankkeen kokonaisurakka kilpailutettiin joulukuussa 2019. Tarjouskilpailussa ei saatu yhtään tarjousta. Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttaminen palvelu käynnisti tämän jälkeen hankintalain oikeuttaman neuvottelumenettelyn Peab Oy:n kanssa hankkeen kiirehtimiseksi, koska Kallion lukion toiminta oli jo siirretty väistötiloihin remontin suunnitellun alkamisen vuoksi. Neuvottelumenettelyn tuloksena saatiin pääurakoitsija Peab Oy:ltä tarjous, joka mahtui päätetyn hankesuunnitelman raamiin, mutta ilman lisä- ja muutostyövarauksen muuttamista. Koska pääurakoitsijan neuvotteluvaiheessa aliurakoistaan käymien ennakkoneuvotteluiden perusteella lisä- ja muutostyövaraukset osoittautuivat riittämättömiksi, niitä tulee kasvattaa. Esimerkiksi ikkunankorjaukset teetetään erillisurakkana, ja sille varattua osuutta tulee kasvattaa. Suojelullisten ja energiataloudellisten tavoitteiden yhteensovittamisen arvorakennusten ikkunakorjauksissa on yhä haastavampaa. Niille laskettua osuutta vastaavien hankkeiden kustannusarvioissa tulee jatkossa kasvattaa kategorisesti.



Koska Kallion lukio oli jo siirtynyt Lehtikuusentien väistötilaan, rakennus oli tyhjillään ja peruskorjauksen tiedettiin olevan välttämätön kiinteistölle, rakennuttaminen palvelu päätti käynnistää peruskorjaushankkeen tiedostaen, että työn ensimmäisessä vaiheessa tehtävät purut voivat edellyttää lisä- ja muutostyövarauksen kasvattamista, jolloin myös koko hankkeen aiemmin päätettyä enimmäishintaa jouduttaisiin todennäköisesti korottamaan. Esimerkiksi päätoteuttaja ja rakennussuunnittelijat ovat arvioineet, että hankesuunnitteluvaiheessa myös maalaus-kunnostettavaksi suunnittelujen vesikatto-osuuksien uusiminen on perusteltua. Välipohjarakenteiden täytteiden poistamista ei tutkimusten perusteella esitetty hankesuunnitelmassa, mutta pääurakoitsijan kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella on päädytty esittämään välipohjatäytteiden laajamittaista poistamista ja osuuden lisäämistä lisä- ja muutostyövaraukseen. Lisäksi rakennuksen nykyisen lämmitysverkoston jäljellä oleva elinkaaren arvioitiin hankesuunnitteluvaiheessa olevan riittävä pitkä niin, ettei verkoston uusiminen ole tarpeellinen. Yleensä tällaiset arviot perustuvat itse putkiston kuntoon ja edellyttävät vain esimerkiksi venttiilien uusimista. Urakoitsijan arvioin mukaan massiivitiilirakenteeseen roilotun ja asbestieristetyin verkoston uusiminen on kuitenkin toteutus-teknisesti perusteltua.

Edellä kuvatun perusteella lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen noin 20 prosenttiin hankesuunnitteluvaiheen alle 10 prosentista on perusteltua, jotta rakennustyöt voidaan saattaa valmiiksi riskittömästi. Esitettävällä hankkeen enimmäishinnan korotuksella varaudutaan edellä kuvattuihin hankkeessa pääurakoitsijan kanssa todettuihin riskeihin ja varmistetaan rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus.

Seuraavassa on lueteltu edellä kuvatun perusteella sekä puruissa havaittuja huomattavimpia ja kalliimpia kokonaisuuksia:

- Maalaus-kunnostettavaksi suunnittelujen vesikatto-osuuksien ja yläpohjarakenteen uusiminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 500 000 euroa.
- Vanhojen välipohjarakenteiden lisääntyneet purkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 300 000 euroa.
- Lisääntyneet haitta-ainepurkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 500 000 euroa.
- Sisäpihan betonilaatoituksen purku ja lisääntyneet louhintatyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 120 000 euroa.
- 4. kerroksen lisääntyneet keittiön katon ja välipohjien purkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 150 000 euroa.



- 5. kerroksen ja portaikkojen vaatimat lisätuennat. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.
- Ikkunoiden lisääntyneet tiivistystyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 250 000 euroa.
- Urakka-ajan pidentymisestä aiheutuva lisäkustannus. Vaikutus noin 350 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama arkkitehtisuunnittelun laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 300 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennesuunnittelun laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.
- Huomattavien lisätöiden aiheuttama rakennuttamisen ja valvonnan laajeneminen. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa (THI 100,8) ja enimmäislaajuus on 4 378 brm. Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 17 128 594 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 3 900 000 euroa arvonlisäverottomana.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 11.2.2021 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



08.04.2021

Asia/3

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 13.06.2018 § 180

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 392

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 08.05.2018 § 98

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018 § 26



08.04.2021

Asia/4

§ 34

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kottby Lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,20 miljoonaa euroa 02/2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- 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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kottby Is 26.2.2021
- 2 Hankesuunnitelma Kottby Is liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Kottby lågstadieskolan, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa koululle uudet tilat. Koulun nykyinen rakennus puretaan.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Koulu toimii tällä hetkellä kahdessa osoitteessa ja yläasteella siirrytään kolmanteen osoitteeseen. Uudisrakennus toteutetaan nykyisiä tiloja laajempuna. Näin taataan oppilaille yhtenäisen koulupolku ja varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kehitykseen alueella.

Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole koulun käytössä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.9.2020 hyväksynyt hankkeen 2.9.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 26.2.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyinen Kottby lågstadieskola on 1-6 lk. koulu ja kuuluu ruotsinkieliseen oppilaaksiottoalueeseen. Koulu toimii tällä hetkellä kahdessa osoitteessa. Yläasteelle siirrytään kolmanteen osoitteeseen, Sturenkatu 6, Åshöjdens grundskolaniin. Osa nykyisen koulun 1-2 luokkalaisista ja esikoululaisista toimii Arabia kvarterskolanin tiloissa, Pariisinkujalla. Nykyiset tilat eivät toiminnallisesti vastaa nykyisen varhaiskasvatuspedagogiikan vaatimuksia.

Rakennus on päätetty purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyvälle yhdistetylle ruotsinkieliselle koululle. Toimipisteen laajuudes-



sa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.

Hankesuunnitelma

Nykyisessä koulussa on 173 oppilasta. Koulu toimii 1957 rakennetussa rakennuksessa, jota on laajennettu ja korjattu vuonna 2000. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 500 oppilaalla luokka-asteilla 1.-9. luokat ja 50:lle esikoululaiselle. Koulu on musiikkipainotteinen ja koulussa on musiikkipainotteinen esikoulu sekä aamu- ja iltapäivätoimintaa.

Uudisrakennuksen myötä koulun käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatus- pedagogiikan mukaisen toiminnan järjestäminen.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt lapsille ja suunnitteleamalla 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. Asemakaavan muutosprosessi on käynnissä ja kaava saa lainvoiman arviolta 03/2022 mikäli valituksia ei tule. Tämän jälkeen rakennukselle on mahdollista hakea rakennuslupaa.

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

Koulun oppilaiden ikärakenne on huomioitu erillisillä sisäänkäyntialueilla. Saattoliikenne on huomioitu. Pihan turvalliseen käyttöön on kiinnitetty erityistä huomiota ja huoltopiha on sijoitettu kaikkine toimintoihin 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 ener-



08.04.2021

Asia/4

gia. 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/m²,a, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m²,a.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta noin 45 henkilöä ope- tuksessa sekä 10 henkilöä varhaiskasvatukseen.

Muuta henkilökuntaa on arvioitu olevan 16 henkilöä.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke- suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 385 brm², 4 539 htm², 3 684 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteen- sä 23 200 000 euroa (4 377 euroa/brm²) 02/2021 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.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 124 811 euroa/kk, 1 497 735 euroa/v. Vuokra on 27,81 eu- roa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,77 euroa/htm²/kk ja yl- läpituokran osuus 3,54 euroa/htm²/kk ja hallintokulu 0,50 eu- roa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 4 539 htm². Lopulli- nen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpituokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpituokraa vas- taavaksi.

Hankkeen rahoitus



Kaupunginvaltuuston 9.12.2020 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 22 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 5 300 brm² ja toteutus vuosina 2022 - 2024. Rakennuttamisohjelmaan haetaan muutosta 23 200 000 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa kesällä 2022 purkutöillä (erillinen hanke) ja uuden rakentamisella 09/2022. Hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2024.

Väliaikainen tilaratkaisu

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Kottby lågstadieskolanin toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisen tilaratkaisun laajuus ja sijainti tarkennetaan yleis- ja toteutussuunnittelun yhteydessä, samoin arvio kustannuksista. Arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle aiheutuvista kustannuksista vuokra-ajalle (25 kk) on noin 772 500 euroa.

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

Liitteet

- 1 Hanksuunnitelma Kottby ls 26.2.2021
- 2 Hanksuunnitelma Kottby ls liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat-palvelu



08.04.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 31, 32, 33 ja 34 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



08.04.2021

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sinikka Vepsä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.04.2021.