



## § 86

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hoplaxskolan, ala-asteen koulurakennuksen perusrakennuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-009041 T 10 06 00

#### Esitys

A

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 brm<sup>2</sup> 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

#### Liitteet

- 1 Hoplaxskolan Hankesuunnitelma 190902
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Hoplaxskolan Lokkalantie 9 190902

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Hoplaxskolan ala-asteen rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus sekä koulurakennuksen laajennus. Koulurakennuksesta tehtyjen tutkimusten ja selvitysten mukaan on rakennus kokonaisuudessaan laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa ja talotekniikaltaan vanhentunut.

Nykyinen koulurakennus perusparannetaan avoimen oppimisympäristön opetustavoitteet huomioiden. Laajennusosa suunnitellaan siten, että vanha koulurakennus ja laajennusosa muodostavat toimivan ja nykyaikaisen oppimiskokonaisuuden.

Hankkeessa tehostetaan hallinnon tilojen järjestelyjä ja laajennukseen toteutetaan uudet ruokahuollon tilat. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Pienryhmätiloja lisätään ja nykyisten koulutilojen muunneltavuutta parannetaan. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilaspaikkojen edellyttämä määrä. Suunnittelussa on pyritty turvallisiin ratkaisuihin ja tilojen hyvään valvottavuuteen.

Hankkeesta on laadittu 2.9.2019 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hoplaxskolan ala-asteen rakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1952 arkkitehti Lasse Björkin (HKR) suunnittelemana. Helsingin kaupungin arkkitehtina v. 1941 - 1949 toiminut Hilding Ekelund on joidenkin tietolähteiden mukaan tehnyt yhteistyötä Lasse Björkin kanssa koulun suunnitteluvaiheessa. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa pienehköjä toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia ja se on tällä hetkellä laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Rakennus edustaa aikakaudelleen ominaista ja laadukasta suunnittelua, mutta sillä ei ole suojelustatusta. Koulu toimii tilapäismajoituskouluna.



Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1950, tunnus 2294 ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi (YO).

Asemakaavassa on yleisten rakennusten rakennusoikeus määritelty yhtä suureksi kuin tontin pinta-ala, eli sallittu tonttitehokkuus on 1 ja rakennusoikeus 5 661 kem<sup>2</sup>. Hanke on asemakaavan mukainen.

Tontin pinta-ala on 5 661 m<sup>2</sup>. Laajennetun rakennuksen käyttämä kerrosala on 3 570 kem<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 2 091 kem<sup>2</sup>.

### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta saadun tiedon mukaan lisääntyy väestö koulun lähialueilla täydennysrakentamisen seurauksena. Nykyisen koulun perusparannusta täydentävällä koulun laajennuksella pystytään siten paremmin vastaamaan lähialueen väestöennusteen mukaiseen oppilasmäärän kasvuun, joka on hankkeen perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen jälkeen noin 273 oppilasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimesta selvitettiin hankesuunnitelman päivityksen yhteydessä väliaikaisen paviljonkirakennuksen korvaaminen hankkeen yhteydessä tehtävällä laajennuksella. Selvityksessä todettiin, että väliaikainen paviljonkirakennus on ollut koulun lisätilana jo 18 vuotta ja alkaa myös olla pikaisen peruskorjauksen tarpeessa. Todettiin myös, että perusparannuksen yhteydessä toteutettavalla laajennuksella saadaan nykyistä toimivimmat opetustilat ja huonosti toimivat keittiö- ja ruokailutilat voidaan siirtää laajennusosaan nykykäytännön mukaisena toimivana kokonaisuutena.

Perusparannettu ja laajennettu koulurakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle ja nuorisotoiminnalle.

### Perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Nykyisellä oppilasmäärällä tilat (wc-tilojen lukumäärä ja ruokahuollon tilat) eivät vastaa tämän päivän viranomaisvaatimuksia.

Koulun perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä parannetaan tilojen muunneltavuutta ja ajanmukaiset ruokahuollon tilat tehdään laajennusosaan. Tilojen paloturvallisuutta, sekä ääneneristystä ja äänen-



vaimennusta parannetaan. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää todellisen oppilasmäärän vaatima määrä. Esteettömyyttä parannetaan hissien avulla, sekä koulun pihan toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan.

Hankkeen tavoitteena on sisäilmaolosuhteiden ja energiatehokkuuden parantaminen. Erytystä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Koulun tilakokonaisuuksien suunnittelussa on myös pyritty ottamaan huomioon niiden iltakäyttö ja tilojen valvottavuus ilta-aikaan.

Nykyiseen koulurakennukseen tehdään täydellinen talotekniikan ja rakennusosien peruskorjaus. Rakenteista poistetaan orgaaniset täytteet ja niitä vahvistetaan. Rakennuksen salaojitus täydennetään toimivaksi. Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksen lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmät uusitaan voimassa olevien vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon tilassa ja päivänvalon.

Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisääntäytymisiin ja pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan. Kallio-alueilla huomioidaan turvalliset liikkumisalueet ja -reitit.

## Lausunnot

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

## Hankkeen laajuus

Hanke käsittää koko rakennuksen ja laajennusosan. Hankkeen laajuus on 4 615 brm<sup>2</sup>, 3 072 htm<sup>2</sup>, 2 261 hym<sup>2</sup>. Perusparannettavan osan laajuus on 3 470 brm<sup>2</sup>, 2 199 htm<sup>2</sup>, 1 482 hym<sup>2</sup> ja laajennus- osan 1 145 brm<sup>2</sup>, 873 htm<sup>2</sup>, 779 hym<sup>2</sup>.

Hanke käsittää myös koulun pihan perusparannuksen. Koulun tontin pinta-ala on 5 661 m<sup>2</sup>.

Koulun tontilla olevan väliaikaisen paviljonkirakennuksen, jonka laajuus on 398 brm<sup>2</sup>, purku toteutetaan erillishankkeena. Purkukustannukset ovat noin 200 euroa/brm<sup>2</sup>, joten paviljonkirakennuksen purkukustannukset ovat yhteensä noin 80 000 euroa.



## Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (3 034 euroa/ brm<sup>2</sup>) huhtikuun 2019 kustannustalossa.

## Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus ei tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 95 671 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1 148 049 euroa. Vuokra on noin 31,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 27,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 3 072 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 35 726 euroa/kk, eli 428 712 euroa vuodessa. Vuokra on 13,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääoman osuus on 10,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran maksun perusteena on 2 199 htm<sup>2</sup> ja paviljonkirakennuksen 252 htm<sup>2</sup>, yhteensä 2 451 htm<sup>2</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruisia vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti.

## Väistötilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana. Koulun toiminta siirretään väistötiloihin perusrakennuksen toteutuksen ajaksi.

Koulun väistötiloiksi on suunniteltu IBM:itä vuokrattua toimistotilaa osoitteessa Laajalahdentie 23, jonka huoneistoala on 1 800 m<sup>2</sup> ja kausivuokra 29 000 euroa. Tämän lisäksi tulee ruokailun järjestämisen ylimääräinen kustannus 19 600 euroa (alv. 0 %).

Väistötilojen kustannukset 20 kuukauden ajalta arvioidaan olevan yhteensä 599 600 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakennuskustannuksiin.

## Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 5,3 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022. Tämä ra-



19.09.2019

hoituspäätös perustuu koulun perusparannuksesta laadittuun, 25.4.2014 päivättyyn, hankesuunnitelmaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden laatiman, 12.12.2018 päivätyn, tarvekuvauksen mukaan hanke laajenee perusparannus ja laajennushankkeeksi. Tämän mukaan on hankkeelle varattu 14,0 miljoonaa euroa kaupunkiympäristön toimialan talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmaesityksessä vuosille 2020 - 2029.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14,0 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa tammi-kuussa 2021 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2022.

#### 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

#### Liitteet

- 1 Hoplaxskolan Hankesuunnitelma 190902
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Hoplaxskolan Lokkalantie 9 190902

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rakennetun omaisuuden hallinta