



20.05.2021

Asia/5

## § 48

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunkihallitukselle Lauttasaaren yhteiskoulun laina-anomuksesta laajennushanketta ja julkisivujen kunnostusta varten

HEL 2021-000213 T 02 05 03 00

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle puoltavan lausunnon Lauttasaaren yhteiskoulun laajennusosan hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon Lauttasaaren yhteiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen sekä antaa erillisen lausunnon esitetystä laina-asiasta.

#### Lyhyt kuvaus hankkeesta

##### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

##### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

##### Puhelin

09 310 1691

##### Faksi

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

##### Alv.nro

F102012566



Lauttasaaren yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, joka on valmistunut vuonna 1945 ja toimii osoitteessa Isokaari 19, 00200 Helsinki. Lauttasaaren yhteiskoulua ylläpitää Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry.

Suunnitelman mukaan Lauttasaaren yhteiskoulu on mitoitettu 1080 oppilaalle ja sen laajuus on 14 709 brm<sup>2</sup>.

Laajennusosaan toteutetaan monimuotoisia opetustiloja, laboratorio- luokkia, oppilashuollon ja opinto-ohjauksen pienryhmätiloja. Nykyiseen koulurakennukseen tehdään laaja julkisivujen ja vesikattojen peruskorjaus sekä talotekniikan osittainen korjaus.

Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa 2021 ja koulu otetaan käyttöön lukuvuonna 2022 - 2023.

#### Tarve

Hankesuunnitelman laajuus vastaa alueen palveluverkon pitkän aikavälin oppilasmäärän kasvua.

Lauttasaaren yhteiskoulun nykyinen oppilasmäärä on 775. Tarve on 300 uudelle oppilaspaikalle.

Lauttasaaren yhteiskoulun sijaitsee Lauttasaassa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esitetyn materiaalin perusteella kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus toteaa Lauttasaaren yhteiskoulun laajennushankkeen tarpeelliseksi.

#### Laina

Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry on tehnyt kaupunginhallitukselle lainahakemuksen esittämänsä lisälaajennus- ja julkisivujen kunnostushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä rahoitusmäärä on 12 430 000 euroa.

#### Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannottoihin.

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n teettämä hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti päteville asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuun-



nitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät. Sisäilma- ja kuntotutkimukset osoittavat nykyisen Lauttasaaren yhteiskoulun rakennuksen kunnoltaan hyväksi.

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 3 654 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 3 183 htm<sup>2</sup> ja hyötyala: 2 482 hym<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa esitetty laajennuksen oppilaskohtainen neliömäärä 10,61 htm<sup>2</sup> vastaa kaupungin omien hankkeiden mitoitusta.

Kustannusarvio on laadittu tavoitehintamenetelmällä Helsingin hintatasoon. Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 3 600 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa ei ole ns. kalliita tiloja (erikoisluokat, keittiö). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Lauttasaaren yhteiskoulun tulee järjestää Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannus seurantaan hankkeessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut energia- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vastaavat kaupungin omille hankkeilleen asettamia tavoitteita.

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Lauttasaaren yhteiskoulun lainahakemusta.

Laina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Lauttasaaren yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottovaiheessa.

## Vakuusarvo

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 10.12.2020 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 35,3 milj. euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 19,6 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.



20.05.2021

Asia/5

---

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano