



§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Lauttasaarella sijaitsevan Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.9.22. Drumsö lågstadieskola
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala/Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Drumsö lågstadieskola / förskola teknistä ja toiminnallista perusparannusta ja laajennusta. Rakennuksen uusin, vuonna 1987 valmistunut C-osa puretaan ja tilalle rakennetaan uudisosa ja laajennus. Uudisosaan sijoitetaan liikuntasali aputiloineen, keittiö- ja ruokailutilat, taito- ja taideaineiden tiloja sekä pieni väestönsuoja. Hankkeessa toteutetaan esteettömät yhteydet koulun eri osien välille, parannetaan koulun toiminnallisuutta, ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiatehokkuutta. Pihalla sijaitseva, päiväkotikäytössä oleva väliaikainen paviljonki puretaan ja piha kunnostetaan.

Hankkeesta on laadittu 2.9.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Rakennus koostuu kolmesta eri aikoina rakennetusta osasta. Vanhin A-osa on valmistunut vuonna 1930 (arkkitehdit Kitty ja Lauri Hanstén). Rakennusta laajennettiin B-osalla 1949 (arkkitehti Hilding Ekelund). Viimeisin laajennus C-osa valmistui vuonna 1987 (arkkitehti Reino Huhtiniemi).

Rakennuksessa on tehty paikallisia muutos-, parannus ja kunnostustöitä, mutta kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennukset ovat rakennusosien ja järjestelmien suhteen pääosin elinkaarensa päässä, eikä rakennus ole kaikilta osin esteetön. Rakennuksen alhainen tekninen kunto ja vanhan ilmanvaihtojärjestelmän myötä heikot sisäilmaolosuhteet ovat toiminnalle selkeä riski, joka on ratkaistavissa koko rakennuksen kattavalla perusparannuksella.

Hankesuunnittelun aikana tutkittiin kahta vaihtoehtoa:



1. Koko rakennus perusparannetaan tai
2. A ja B-osat perusparannetaan, C-osa puretaan ja tilalle toteutetaan uusi laajennusosa.

C-osan heikon teknisen kunnon, matalan kerroskorkeuden ja haastavien yhteyksien vuoksi päädyttiin vaihtoehtoon 2.

Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeessa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden toteutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/bm². Hankkeesta keväällä 2022 tehdyn alustavan kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset olivat noin 3 650 euroa/bm². Kesällä 2022 tehdyssä päivitetystä kustannusarviossa rakentamiskustannukset olivat nousseet noin 4 400 euroon/bm².

Indeksivaikutuksen lisäksi kustannusvarauksen nousu johtuu pääasiassa kulttuurihistoriallisissa perusparannushankkeissa tarvittavien rakennus- ja taloteknisten riskivarausten nostamisesta. Rakennuksen A-osa on todettu kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkittäväksi ja korjataan alkuperäistä kunnioittaen. Teknisesti vaativimmat tilat sijoitetaan uudisosaan, joka toteutetaan purettavan C-osan tilalle. Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso ei poikkea vastaavien hankkeiden laatutasosta. Lisäksi investointikustannuksia nostavat hankkeen yhteydessä toteutettava maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmät, mutta ne tulevat tulevaisuudessa näkymään positiivisesti kohteen elinkaaritilouudessa.

Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan oppilaaksiottoalueella Lauttasaaren alueen ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten määrä pysyy nykyisellä tasolla, mutta esi- ja alakouluikäisten määrä kasvaa n. 30:lla vuoteen 2024 mennessä. Tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa Drumsö lågstadieskolan tiloihin.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Perusparannuksen jälkeen rakennuksessa toimii 15 ruotsinkielistä perusopetusryhmää sekä yksi 10 oppilaan erityisluokka. Rakennukseen tulee tilat yhteensä 400 lapselle, joista 337 on vuosiluokkien 1. - 6. op-



pilaalle ja 63 esiopetuksessa. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 56.

Taiteen perusopetuksen ja asukkaiden iltakäyttöön tulevia tiloja ovat liikuntasali oheistiloineen, taito- ja taideaineiden tilat, ravintolasali, taitotori ja vähintään kolme intensiivisen työn tilaa sekä kaksi pienryhmätilaa.

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 763 brm², josta perusparannuksen osuus on 2 739 brm² ja uudisrakentamisen osuus on 2 024 brm². Perusparannuksen huoneistoala on 2 144 htm² ja hyötyala 1 413 hym², uudisrakennusosan vastaavat laajuustiedot ovat 1 714 htm² ja 1 330 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 21 000 000 euroa (4 409 euroa/brm²) toukokuun 2022 kustannustalossa (RI 107,0 / THI 200,5).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 36,03 euroa/htm²/kk, yhteensä 139 005 euroa/kk ja 1 668 059 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 858 htm². Pääomavuokran osuus on 31,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,56 euroa/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen ajaksi (7/2024 - 6/2026, yhteensä 24 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu Lauttasaarentie 50:n tilat ja esikoululaisille mahdolliset erilliset väistötilat.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmasa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnit-



telulle ja toteutukselle varattu yhteensä 12 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 440 brm² ja toteutus vuosina 2024 - 2025.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 21 000 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa elokuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.9.22. Drumsö lågstadieskola
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala/Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala