



## § 214

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2018-008442 T 10 06 00

#### Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 7.8.2017 päiväystä Lauttasaaren ala-asteen perusparannusta ja laajennusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen tarveselvityksen 28.8.2018.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 29.1.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrakorotusta korkeana.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Vera Schulman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma
- 2 Työsuojelun lausunto



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 7.8.2018 päivätystä, osoitteessa Myllykalliontie 3 sijaitsevasta Lauttasaaren ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma koskee Lauttasaaren ala-asteen laajaa teknistä perusparannusta ja tiloissa tehtäviä toiminnallisia muutoksia sekä rakennuksen yhteydessä olevaa sivurakennukseen toteutettavaa laajennusosaa. Koulu sijaitsee osoitteessa Myllypurontie 3 ja se on Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu korkeimpaan luokkaan 1+.

Rakennus on kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä. Tiloihin on asennettu väliaikaiset tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi perusparannuksen alkuun saakka.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kasvatus- ja koulutustoimialan yhteistyönä.

Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen sekä ympäristöpalveluiden edustajia ja esteettömyysasiamiestä.

### Hankkeen perustelut ja toiminta koulussa

Koulun ja esiopetustilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle. Yhteinen oppimisympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa Lauttasaaren ala-asteen nykyiselle tontille.

Hankkeessa perusparannetaan tilat 530 esi- ja alakoululaisen käyttöön. Alakoulussa on 1–6-luokilla 22 perusopetusryhmää ja kaksi esiopetusryhmää. Varhaiskasvatuspaikkojen määrä on 42. Perusparannuksen jälkeen henkilökuntaa tiloissa on arviolta noin 45 henkilöä.

Vuonna 1954–55 rakennetut Lauttasaaren ala-asteen tilat (Myllykalliontie 3) ovat kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan peruskorjauksissa. Lauttasaaren ala-aste on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.



Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet kouluun ja esiopetukseen.

Perusparannuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää koulun tiloissa perusparannuksen jälkeen. Musiikkiopisto voi tarvittaessa hyödyntää koulun tiloja kouluajan ulkopuolella. Liikuntatilat ovat asukaskäytössä arki-iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina. Kulunvalvonnalla suunnittelussa varaudutaan siihen, että liikuntasali, ruokala ja käsityötilat sekä siipirakennuksen luonnontiedeluokat, musiikkiluokka, kuvataideluokka ovat kouluajan ulkopuolisessa asukaskäytössä. Lisäksi koulu toimii majoituskouluna isojen tapahtumien yhteydessä.

#### Palveluverkko ja väestön muutos

Lauttasaaren ala-aste sijaitsee eteläisellä suurpiirillä Lauttasaarella länsiväylän eteläpuolella.

Väestöennusteen mukaan Lauttasaaren alueen lapsimäärä kasvaa vuoden 2018 ennusteen mukaan noin 200 alakouluikäisellä ja noin 230 yläkouluikäisellä seuraavan kymmenen vuoden sisällä. Alueen oppilasmääräkasvuun on varauduttu toteuttamalla tilat Lauttasaaren 2. ala-asteelle, joilla korvataan nykyiset väliaikaiset lisätilat.

Nykyiset musiikkiopiston käytössä olevat entiset kirjastotilat suunnitellaan koulukäyttöön riittävän tilakapasiteetin takaamiseksi. Tilakokonaisuus lisää koulukiinteistön käyttäjämäärää 55:llä lapsella.

Palveluverkkotarkastelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Lauttasaaren ala-aste -hankkeen laajuudessa otetaan huomioon rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikennejärjestelyt.

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista päiväkodeista hyvillä sijaintipaikoilla. Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksessa esiopetus- ja koulutilat voidaan sijoittaa samaan kokonaisuuteen turvallisesti ja toimivasti. Koulu- ja esiopetustilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle. Esiopetuksen sijoittaminen Myllykalliontien koulukiinteistöön on muutos aikaisempaan.

#### Hankkeen sisällöstä



Rakennus peruskorjataan ja monia rakennusosia uusitaan. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet osat julkisivusta, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita sekä vesikattovarusteita. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaoitusjärjestelmä.

Rakennuksessa tehdään lisäksi joitakin tilamuutoksia, jotka mahdollistavat opetussuunnitelman toteuttamisen ja tilojen monipuolisemman käytön koulupäivän jälkeen. Tässä rakennuksessa toiminnalliset muutokset eivät edellytä suuria rakenteellisia muutoksia.

Lukitus-, kulunvalvonta- ja turvajärjestelmät uusitaan vastaamaan nykyajan vaatimuksia siten, että myös kouluajan ulkopuolinen käyttö on helposti mahdollista.

#### Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa. Tärkeää on esimerkiksi uudenlaisten kädentaidon tilojen hyvät yhteydet toisiinsa sekä suunnittelu- ja työskentelytilaan. Tämä saadaan toteutettua tässä suunnitelmassa hyvin. Myös koulun tilakapasiteettia lisätään muuttamalla koulun sivurakennuksen tilat toimivaksi oppimisympäristöksi.

Lisäksi oppilaiden wc-tilat ajanmukaistetaan vastaamaan nykyvaatimuksia, ruokahuollon tilajärjestelyitä tehostetaan ja rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Perusparannuksen yhteydessä tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan hyvin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu. Myös pihan toimivuutta ja turvallisuutta kehitetään hankkeessa.

Koulun oppilaita on osallistettu pihan osalta pihasuunnittelijoiden ja henkilökuntaa koulun toimintatilojen osalta rehtorin toimesta. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

#### Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Perusparannus mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat Lauttasaaren ala-asteen toiminnalle. Nykyisiin tiloihin sijoittuva hanke mahdollistaa strategianmukaisen lähipalvelun tarjoamisen Lauttasaaren alueella. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat varhaiskasvatuksen- ja koulutoiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä.



Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Teknisillä ratkaisulla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä. Laajennuksen myötä tilapäisistä lisätilajärjestelyistä voidaan luopua.

#### Väistötilat

Perusparannuksen aikana opetus järjestetään Lauttasaaren 2. ala-asteen tiloissa, Hedengrenin tiloissa ja Myllykalliontien paviljongeissa. Vaiheittaisen perusparannuksen edetessä otetaan käyttöön myös ensimmäisessä vaiheessa valmistuvat tilat sivurakennuksessa, jolloin myös osasta paviljonkeja voidaan luopua. Vaiheistamisella varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet perusparannuksen eri vaiheissa ja mahdollistetaan laajemmat välituntipihat oppilaille.

Väistötilanteen keittiön tilapäisjärjestelyt aiheuttavat noin 6000 euron lisäkustannukset.

#### Kustannukset ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Hankkeeseen on vuosien 2018–2027 talousarvion rakentamishjelmassa varattu 11 milj. euroa vuosille 2018–2022.

Hankkeen laajuus on 2011 inventointikuvien mukaan laajuudeltaan 4 222 h<sup>2</sup> tai 7885 br<sup>2</sup> ja vuokra-ala on 5 405 h<sup>2</sup>. Investoinnin kustannusarvio eli hankesuunnitelman enimmäishinta on 22,2 milj. euroa.

Perusparannushankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 1 610 000 euroa vuodessa mikä tarkoittaa nousua 1 180 000 euroa vuodessa. Perusparannetun koulun tuleva vuokra on 24,75 euroa/h<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 21,03 euroa/h<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/h<sup>2</sup>/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 5 405 h<sup>2</sup>, poistoaika 30 vuotta ja tuottovaade on 1,5 %.

Rakentamisen aikaiset ruokahuollon tilapäisjärjestelyt aiheuttavat noin 6000 euron lisäkustannukset.

Muuttokustannukset ovat noin 120 000 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 450 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja.



Rakentaminen ajoittuu ajalle 1/2020-6/2021 ja tilojen käyttöönotto on 1.8.2021.

**Esittelijä**

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

**Lisätiedot**

Vera Schulman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma
- 2 Työsuojelun lausunto

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.08.2018 § 102

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 brm<sup>2</sup> 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.



09.10.2018

Asia/13

---

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