

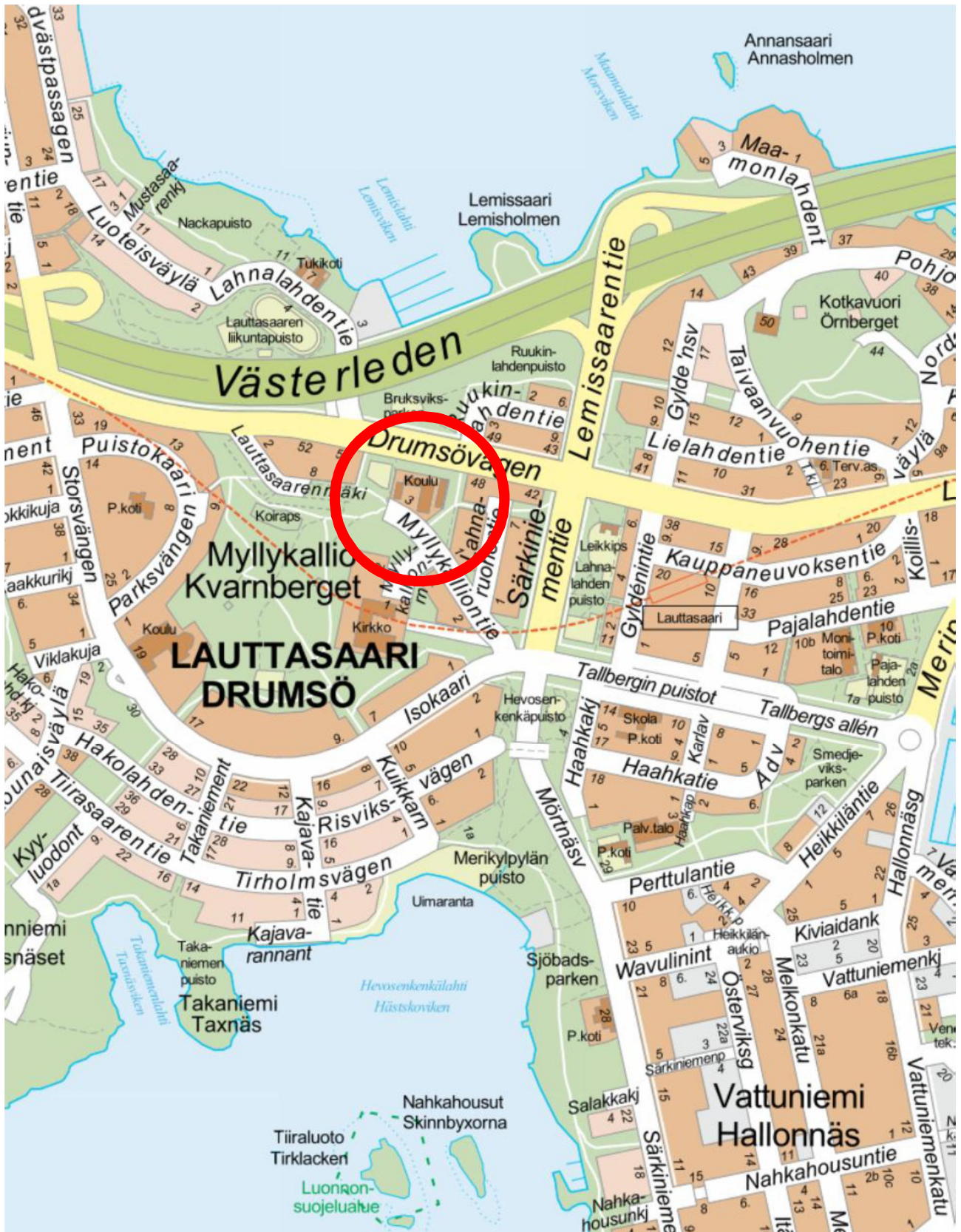
## Lauttasaaren ala - aste

Mylykalliontie 3, 00200 Helsinki





## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lauttasaaren ala-asteen perusparannus				<b>Hankenumero</b> 2821P20485	
<b>Osoite</b> Myllykalliontie 3, 00200 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 10130, 10131	
<b>Sijainti</b> 091-031-0113-0002 Kaupunginosa 31, Lauttasaari, Kortteli 31113, Tontti 2				<b>Kiinteistöobjekti</b> 4213	
<b>Käyttjä/toiminta</b> Kasvatus ja koulutus toimiala, Lauttasaaren ala-aste				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 530	
<b>Rakennusten nykyiset laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup> *	hym <sup>2</sup> *	Huom.	
Koulurakennus+siipirakennus	5961+788= 6749	noin 3833	3525	* = vain koulun tilat	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoselvityksen mukaan Lauttasaaren ala-asteen koulua tarvitaan opetuskäytössä Vattuniemenkuja 4 valmistumisen jälkeenkin. Koulun sivurakennuksen perusparantaminen koulukäyttöön mahdollistaa 530 oppilaspaikkaa. Tehtyjen kuntotutkimusten mukaan rakennukset ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Lisäksi toiminnallisuutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta tulee parantaa tämän päivän vaatimusten tasolle.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 5/2018 RI 102,7; THI 184,7)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	0	0	0	0 €	
Perusparannus	7885	5405	3873	22 200 000 €	
Yhteensä	7885	5405	3873	22 200 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				2815 € / brm <sup>2</sup>	
				4107 € / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. vuosi
Tuleva vuokra (5405 htm <sup>2</sup> )	21,03	3,72	24,75	133 774	1 605 285
Nykyinen vuokra (3833 htm <sup>2</sup> )	5,99	3,31	9,30	35 645	427 740
Nykyinen erilliskorvaus				4330	51 960
Toiminnan muuttokustannukset 120 000 €, siivouskustannukset 224 000 €/vuosi, käynnistämiskustannukset 450 000 €.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 9/2018 – 7/2019, rakentamisen valmistelu 8/2019 – 12/2019, rakentaminen 1/2020 – 6/2021.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 11 milj.€ vuosille 2018- 22.					
<b>Väistötilat</b> Koulun perusparannuksen aikana opetus järjestetään ensiksi opetuskäyttöön kunnostettavassa sivurakennuksessa, jo lisätiloina olevissa pihan viipalekouluissa sekä Hedengrenin tiloissa.				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> Hedengrenin tilojen keittiön tehostamisjärjestelyihin varataan 6000€,	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan linjauksen mukaan sivurakennus, jossa toimii tällä hetkellä Lauttasaaren musiikkiopisto, tarvitaan jatkossa koulun käyttöön.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	6
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	7
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	8
13	Väistötilat.....	8
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8
15	Päätösehdotus.....	9

### Hankesuunnitelman liitteet (erillinen liitepaketti)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys
- Liite 8 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 9 Korjaushankkeessa kuntotutkimukset
- Liite 10 Rakenneviitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 12 LVI-viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Akustinen suunnitelma
- Liite 15 Keittiösuunnitelma
- Liite 16 Pintavesissuunnitelma
- Liite 17 Hulevesissuunnitelma
- Liite 18 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 19 Palotekninen selvitys
- Liite 20 Energiatavoitteet
- Liite 21 Riskien arviointi
- Liite 22 Kosteudenhallintasuunnitelma
- Liite 23 Puhtaudenhallintasuunnitelma
- Liite 24 Jätehuollosta
- Liite 25 Kustannusennusteen erittelyosa
- Liite 26 Käyttäjän erillishankinnat
- Liite 27 Lausunnot ja esittelymuistiot (KM, YMK, RAVA, PEL)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lauttasaaren ala-aste, perusparannus
Osoite:	Myllykalliontie 3, 00200 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 31, Lauttasaari, kortteli 31113, tontti 1
Nykyinen laajuus:	6748 brm <sup>2</sup> koulurakennus 5960 brm <sup>2</sup> ja sivurakennus 788 brm <sup>2</sup> (parakit 249 brm <sup>2</sup> + 249 brm <sup>2</sup> + 558 brm <sup>2</sup> )
Hankenumero:	2821P20485
Kiinteistöobjekti:	4213
Rakennustunnus (RATU):	10130, 10131

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Lauttasaaren ala-asteen koulu.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet osat julkisivuista, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita ja vesikattovarusteita. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Lauttasaaren 2. ala-asteen tarveselvitys, jossa Lauttasaaren alueellinen tarkastelu on esitetty, on hyväksytty opetuslautakunnassa 13.12.2016.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Pihasuunnitteluun on osallistettu Lauttasaaren ala-asteen oppilaita ja opettajia.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Lauttasaaren ala-asteen koulu sijaitsee laajemmalla kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävällä alueella (yleiskaava 2002).

Rakennus on valmistunut vuonna 1954 arkkitehti Johan Sigfrid Sirénin suunnittelemana. Vuonna 1955 rakennukseen valmistui sivurakennus, joka toimi alun perin neuvolana ja kirjastona. Vuodesta 1995 sivurakennuksessa on toiminut Lauttasaaren musiikkiopisto.

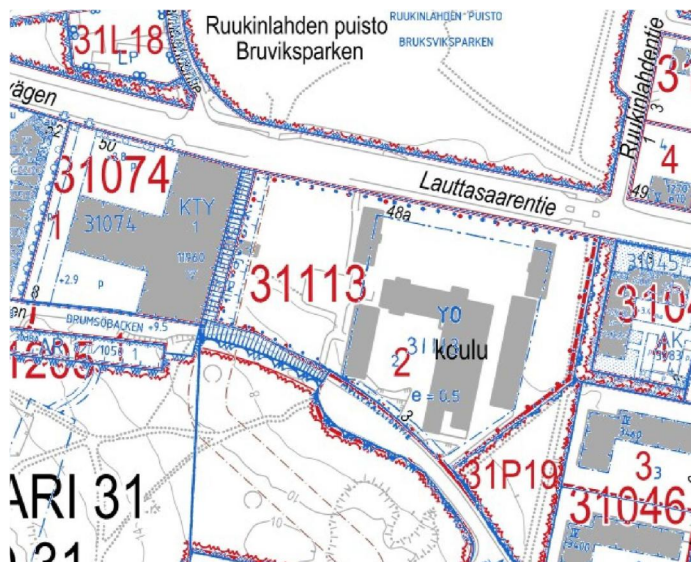
Rakennus kuuluu 1950-luvun helsinkiläiskoulujen parhaimmistoon, ja se on esimerkki 1950-luvun huolellisesti suunnitellusta ja aikaisempaa rationaalisemmaksi muuttuneesta kouluarkkitehtuurista. Asemakaava on v. 1967 eikä siinä ole suojeluvuorotetta. Rakennusvalvontapalvelu on kuitenkin linjannut että kohteeseen suhtaudutaan kuin suojeltuun rakennukseen ja että Helsingin kaupunginmuseo tulee pitää asiantuntijana mukana suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Nykyinen laajuus on 6748 brm<sup>2</sup>, josta koulurakennus 5960 brm<sup>2</sup> ja sivurakennus 788 brm<sup>2</sup>



ja siirtokelpoiset parakit 249 brm<sup>2</sup> + 249 brm<sup>2</sup> + 558 brm<sup>2</sup>.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1967 (tunnus 5863) ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin pinta-ala on 14 783 m<sup>2</sup>. Rakennuksen käyttämä kerrosala on yht. 6 098 kem<sup>2</sup>.



### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Tällä hetkellä Lauttasaarella on yksi suomenkielinen ala-asteen koulu, jossa on oppilaita 866 (20.9.2016). Koululla on käytössään useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille Lauttasaarella vuosina 2017–2026 on noin 590 oppilasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan selvityksen mukaan Lauttasaaren ala-asteen koulu Myllykalliontie 3:ssa tulee jatkossakin olemaan tarpeellinen opetuskäytössä.

Väestöennusteen mukaan Lauttasaaren alueen lapsimäärä kasvaa noin 200 alakouluikäisellä ja noin 230 yläkouluikäisellä seuraavan kymmenen vuoden sisällä. Alueen oppilasmääräkasvuun on varauduttu toteuttamalla tilat Lauttasaaren 2. alakoululle (Vattuniemenkuja 4), joilla korvataan nykyiset väliaikaiset lisätilat. Myllykalliontiellä olevan rakennuksen tavoitteellinen oppilaspaikkamäärä on 530 oppilaspaikkaa. Nykyiset musiikkiopiston käytössä olevat entiset kirjastotilat suunnitellaan koulukäyttöön riittävän tilakapasiteetin takaamiseksi.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Lauttasaaren koulu -hankkeen laajuudessa otetaan huomioon rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Rakennuksen korjaus sovitetaan mahdollisimman hyvin yhteen palvelutilaverkon kokonaistaloudellisuuden kanssa.

### Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen ajanmukaistaminen täyttämään uuden opetussuunnitelman vaatimukset ja tilojen varustaminen kasvavan oppilasmäärän edellyttämällä tavalla. Oppilaiden wc-tilat eivät vastaa nykyvaatimuksia ja tarvetta. Ruokahuollon tilojen järjestelyt vaativat tehostamista. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta on tarpeen parantaa. Myös pihan toimivuudessa ja turvallisuudessa on puutteita. Lauttasaareissa on pulaa opetustiloista, sivurakennuksen käyttöönotto lisää kapasiteettia.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttökänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaongelmia. Tiloihin on asennettu väliaikaisia tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi.

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittu seuraavat kuntotutkimukset:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- ilmanvaihdon, putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimukset
- hormistojen kuntotutkimus
- energiaselvitys
- haitta-ainekartoitus
- radonmittaukset
- puupaalututkimus
- salaoja- ja sadevesiviemärikuntotutkimukset
- akustiset mittaukset
- esteettömyyskartoitus
- rakennushistoriaselvitys
- hulevesiselvitys
- puustokartoitus
- rakennusten inventointimallinnus

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarveselvitys ja ohjeellinen tilaohjelma*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–6. ja ruotsinkielistä kielikylpyopetusta. Iltapäivätoimintaa on klo 12 – 17 välisenä aikana. Liikuntasali ja pukuhuone ovat iltakäytössä joka arki-ilta sekä osin viikonloppuisin. Luokissa on musiikkiopiston iltakäyttöä ja ruokalassa kokouksia. Koulu on tilapäisessä majoituskäytössä lähinnä isojen tapahtumien yhteydessä.

Koululla vapaaseen kansalaiskäyttöön tulevat alueet määritellään erikseen lukituksella. Vapaaseen kansalaiskäyttöön tulevat liikuntasali ja ruokala. Siipirakennuksen erityisopetustilat: luonnontiedeluokat, musiikkiluokka ja kuvataideluokka, sekä pääkoulun teknisen työn luokka ovat myös iltakäyttötiloja.

Koulurakennuksen tiloissa on n. 400 oppilasta, parakeissa n. 200 ja Hedengrenin väliaikaisessa koulutilassa n. 270 oppilasta. Myllykalliontie koulun tilojen laskennallinen tehostettu oppilasmäärä (110%) on 475 oppilaspaikkaa. Sivurakennuksen tilojen ottaminen kokonaisuudessaan koulukäyttöön kasvattaa paikkalukua noin 530:een.

Koulussa työskentelevä henkilökunta on tällä hetkellä yhteensä 68. Perusparannuksen jälkeen henkilökuntaa on arviolta yhteensä noin 44.

### Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koulurakennuksen, sivurakennuksen ja pihan.  
Suunnitellun hankkeen laajuus on 7 885 brm<sup>2</sup>, 5 405 htm<sup>2</sup>, 3 873 hym<sup>2</sup> ja 6 098 kem<sup>2</sup>.

- 7 885 brm<sup>2</sup> = koulurakennus 6 915 brm<sup>2</sup> ja sivurakennus 970 brm<sup>2</sup>
- 5 405 htm<sup>2</sup> = koulurakennus 4 695 htm<sup>2</sup>, sivurakennus 710 htm<sup>2</sup> ja kylmien varastojen osuus 50 htm<sup>2</sup>
- 3 873 hym<sup>2</sup> = koulurakennus 3 334 hym<sup>2</sup>, sivurakennus 539 hym<sup>2</sup> ja kylmien varastojen osuus 49 hym<sup>2</sup>

Piha-alueen laajuus on parakkien purkamisen jälkeen noin 12 788 m<sup>2</sup>.

Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen lisäävät rakennuksen bruttoalaa. Konehuoneita rakennetaan koulurakennuksen luokkasiiven ullakolle, sivurakennuksen ylimpään kerrokseen, pienemmät iv-konehuoneet koulurakennuksen kellariin, B-portaan viereen (keittiön ilmanvaihtoa varten), liikuntasalisiiven päätyyn (pukuhuoneita ja pääaulan ilmanvaihtoa varten) sekä liikuntasalissa näyttämön parvelle. Oppilashuoltoa palveleva ilmanvaihtokone sijoitetaan oppilashuollon tiloihin rakennettavaan komeroon.

### Laatutaso

Peruskorjauksen suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1, hankkeessa varaudutaan käyttämään ulkopuolista puhtaus- ja kosteuskonsulttia
- materiaalien päästöluokka M1

Toiminnallisuuden parantaminen:

- Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja ja niihin järjestetään esteetön käynti.
- Molempiin rakennuksiin toteutetaan uusi hissi.
- Oppimistilojen välisiä yhteyksiä parannetaan tekemällä luokkatilojen väliin akustisesti luokiteltuja siirtoseiniä mahdollisuuksien mukaan.
- Tekstiilityön luokka siirtyy pohjakerrokseen teknisen työn luokan lähelle ja näiden väliin sijoitetaan kädentyön yhteinen suunnittelutila.
- Oppilaiden wc-tiloja uudistetaan siten että, vanhat ulkoa käytettävät, puolilämpimät wc-tilat poistetaan ja uudet wc-tilat (1/15 opp) sijoitetaan sisätiloihin hajautetusti.
- Keittiöremontin yhteydessä huoltoyhteydet parannetaan ja jätejärjestelyt uusitaan syväkeräysastioiksi tontin reunaan.
- Koulun piha uusitaan, samoin saattoliikennereitti uusitaan. Koulun länsipuolelle jää aidattu kivituhkapintainen pallokenttä, itäpuolen pihalle sijoitetaan monitoimiareena sekä leikki- ja pelivälineitä.



- Rakennuksen oppimisympäristöjen sekä aula- ja porrastilojen akustiikkaa parannetaan nykyisestä. Lauttasaarentien liikennemelun torjuminen on huomioitu suunnitelmassa.

Talotekniset ja rakenteelliset parannukset:

- Pintalattiat, joiden alla on tervapaperia, puretaan haitta-ainepurkuna ja uusitaan.
- Kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan.
- Puuikkunat uusitaan pääosin. Liikuntasalissa ja sivurakennuksessa sijaitsevat korkeat ja isot ikkunapinnat kunnostetaan.
- Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan.
- Hulevesijärjestelyt parannetaan tekemällä hulevesipainanne pintavesien paremmaksi ohjaamiseksi pihalla.
- Salaojakaivot puhdistetaan ja salaojat uusitaan.
- Rakennuksen sähköjärjestelmät, mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät, uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.
- Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan osittain lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Tilojen lämmitysjärjestelmänä on kaukolämmöllä toimiva vesikiertoinen patterilämmitys. Ilmanvaihtojärjestelmänä on lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo/poisto.

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, sen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä ja rakennus on hyvin säilynyt.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

### Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö (energiatehokkuustavoite s. 5)
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus (viitesuunnitelmat)
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus (viitesuunnitelmat)
- kosteuden ja puhtauden hallinta (tekninen liite)
- sisäympäristö (sisäilmastoluokitus s. 4)

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin Työmaan ympäristöasiakirjan mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seurantaa ja raportointia. Työmaan ympäristöasiakirja aletaan valmistella toteutussuunnitteluvaiheessa.

### Energiatehokkuustavoite

Koulurakennuksen energiaselvityksessä ennen peruskorjausta ullakko ei ole mukana. Peruskorjauksen jälkeen ullakko on mukana IV-konehuoneena.

Koulurakennuksen E-luku ennen peruskorjausta on 278 kWhE/m<sup>2</sup>,vuosi ja luokka E. Peruskorjauksen jälkeinen E-lukutavoite on 155 kWhE/m<sup>2</sup>,vuosi ja luokka C.

Sivurakennuksen E-luku ennen peruskorjausta on 351 kWhE/m<sup>2</sup>,vuosi luokka F ja peruskorjauksen jälkeinen E-lukutavoite on 206 kWhE/m<sup>2</sup>,vuosi luokka D.

### Jätehuolto

Lähtökohtaisesti lajitellaan yhdyskuntajätteet ja erityisjätteet (esim. sähkö- ja elektroniikkaromu). Jätejärjestelmänä yhdyskuntajätteille on syväkeräyssäiliöt. Jätejakeiden määrissä ja säiliöiden jaottelussa huomioidaan muuttuvat jätehuoltomääräykset ja lajittelukäytännöt.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannushankkeen toteuduttua Lauttasaaren ala-asteen käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä. Välipohjien puhdistamisella estetään mahdollisten haitallisten aineiden pääsy sisäilmaan. Oikein mitoitetulla ilmanvaihdolla saavutetaan hyvä sisäilman laatu.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt: perusparannus on kattava, toteutetaan koko rakennuksen kattava ilmastointijärjestelmä
- Kiinteistöstrategia: ”Strategia sisältää suunnitelman sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen rakennusten korjaamisesta tai korvaamisesta uusilla rakennuksilla. Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantamisen, laaturiskien hallinnan parantamisen mm. elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehokkuuden edistäminen ja tyhjiksi jääneiden arvorakennusten parempi hyödyntäminen.” Ottamalla käyttöön myös musiikkiopiston tilat, päästään eroon siirtokelpoisista rakennuksista, jotka ovat kalliita. Tavoiteoppilasmäärä saadaan sijoitettua pysyviin rakennuksiin.
- Ilmastovastuu: ”Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan vanhan rakennuskannan korjaamisessa.”
- Vastuullinen taloudenpito: ”Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys.”
- Eriarvoistumisen vähentäminen: ”Tasavertaisten mahdollisuuksien luomiseksi kaupunki varmistaa, että sen tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan. Julkisten alueiden ja tyhjien tilojen tilapäistä käyttöä kulttuuri- ja kansalaistoimintaan helpotetaan.” Koulun tiloista sopivat osat on varattu vapaalle kansalaistoiminnalle

### Hankkeen riskit

Rakennuksen sijainti Lauttasaarassa, tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä

naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.

Rakennuksen turvallinen käyttö hankkeen vaiheistuksen aikana saadaan aikaan siten, että vaiheistuksesta ja sen tiedottamisesta huolehditaan yhteistyössä urakoitsijan kanssa ja käyttäjiä perehdyttämällä.

Erytisvaatimuksia hankkeelle asettaa tontilla vaiheistetusti tapahtuvat purkutyöt ja rakentaminen siten, että sivurakennus peruskorjataan ensimmäisessä vaiheessa.

Oppilaat ruokailevat väistöaikana Hedengrenin tiloissa ja kulku väistöruokailuun eriytetään täysin työmaasta.

## **8 Rakentamiskustannukset**

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset toukokuun kustannustasossa 2018 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 22 200 000 € (2 815 €/brm<sup>2</sup>). Ajankohdan RI = 102,7; THI = 184,7.

## **9 Tilakustannus käyttäjälle**

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 24,75 €/ htm<sup>2</sup>, 133 774 €/kk ja noin 1 605 285 €/v. Tästä pääomavuokran osuus on 21,03 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 €/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 5405 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Investoinnin tuottovaade on 1,5 % ja poisto aika 30 vuotta.

Nykyinen vuokra on 9,30 €/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 35 645 €/kk ja 427 742 €/v, josta pääomavuokran osuus on 5,99 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 €/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran perusteena oleva pinta-ala on 3833 htm<sup>2</sup>. Lisäksi on aiemmin tehdystä toiminnallisesta muutostöistä johtuvaa lisävuokraa peritty 4330 €/kk 1.1.2014 alkaen.

Tilahankeohjeen mukaan voidaan poikkeustapauksessa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 %:n korko.

Vuokrasopimuksen nykyiset lisävuokrat lisätään em. vuokraan.

## **10 Ylläpito ja käyttötalous**

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista yhteensä 450 000 €.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin n. 120 000 € (alv 0%) sekä ruokailun ja siivouksen ylimääräisiin kustannuksiin 224 000 €/ vuosi (alv 0%).

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2017 – 6/2018
- toteutussuunnittelu 9/2018 – 7/2019
- rakentamisen valmistelu 8/2019 – 12/2019
- rakentaminen 1/2020 – 6/2021

Työmaa vaiheistetaan kahteen vaiheeseen: ensin sivurakennuksen ja sen jälkeen koulurakennuksen peruskorjaus. Rakentamisen aloitus on sidoksissa Lauttasaaren toisen ala-asteen Vattuniemenkuja 4:n koulurakennuksen valmistumiseen.

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11 milj. € vuosille 2018-22.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 22,2 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankesuunnitteluvaiheessa kustannuksia 22,2 miljoonaan euroon ovat nostaneet mm:

- hankkeen laajeneminen käsittämään molemmat 1950-luvun rakennukset
- laajuustietojen tarkentuminen selvityksissä ja inventoinneissa
- rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen arvostus
- esteettömyyden järjestäminen molempiin rakennuksiin
- uudesta opetussuunnitelmasta aiheutuneet tilamuutokset
- rakenneteknisten korjauksien laajeneminen käsittämään välipohjien ylälaattojen purku hyvän sisäilman varmistamiseksi.

## 13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Hankkeen toteuttamisen aikana koulun toimintoja järjestellään hyödyntämällä koulun jo nyt lisätilaksi vuokraamia kolmea parakkia ja Hedengrenin tiloja. Perusparannus aloitetaan sivurakennuksesta, joka ei ole ollut koulun käytössä. Sivurakennuksen valmistuttua ja koulurakennuksen perusparannuksen toteutuksen alettua suurin kolmesta parakista puretaan. Parakissa olevat koulun toiminnot siirretään sivurakennukseen ja Lauttasaaren 2. ala-asteen tiloihin Vattuniemenkuja 4:ään. Ruokailutilat siirretään Hedengrenin tiloihin. Ruokailujärjestelyjen tehostamiseen varataan 6000€.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Lauttasaaren ala-asteen koulun perusparannus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 885 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 22 200 000 euroa toukokuun 2018 kustannustasossa.