



23.08.2018

Kokousaika 23.08.2018 16:00 - 16:37

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto puheenjohtaja  
Ingervo, Sirkku  
Kupias, Marianna  
Meretniemi, Jaakko  
Venemies, Mauri  
Vepsä, Sinikka  
Sivonen, Sameli varajäsen  
Stambej, Kenneth varajäsen  
Vartiainen, Satu Susanna varajäsen  
saapui 16:10, poissa: 100 - 101 §

Muut

Stauffer, Jaakko tekninen johtaja  
poistui 16:23  
Forsman, Jukka rakennuttamispäällikkö  
Hilden, Sari rakennetun omaisuuden hallinta-  
päällikkö  
Seppälä, Hannu ylläpitöpäällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö  
Höhl, Eija hallintosihteeri  
Penttinen, Janne lakimies

Puheenjohtaja

Risto Rautava 100-102 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer tekninen johtaja  
100-102 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl hallintosihteeri  
100-102 §



23.08.2018

---

§	Asia	
100	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
101	Asia/2	Ilmoitusasiat
102	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi



## § 100

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Marianna Kupiaksen ja varatarkastajaksi jäsen Jaakko Meretniemen.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti varatarkastajaksi Ada Saarisen sijasta Jaakko Meretniemen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Marianna Kupiaksen ja varatarkastajaksi jäsen Ada Saarisen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.08.2018

Asia/2

**§ 101**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 25.4.2018 § 90

Pasilan Postipuiston asemakaavan muuttaminen (nro 12475, maaliikennekeskus)  
HEL 2014-003386

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 13.6.2018 § 180

Kallion lukion perusparannusta ja laajennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen  
HEL 2018-001823

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 13.6.2018 § 181

Pihlajiston ala-asteen perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen  
HEL 2017-012805

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 20.6.2018 § 209

Jätkäsaaren alueen (Panamanranta) asemakaavan muutos nro 12447  
HEL 2016-005915

[Pöytäkirja](#)

Khs 18.6.2018 § 440

Lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen  
HEL 2018-002993

[Pöytäkirja](#)

Khs 18.6.2018 § 442



23.08.2018

Asia/2

Tontin varaaminen sekä myyminen Lehto Asunnot Oy:lle (Sörnäinen,  
Työpajanpiha, tontti 10575/30)  
HEL 2017-011852

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 102

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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.

## 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

## Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-aste\_Hankesuunnitelma\_2018-08-07
- 2 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset järjestelmät ja parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet osat julkisivuista, uusitaan ja korjataan ikkunoita, ovia, räystäsrakenteita ja vesikattovarusteita. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneet rakenteet ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Pihan pintavesien ohjausta parannetaan.

Osalla rakennusta on tällä hetkellä vain poistoilmanvaihto. Talotekniset järjestelmät laajennetaan ja parannetaan vastaamaan nykyisiä määryksiä. Rakennuksen akustiikka, tilojen toiminnalliset yhteydet ja esteettömyys paranevat.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen yhteydessä on kuultu oppilaita pihan toiminnallisista ratkaisuista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö puoltaa hanketta jatkosuunnittelussa huomioitavin tarkennuksin. Hanke on esitelty Helsingin kaupungin museolle, rakennusvalvontapalveluille, ympäristöpalveluille ja pelastuslaitokselle.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan selvityksen mukaan Lauttasaaren ala-asteen koulu Myllykalliontie 3:ssa säilyy opetuskäytössä ja sen tilat laajenevat käsittämään myös sivurakennuksen kokonaisuudessaan.

Tällä hetkellä Lauttasaareissa on yksi suomenkielinen ala-asteen koulu, jossa on oppilaita noin 870. Koululla on käytössään useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille Lauttasaareissa vuosina 2017 - 2026 on noin 590 oppilasta. 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 oppilaspaik-



kamäärä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 530 oppilaspaikkaa. Nykyiset musiikkiopiston käytössä olevat entiset kirjastotilat suunnitellaan koulukäyttöön riittävän tilakapasiteetin takaamiseksi.

## Rakennukset

Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Johan S. Siren. Koulurakennus on valmistunut vuonna 1954. Vuonna 1955 rakennukseen valmistui sivurakennus, joka toimi alun perin neuvolana ja kirjastona. Vuodesta 1995 sivurakennuksessa on toiminut Lauttasaaren musiikkiopisto. Kokonaisuus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, sen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä ja rakennukset ovat hyvin säilyneet. Asemakaava on v. 1967 eikä siinä ole suojeluvuorotetta. Rakennusvalvontapalvelu on kuitenkin linjannut että kohteeseen suhtaudutaan kuin suojeltuun rakennukseen ja että Helsingin kaupungin museo tulee pitää asiantuntijana mukana suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

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.

Rakennukset eivät ole esteettömiä tällä hetkellä.

## Suunnitelma

Perusparannuksen tekninen laatutaso vastaa kaupungin muiden ala-asteen koulujen perusparannusten tasoa. Rakennuksen tavoitteellinen käyttöikä on rakenteiden osalta 50 vuotta ja talotekniikan osalta 15 - 20 vuotta. Perusparantamisen jälkeen rakennusten energiatalous tulee paranemaan.

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

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin: energian käyttö, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus, pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus, kosteuden ja puhtauden hallinta ja sisäilmastoluokitus.





Rakennuksen korjaus sovitetaan mahdollisimman hyvin yhteen palvelutilaverkon kokonaistaloudellisuuden kanssa.

## Vuokraennuste

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 24,75 euroa/htm<sup>2</sup>, 133 774 euroa/kk ja noin 1 605 285 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 21,03 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 5 405 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.

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

Nykyinen vuokra on 9,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 35 645 euroa/kk ja 427 742 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 5,99 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran perusteena oleva pinta-ala on 3 833 htm<sup>2</sup>. Lisäksi on aiemmin tehdystä toiminnallisesta muutostöistä johtuvaa lisävuokraa peritty 4 330 euroa/kk 1.1.2014 alkaen. Rakennus on tarve- ja hankesuunnittelun alussa inventoitu digitaalisesti ja pinta-aratiedot on tarkistettu

## Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Hankkeen toteuttamisen aikana koulun toimintoja järjestellään hyödyntämällä koulun jo nyt lisätilaksi vuokrattuja kolmea parakkia ja Hedengrenin rakennuksen tiloja. 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. Sitä varten varataan 6 000 euroa.

## Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11 miljoonaa euroa vuosille 2018 - 2022.

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



Lauttasaaren ala-asteen perusparannuksen talousarviovaraus on ollut alun perin 11 miljoonaa euroa. 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.

#### Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 1/2020 ja työ valmistuu 6/2021.

#### 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

#### Liitteet

- 1 Lauttasaaren ala-aste\_Hankesuunnitelma\_2018-08-07
- 2 Lauttasaaren ala-aste Hasu-liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kasko  
Kymp



23.08.2018

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 100, 101 ja 102 §:t.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



23.08.2018

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Risto Rautava  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Marianna Kupias

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.08.2018.