



05.04.2023

Asia/7

§ 85

Drumsö lågstadieskolan ja förskolan perusparannuksen ja korvaavan laajennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Drumsö lågstadieskolan ja förskolan perusparannuksen ja korvaavan laajennuksen 2.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukuu-kuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2.9.2022 Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

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

Hankesuunnitelma

Lauttasaaren osoitteeseen Tallbergin puistotie 12 peruskorjataan ja korvataan osittain tilat uudisosalla Drumsö lågstadieskolan ja Drumsö förskolan käyttöön.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Perusparannus ja korvaava laajennus toteutetaan 400 oppijalle (337 oppilasta sekä 63 esiopetukseen ja sitä täydentävään päivähoitoon osallistuvaa). Oppijamäärä kasvaa noin 30:llä. Perusparannuksen jälkeen rakennuksessa toimii 15 ruotsinkielistä perusopetusryhmää ja yksi 10 oppilaan erityisluokka. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 56.

Perusparannuksen ja laajennuksen myötä pihalla sijaitsevasta tilapäisestä esikoulu- ja päiväkotikäytössä olevasta vuokrapaviljonkirakennuksesta voidaan luopua.

Piha-alueet kunnostetaan ja varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta sekä opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

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

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.

Rakennus koostuu kolmesta eri aikoina rakennetusta osasta. Vanhin A-osa on valmistunut vuonna 1930 (arkkitehdit Kitty ja Lauri Hanstén). Rakennusta laajennettiin B-osalla vuonna 1949 (arkkitehti Hilding Ekelund). Viimeisin laajennus C-osa valmistui vuonna 1987 (arkkitehti Reino Huhtiniemi). Kaupunginmuseon vuonna 2003 laatimassa Lauttasaaressen rakennusinventoinnissa Drumsö lågstadieskola on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Rakennuksessa on tehty paikallisia muutos-, parannus- ja kunnostustöitä, mutta kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennus on rakennusosien ja järjestelmien suhteen pääosin elinkaarensa päässä. Rakennus ei ole kaikilta osin esteetön. Rakennuksen alhainen tekninen kunto ja vanhasta ilmanvaihtojärjestelmästä johtuvat heikot sisäilmaolosuhteet ovat toiminnalle riski, mikä edellyttää koko rakennuksen kattavaa perusparannusta.

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/brm². Hankkeesta keväällä 2022 tehdyn alustavan kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset olivat noin 3 650 euroa/brm². Kesällä 2022 tehdyssä päivitettyssä kustannusarviossa rakentamiskustannukset olivat nousseet noin 4 400 euroon/brm².

Indeksivaikutuksen lisäksi kustannusvarauksen nousu johtuu pääasiassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten perusparannushankkeissa tarvittavien rakennus- ja taloteknisten riskivarausten nostamisesta. Rakennuksen A-osa on todettu kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkittäväksi ja se 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, joilla tulee olemaan positiivinen vaikutus kohteen elinkaaritalouteen.

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

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen laajuus

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 osalta vastaavat laajuustiedot ovat 1 714 htm² ja 1 330 hym².

Rakentamiskustannukset

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

Tilakustannus käyttäjälle

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 36,03 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 139 005 euroa kuukaudessa ja noin 1 668 059 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 3 858 htm². Pääomavuokran osuus on 31,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,56 euroa/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra 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 ns. Hedengrenin talon tiloja osoitteessa Lauttasaarentie 50. Esikoululaisille järjestetään mahdolliset erilliset väistötilat.

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

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2023 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 16,5 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 640 brm² ja toteutus vuosina 2024–2025.

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

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa elokuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 17.1.2023 § 21 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, jossa se on mm. todennut hankesuunnitelman vastaavan kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta



05.04.2023

Asia/7

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2.9.2022 Drumsö lågstadieskola

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2023 § 165

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Drumsö lågstadieskolanin ja förskolanin perusparannuksen ja korvaavan laajennuksen 2.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



05.04.2023

Asia/7

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.01.2023 § 21

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.9.2022 päivätystä Drumsö lågstadieskolanin ja förskolanin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Käsittely

17.01.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Nasima Razmyar

Esteellisyyden syy: yleislausekejäävi (hallintolain 28.1 § kohta 7)

Asian käsittelyn aikana puheenjohtajana toimi Emma Kari.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti käsitellä yhdeksännen esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657



05.04.2023

Asia/7

susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.09.2022
§ 103

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

22.09.2022 Ehdotuksen mukaan

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