



§ 34

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kottby Lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2021-003344 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pohjolankatu 45 toteutettavan Kottby lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen 26.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 385 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23,20 miljoonaa euroa 02/2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tuukka Salo, vt. projektinjohtaja, puhelin: 050 378 4698
ext-tuukka.salo(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kottby Is 26.2.2021
- 2 Hankesuunnitelma Kottby Is liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Kottby lågstadieskolan, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa koululle uudet tilat. Koulun nykyinen rakennus puretaan.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Koulu toimii tällä hetkellä kahdessa osoitteessa ja yläasteella siirrytään kolmanteen osoitteeseen. Uudisrakennus toteutetaan nykyisiä tiloja laajempuna. Näin taataan oppilaille yhtenäisen koulupolku ja varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kehitykseen alueella.

Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole koulun käytössä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.9.2020 hyväksynyt hankkeen 2.9.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 26.2.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyinen Kottby lågstadieskola on 1-6 lk. koulu ja kuuluu ruotsinkieliseen oppilaaksiottoalueeseen. Koulu toimii tällä hetkellä kahdessa osoitteessa. Yläasteelle siirrytään kolmanteen osoitteeseen, Sturenkatu 6, Åshöjdens grundskolaniin. Osa nykyisen koulun 1-2 luokkalaisista ja esikoululaisista toimii Arabia kvarterskolanin tiloissa, Pariisinkujalla. Nykyiset tilat eivät toiminnallisesti vastaa nykyisen varhaiskasvatuspedagogiikan vaatimuksia.

Rakennus on päätetty purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyvälle yhdistetylle ruotsinkieliselle koululle. Toimipisteen laajuudes-



sa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.

Hankesuunnitelma

Nykyisessä koulussa on 173 oppilasta. Koulu toimii 1957 rakennetussa rakennuksessa, jota on laajennettu ja korjattu vuonna 2000. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 500 oppilaalla luokka-asteilla 1.-9. luokat ja 50:lle esikoululaiselle. Koulu on musiikkipainotteinen ja koulussa on musiikkipainotteinen esikoulu sekä aamu- ja iltapäivätoimintaa.

Uudisrakennuksen myötä koulun käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatus- pedagogiikan mukaisen toiminnan järjestäminen.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt lapsille ja suunnitteleamalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Koulu voi toimia myös majoitus- ja vaalikouluna.

Alue on luokiteltu suojeltavaksi ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Rakennuksesta ja ulkotiloista muodostuu alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen julkinen rakennus. Asemakaavan muutosprosessi on käynnissä ja kaava saa lainvoiman arviolta 03/2022 mikäli valituksia ei tule. Tämän jälkeen rakennukselle on mahdollista hakea rakennuslupaa.

Tontti rajoittuu yläpihan suunnassa pieneen mäntymetsikköön ja alapihan puolelta puistoalueeseen, Pohjolankadun puurivistö sekä yläpihan puusto sijaitsee lähellä tulevaa rakennusta ja vaativat tarkkaa suojaimista.

Koulun oppilaiden ikärakenne on huomioitu erillisillä sisäänkäyntialueilla. Saattoliikenne on huomioitu. Pihan turvalliseen käyttöön on kiinnitetty erityistä huomiota ja huoltopiha on sijoitettu kaikkein toimintoinen erilleen koulun muista piha-alueista.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto ja vesikatteena konesaumattu peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva ener-



08.04.2021

Asia/4

gia. Tontin ahtauden vuoksi pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan kaukolämmöllä ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 27 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku 2018 on 73 kWhE/m²,a, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m²,a.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta noin 45 henkilöä ope- tuksessa sekä 10 henkilöä varhaiskasvatukseen.

Muuta henkilökuntaa on arvioitu olevan 16 henkilöä.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 385 brm², 4 539 htm², 3 684 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteen- sä 23 200 000 euroa (4 377 euroa/brm²) 02/2021 kustannustasossa.

Rakennuspaikka on tavanomaista vaativampi. Tontti on erittäin ahdas ja rakennuspohja viettää siten, että yläpihalla kalliota on louhittava ja alapihan suuntaan edetessä paalutettava. Perustamistapa on puolet porapaaluille ja puolet maanvaraisena. Yläpiha rajoittuu metsikköön ja alapiha yleiseen puistoalueeseen.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 124 811 euroa/kk, 1 497 735 euroa/v. Vuokra on 27,81 eu- roa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,77 euroa/htm²/kk ja yl- läpituokran osuus 3,54 euroa/htm²/kk ja hallintokulu 0,50 eu- roa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 4 539 htm². Lopulli- nen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpituokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpituokraa vas- taavaksi.

Hankkeen rahoitus



Kaupunginvaltuuston 9.12.2020 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 22 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 5 300 brm² ja toteutus vuosina 2022 - 2024. Rakennuttamishjelmaan haetaan muutosta 23 200 000 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa kesällä 2022 purkutöillä (erillinen hanke) ja uuden rakentamisella 09/2022. Hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2024.

Väliaikainen tilaratkaisu

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Kottby lågstadieskolanin toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisen tilaratkaisun laajuus ja sijainti tarkennetaan yleis- ja toteutussuunnittelun yhteydessä, samoin arvio kustannuksista. Arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle aiheutuvista kustannuksista vuokra-ajalle (25 kk) on noin 772 500 euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tuukka Salo, vt. projektinjohtaja, puhelin: 050 378 4698
ext-tuukka.salo(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hanksuunnitelma Kottby ls 26.2.2021
- 2 Hanksuunnitelma Kottby ls liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat-palvelu