



18.03.2024

Asia/5

## § 165

### V 27.3.2024, Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kiviportintie 10)

HEL 2023-013215 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 11.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus noin 11 276 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 49 938 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa. Enimmäishinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaava uudisrakennus 11.10.2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin uudisrakennushankkeen tarkoituksena on toteuttaa koululle ja päiväkodille uudet korvaavat tilat.

Vartiokylän ala-asteen koulussa on tällä hetkellä noin 445 lasta ja päiväkodissa 70 lasta. Koulun opetus on jouduttu siirtämään väistötiloihin koulun huonokuntoisuuden vuoksi jo vuoden 2019 syyslukukaudesta alkaen. Koulu toimii tällä hetkellä väistötiloissa osoitteessa Rusthollarintie 1 ja päiväkotitoimitus osoitteessa Arhotie 17.



Oppilaaksiottoalueen laajentuessa koulun oppilasmäärän arvioidaan kasvavan aiempiin tiloihin nähden liian suureksi. Peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 60 lapsella ja 7–15-vuotiaiden määrä kasvaa 120 lapsella vuosina 2021–2036. Lasten määrän ennustetaan lähtevän Vartiokylän peruspiirissä voimakkaaseen kasvuun 2030-luvulle tultaessa ja kasvun ennustetaan jatkuvan ennustekauden jälkeen.

Uudisrakennukseen tulee tilapaikat 700 oppilaalle ja 210 varhaiskasvatuksikäiselle lapselle sekä 12:lle erityisryhmän oppilaalle. Rakennukseen tulee ajanmukaisia tiloja henkilöstölle ja ruokahuollolle sekä yhteiskäyttöisiä tiloja asukas- ja iltatoimintaa varten.

Vartiokylän koulu ja päiväkoti on purettu vuoden 2023 aikana laajamittaisten rakenteellisten sisäilmaongelmien vuoksi sekä teknisestä ja toiminnallisesta soveltumattomuudesta koulu- ja päiväkotitoimintaan. Koulurakennuksen tai sen osan säilyttämistä korjaamalla selvitettiin yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun, kaupunginmuuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Rakennuksen purkamiseen päätettiin lopulta mm. rakenteissa olleiden vaurioiden, korjausten huomattavan laajuuden ja tilojen esteellisyyden vuoksi. Lisäksi talotekniikan sijoittaminen silloiseen rakennukseen todettiin mahdottomaksi, mikä osaltaan puolsi rakennuksen purkamista.

Kasvatus ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 11.4.2023, 76 §.

## Hankesuunnitelma

Hankkeesta on laadittu 11.10.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 922 lapselle. Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunniteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuol-



lista toimintaa. Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Tontilla sijaitseva, aikaisemmin koulun väistötiloina toiminut rakennus siirretään pois ennen rakentamisen alkamista.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 11 276 brm<sup>2</sup>, 9 323 htm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 49 938 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

Urakkahinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin, koska kaupungin käyttämän tarjoushintaindeksin julkaisu päättyy maaliskuun 2024 loppuun. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan normaalisuhdanteessa enimmäishinta sidotaan tarjoushintaindeksiin. Poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 10/2023 (RI 110,6; THI 196,3) on 29 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa (josta pääomavuokran osuus on 23,68 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa) eli yhteensä noin 3,24 milj. euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 9 323 htm<sup>2</sup>. Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 43 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 980 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2025–2027.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu



18.03.2024

Asia/5

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan tilat-palveluilla.

Tarkoituksena on, että rakennustyöt alkavat 6/2025 ja valmistuvat 6/2027 siten, että toiminta tiloissa voi alkaa 8/2027.

#### Väistötilat

Vartiokylän koulu toimii väistötiloissa osoitteessa Rusthollarintie 6. Päiväkoti Vartiokylä puolestaan toimii väistötiloissa osoitteessa Arhotie 17. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 2.5.2019, 54 § hyväksynyt osoitteeseen Arhotie 17 siirtokelpoisen paviljonkirakennuksen hankesuunnitelman.

Kaupunginhallitus on 20.4.2020, 253 § hyväksynyt Puotilan Leikkiniittyyn (Rusthollarintie 1) koulukäyttöön tarkoitetun tilaelementtiratkaisun hankesuunnitelman.

Väistötilojen tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle osoitteessa Arhotie 17 sijaitsevien tilojen osalta on 25,9 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 324 267 euroa vuodessa ja osoitteessa Rusthollarintie 1 sijaitsevien tilojen osalta 22,8 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 1,33 milj. euroa vuodessa.

Uudisrakennuksen valmistuttua kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu em. väistötiloista.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.2.2024, 37 § antanut koulun ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Koulun ja päiväkodin edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Koulun ja päiväkodin henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

#### Lapsivaikutusten arviointi

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten



18.03.2024

Asia/5

turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaava uudisrakennus 11.10.2023

#### Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 1–6

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 13.02.2024 § 37

HEL 2023-013215 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 11.10.2023 päivätystä koulun ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta Vartiokylään osoitteeseen Kiviportintie 10 (liite 1). Kasvatus ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarve-



18.03.2024

Asia/5

selvityksen 11.4.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta 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.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897  
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.12.2023  
§ 123

HEL 2023-013215 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Kiviportintie 10, 00950 Helsinki toteutettavan Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 11.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 49 938 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 11 276 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



18.03.2024

Asia/5

B

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

30.11.2023 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi