



09.09.2024

Asia/6

§ 531

V 25.9.2024, Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 668 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 12.12.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan nykyiset tilat ovat kokonaisuudessaan laajan perusparannuksen tarpeessa. Lisäksi tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Käpylän, Koskelan ja Kumpulän alueen palveluverkkotarkastelussa on todettu tarve toteuttaa tilat yhteensä noin 250 varhaiskasvatusikäiselle päiväkoti Herttuaan ja 250 oppilaalle Koskelan ala-asteen kouluun.



Päiväkodin nykyinen tilapaikkojen määrä on noin 100 ja ala-asteen oppilasmäärä on noin 100. Koulu toimii osoitteessa Juhana-herttuan tie 13 ja päiväkotitoimitus osoitteessa Juhana-herttuan tie 13b.

Koskelan ala-asteen koululla on käytössään varsinaisten tilojen lisäksi lisätilat osoitteessa Käpyläntie 8. Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua lisätiloista on mahdollista luopua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.12.2023 § 283 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee Koskelan ala-asteen ja päiväkotitoimituksen nykyisten rakennusten laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta sekä uudisrakennuksena toteutettavaa laajennusta. Laajennus yhdistää perusparannettavat nykyiset rakennukset toiminnallisesti yhdeksi kokonaisuudeksi. Tilat suunnitellaan 250 perusopetuksen oppilaalle ja 250 varhaiskasvatusta varten olevalle lapselle.

Hankkeessa uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energia- ja vesitehokkuutta. Lisäksi korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä kosteusvaurioituneita rakenteita. Hankkeen yhteydessä ajanmukaistetaan tiloja ja varustetaan esteettömät tilat koulun ja päiväkodin toiminnalle.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos on saanut lainvoiman huhtikuussa 2024. Asemakaavassa korttelialue on jaettu erikseen varhaiskasvatukseen, esiopetukseen ja koulun oppilaiden kesken alueisiin siten, että koulun piha-alue sijoittuu jatkossakin Juhana-herttuan tien puoleiselle osalle ja varhaiskasvatukseen nykyisen päiväkodin länsi- ja pohjoispuolelle laajentuen nykyisen leikkipuiston alueelle. Päiväkodin ja koulun piha-alueen toiminnot erotetaan toisistaan portilla varustetulla aidalla.

Uudisrakennuksen ja perusparannettavan koulun välisen pihakannen yhteyttä hyödynnetään koulun oppilaiden liikunta- ja toimintatilana. Pihakannelta on yhteys uudisrakennuksen puku- ja pesutiloihin.



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

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähiviheralueille.

Hankkeesta on laadittu 12.12.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelujen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Varhaiskasvatus-, perusopetus- ja kehittämispalveluiden edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilöstöä osallistetaan yleis- ja toteutussuunnitteluvaiheessa myös suunnitelmien jatkokehittämiseen käyttäjäkokousten kautta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 668 brm², 4 929 htm².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Koulun perusparannuksen rakentamiskustannukset ovat noin 6,9 milj. euroa (4 726 euroa/brm²) ja päiväkodin noin 6,1 milj. euroa (4 507 euroa/brm²). Koulun ja päiväkodin laajennusosan kustannukset ovat noin 13,4 milj. euroa (4 689 euroa/brm²).

Hankkeen kustannuksia nostavat mm. kohteen erityispiirteistä johtuvat haastavat perustamisolosuhteet sekä laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet. Edellä mainittujen tekijöiden kustannusvaikutus on arvonlisäverottomana noin 930 000 euroa, joka sisältyy hankkeen kokonaiskustannuksiin.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannettujen ja laajennettujen tilojen sisäinen kuukausivuokra on 29,8 euroa/htm². Tästä pääomavuokran osuus on 24,2 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 4,1 euroa/htm² kuukaudessa. Kuukausivuokra



on yhteensä noin 146 919 euroa ja vuosivuokra noin 1,8 milj. euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4 929 htm².

Koulun sisäisen vuokran osuus on noin 1,1 milj. euroa vuodessa (2 976 htm²) ja päiväkodin noin 700 000 euroa vuodessa (1 953 htm²).

Nykyinen koulun ja päiväkodin sisäinen vuokra on 18,9 euroa/htm² kuukaudessa eli noin 450 000 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on nykyinen vuokrattu huoneistoala 1 980 htm².

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

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 23,5 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2026–2028.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palveluilla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 6/2026 ja valmistua 6/2028. Toiminta tiloissa alkaa tavoiteaikataulun mukaan 8/2028.

Väistötilat

Koskelan ala-asteen ja päiväkotin Herttuan toiminta osoitteessa Juhana-herttuan tie 13 siirtyy väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään osoitteeseen Mäkelänkatu 84.

Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023, 591 § Mäkelänkatu 84 tilojen vuokrauksen jatkamisesta perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilakäyttöön. Väistötilaratkaisu on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Päätös on oheismateriaalissa.

Väistötilakokonaisuuden vuokra-arvio on 17,06 euroa/m² kuukaudessa eli noin 150 000 euroa vuodessa. Vuokra käyttäjiä kohden määräytyy kulloisenkin väistövaiheen oppilas- ja lapsimäärän mukaan.



09.09.2024

Asia/6

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.5.2024 § 110 antanut hanke-suunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten 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 Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 12.12.2023

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 1–6
2 Kaupunginhallituksen päätös 2.10.2023 § 591 väistötiloista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



09.09.2024

Asia/6

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 110

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 12.12.2024 päivätystä Koskelan ala-asteen ja päiväkotiherttuan hankesuunnitelmasta (liite 1).

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.12.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, 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 kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä.

Käsittely

14.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Sini Korpinen: Lisätään kappale:

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä



09.09.2024

Asia/6

huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä.

Kannattaja: Mirita Saxberg

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi yksimielisesti Sini Korpisen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21663
tommi.kantanen(a)hel.fi

Sirpa Juuri, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 43226
sirpa.juuri(a)hel.fi

Kimmo Mustonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 23148
kimmo.mustonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.03.2024
§ 22

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 6121 ja 6122, Hankenumero:
2821P21795

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki toteutettavan Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuu 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 5 668 brm² ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

07.03.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Polvinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



09.09.2024

Asia/6

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi