



07.10.2021

Asia/4

§ 85

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2021-009760 T 10 06 00

Veturitie (Tulistimenkatu-Höyrykatu), kaup.osa 17, Keski-Pasila, Kiinteistökartta 89-676496, Pysyvä kiinteistöobjekti 2282

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Keski-Pasilassa, osoitteessa Veturitie (Tulistimenkatu-Höyrykatu) sijaitsevan Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen 23.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 13 177 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 600 000 euroa heinäkuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 210923 PPP Pasilan pk+lpk Uudisrakennus HaSu



2 Pasilan pk+lpk HaSun liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pasilan peruskoulua ja päiväkotia varten suunniteltu uudisrakennus sijoittuu Keski-Pasilan uuden asuinalueen keskelle Tulistimenkadun ja Halkopiipunkallion rajaamalle korttelialueelle.

Koulun ja päiväkodin sijoittaminen samaan kiinteistöön mahdollistaa synergiaetuja, kuten tilojen osittaisen yhteiskäytön ja on tilankäytöllisesti muuntojoustava sekä kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu, joka vahvistaa yhtenäistä opintopolkua. Yhteiskäyttöisiä tiloja ovat esimerkiksi ruokasali, kädentaitojen tilat ja liikuntasali.

Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena ovat tilankäytöltään tehokkaat ja monikäyttöiset tilat siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman ja varhaiskasvatuksen tavoitteiden mukaista toimintaa. Tieto- ja viestintäteknikan käyttö tulee olemaan keskeisessä asemassa opetustyössä.

Tilasuunnittelun lähtökohtana ovat turvalliset ja esteettömät opetuksen ja varhaiskasvatuksen tilat, joissa on erityisesti huomioitu tilojen hyvä akustiikka ja paloturvallisuus. Tavoitteena on erityisesti ollut suunnitella energiatehokas kokonaisuus.

Uudisrakennus sijoittuu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Koulun välitunti- ja pihakannella kolmannen kerroksen tasolla, josta on suorat yhteydet koulun toiminnallisille alueille ja viereisen Halkopiipunkallion suuntaan sekä Höyrypuiston alueelle. Päiväkodin piha sijoittuu korttelin pohjoisosaan kahdelle tasolle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.4.2020 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma viedään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan päätettäväksi 12.10.2021.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 seuraavia tavoitteita (Strategiaohjelman ko. luku on esitetty suluissa).



- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt (luku 3, Uudistuvat palvelut).
- Kaupunkiympäristöä sekä liikunta- ja kulttuuritarjontaa kehitetään liikumisen ja arkiaktiivisuuteen kannustavaksi tasapuolisesti eri kaupunginosissa (luku 3, Uudistuvat palvelut).
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa (luku 3, Uudistuvat palvelut)
- Kaupungin palvelutilojen investointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys (luku 4, Vastuullinen taloudenpito).

Hankkeesta on laadittu 13.9.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistointihenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1

Esittelijän perustelut

Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennus

Keski-Pasilaan toteutettava uusi peruskoulu- ja päiväkotirakennus sijoittuu Tulistimenkadun ja Höyrykadun, sekä Höyrypuiston ja Halkopii-punkallion rajaamalle Y-korttelialueelle. Korttelin molemmat tontit 1 ja 2 ovat rinnetontteja, joissa korkeusero on noin yhden kerroksen suuruisen. Tontit tullaan yhdistämään ennen rakennusluvan hakemista, mikä toimenpide on vireillä.

Alueella on 30.6.2017 voimaantullut asemakaava (tunnus 12360), joka määrittelee tontit yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelin tonttien rakennusoikeus on 11 500 kem², josta koulun osuus on 10 000 kem² ja päiväkodin 1 500 kem². Suunnitelmissa esitetty kerrosala on 11 056 kem², josta koulun osuus on 9 440 kem² ja päiväkodin 1 616 kem².

Kaavan mukaan tulee koulun välituntipihaat pääosin sijoittaa rakennuksen kattotasolle. Halkopii-punkalliolta tulee olla kulkuyhteys koulun sisäpihalle. Tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, tulee integroida rakennukseen. Pihakannella on käytettävä vettä läpäiseviä pinnoitteita.



Hankkeessa haetaan poikkeaminen neljään kaavamääräykseen:

Poikkeama 1:

Asemakaavamerkintä: Y-korttelin julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja tai kuvioitua betonia. Julkisivuissa tulee käyttää kirkkaita värisävyjä.

Poikkeama: julkisivuissa on materiaalien omat värit.

Perustelu: kilpailuehdotus perustuu tiiliarkkitehtuuriin.

Poikkeama 2:

Asemakaavamerkintä: Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

Poikkeama: päiväkotito sijoittuu kaavakartan rakennusala laajemmalle alueelle.

Perustelu: kilpailuehdotuksen mukaisesti on päiväkotito yhdessä kerroksessa (2. krs) ja siten laajemmalla alueella. Tällöin yhteydet pihalle ja sisäinen liikenne ovat sujuvia.

Poikkeama 3:

Asemakaavamerkintä: Pihakannen likimääräinen korkeusasema on +23,0.

Poikkeama: suunnitelmissa pihakannen korkeusasema on +28,55. Lisäksi piha ei ole kaavakartan rakennusalueen mukainen (ks. poikkeama 4).

Perustelu: kilpailuehdotuksen ratkaisu, jossa pihakansi on yhdessä tasossa (ks. perustelu poikkeamaan 2). Pihakannen korkeusaseman määrittää liikuntasalin vähimmäiskorkeus. Korkeusasemien lähtötiedot poikkesivat kaavasta jo kilpailuvaiheessa. Ote kilpailuohjelmasta: ”Asemakaavan voimaantumisen jälkeen laaditussa katusuunnitelmassa (2018) on Tulistimenkadun korkoa nostettu Y-korttelin kohdalla noin 1,5 m (asemakaavassa +17,6, katusuunnitelmissa +19,0. Kadun nosto vaikuttaa myös koulun pihalle esitettyyn likimääräiseen korkoon (asemakaavassa +23), nostaten sen tasolle noin +24,5. Ehdotuksen laadinnan lähtökohtana tulee käyttää katusuunnitelman mukaista korkotasa.”

Poikkeama 4:

Asemakaavamerkintä: Suurin sallittu kerrosluku rakennusalan osaluilla.

Poikkeama: kerrosluvut eivät ole kaavan rakennusalan osaluilla kerroslukujen mukaisia. Suunnitelmissa suurin kerroslukumäärä V poikkeaa kaavan suurimmasta kerrosluvusta IV.

Perustelu: pihakansi on tällä ratkaisulla yhdessä tasossa (”podium”). Kansipihan huollettavuus, esteettömyys (yksi suora luiska huolto varten) ja valvottavuus ovat hyviä.



Rakennukseen tehdään kaksi teräsbetonirakenteista S1-luokan väestönsuojaa.

Koulun ja päiväkodin autopaikat 8 kpl, joista 1 paikka varataan liikuntaesteisille, sijoittuvat Tulistimenkadun varteen koulua vastapäätä toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen.

Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti sekä rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta saadun väestöennusteen mukaan arvioitaessa lisääntyy suomenkielisen opetuksen koulutilojen ja varhaiskasvatuksen lapsipaikkojen tarve Pasilan peruspiirissä ja Mautulanpuiston osa-alueella, joka kuuluu osaksi uutta Pasilan aluetta.

Arvioitu 1 - 6-vuotiaiden määrän lisäys on noin 700 lasta ja 7 - 15-vuotiaiden osalta lisäys on noin 1 150 perusopetusikäistä vuosina 2021 - 2033. Väestönkasvun arvioidaan olevan uudisrakennuksen valmistumiseen mennessä vuoden 2024 lopulla noin 400 alle kouluikäistä ja 450 perusopetusikäistä. Alueen väestömäärän arvioidaan kasvavan vielä vuoden 2033 jälkeenkin.

Uudisrakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan on Pasilan peruskoulu tarpeen Pasilan ja sen ympäristön sekä laajemminkin Pohjois-Helsingin suuralueen pysyvänä kouluverkon osana.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Tavoitteena on, että Pasilan alueen kasvava alle kouluikäisten ja perusopetusikäisten lasten määrä voidaan sijoittaa uuteen koulurakennukseen ja sen yhteydessä oleviin esiopetuksen ja varhaiskasvatuksen tiloihin. Uudisrakennukseen toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, palotur-



vallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon oppimisympäristön tulevaisuuden vaatimukset.

Koulun piha-alue varustetaan monipuolisin toiminta-aluein ja harrastusvälinein, jotka edistävät liikunnallisuutta. Päiväkodin piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatuksen tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihojen monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Liikuntatilat ovat kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan käytössä arki-iltaisin ja viikonloppuisin. Suunnittelussa varaudutaan siihen, että suurin osa opetustiloista voi olla kouluajan ulkopuolella, esim. kerhokäytössä. Koulu toimii majoituskouluna.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus 13 177 brm², 10 367 htm², 7 902 hym², josta koulun osuus on 6 666 hym² ja päiväkodin 1 236 hym². Rakennuksen tilavuus on 65 600 m³.

Korttelin 17108 tonttien pinta-alat ovat kantakartasta mitattuna: Koulun tontin nro 1 pinta-ala on n. 4 430 m² ja päiväkodin tontin nro 2 pinta-ala on n. 658 m². Korttelin tonttien 1 ja 2 pinta-ala on yhteensä noin 5 088 m². Tonttien yhdistäminen on vireillä.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 56 600 000 euroa (4 295 euroa/brm²) heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on n. 301 785 euroa/kk. Vuosivuokra on n. 3 621 400 euroa. Vuokra on n. 29,11 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,07 euroa/htm²/kk, ylläpitoavuokran osuus on 3,54 euroa/htm²/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,50 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 460 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.



Väistötilat

Hanke toteutetaan yhtenäisenä urakkana, eikä koulua varten tarvita väistötiloja. Pasilan peruskoulu toimii uudisrakennushankkeen toteutuksen ajan nykyisissä opetustiloissaan. Uudisrakennukseen toteutettavaan päiväkotiin tulevat lapset pääasiassa lähiympäristöstä Keski-Pasilan uudelta asuinalueelta ja lähialueella toimivista päiväkodeista.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 30.11.2020 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 54 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2024.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 56,6 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelu.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa loka-kuussa 2022 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2024.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 210923 PPP Pasilan pk+lpk Uudisrakennus HaSu
- 2 Pasilan pk+lpk HaSun liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



07.10.2021

Asia/4

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat -palvelu