



## § 42

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-004559 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pihlajistontie 3 toteutettavan Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen 19.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 6 515 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua, muuta valmistelua ja sisätilojen rakennusosien ja teknisten järjestelmien purku-urakan toteutusta odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Teemu Metsälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396  
teemu.metsala(a)hel.fi  
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023
- 2 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelman liitteet 19.4.2023

#### Muutoksenhaku



10.05.2023

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen tarkoituksena on toteuttaa koululle perusparannetut tilat ja päiväkodille korvaavat tilat.

Koulurakennuksessa, joka on alun perin valmistunut vuonna 1978, ei ole aiemmin tehty kattavaa perusparannusta. Perusparannuksesta on tehty 12.12.2017 hankesuunnitelma, jossa ei ollut mukana päiväkodin edellyttämää toiminnallista muutosta. Tämä perusparannushanke on alun perin viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta, koska vuonna 2020 kaupunki ei saanut hankkeelle yhtään urakkatarjousta. Lisäksi Raide-Jokeriin liittyvän tulevaa aluerakentamisen myötä lähialueiden väestöennusteet edellyttivät alueellista tarkastelua, jonka myötä päädyttiin päivittämään oppilaspäikkämäärät, esittämään koulun yhteyteen päiväkotitoimintaa sekä varautumaan koulun tontilla asemakaavamuutoksen ja mahdollisen laajennuksen toteuttamiseen 2030-luvulla.

Nyt hankkeessa ajanmukaistetaan ala-asteikäisten oppilaiden toimintaympäristöä, keskitetään läheisen Lpk Aulangon päiväkotitoiminnat koulurakennukseen, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, turvallisuutta ja henkilökunnan toimintaympäristöä sekä rakennusfysikaalisia olosuhteita. Tällä hetkellä koulun ja päiväkodin toiminnat sijaitsevat läheisissä väliaikaisissa väistö- ja lisätilapaviljongeissa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta käsittelee keväällä 2023 hankkeesta laaditut tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

Hankkeesta on laadittu 19.4.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle ja päiväkodille pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Päiväkodin ja ala-asteen sijoittaminen samaan kiinteistöön ja tilojen yhteiskäyttö on tilankäytöllisesti muuntojoustava ja kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu sekä vahvistaa yhtenäistä opintopolkua.

Keväällä 2022 Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Tilat -palvelu ja Asemakaavoitus selvittivät Pihlajiston, Pihlajanmäen ja Viikinmäen tilaverkkoselvityksessä koulun ja alueen muiden palveluiden tilatarpeet. Asemakaavoitus tutki täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja esitti arvion väestöennustemuutoksesta, minkä perusteella tuotettiin yhteistyössä kokonaisvaltainen ehdotus palveluiden järjestämisestä ja keskitämisestä Pihlajiston ala-asteen Y-tontille. Tämän ehdotuksen aikataulu koulurakennuksen hankkeen osalta on tarkentunut hankesuunnittelun myötä:

- Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminallinen muutos pyritään toteuttamaan 12/2025 mennessä, jotta voidaan varmistaa Kaskon tilapaikkojen riittävyys 1/2026 alkaen.
- Väistötilapaviljongeille haetaan jatkoluvat 2023 - 2024 aikana. Jatkoluvan hakemisen yhteydessä arvioidaan väistötilojen käyttöä tulevaisuudessa alueen muiden hankkeiden yhteydessä.
- Koulurakennuksen tontin asemakaavamuutos valmistellaan 2020-luvun lopulla siten, että muutos mahdollistaa lisärakentamisen 2030-luvulla, joko pysyvänä rakennus tai väliaikaisena paviljonkina. Tulevaisuudessa laajennus voi myös tuottaa väistötilaratkaisun alueen tuleville perusparannushankkeille.

Rakennuksessa ei ole tehty kattavaa perusparannusta aikaisemmin. Hankkeessa tehostetaan ja ajanmukaistetaan opetustilojen käyttöä siten, että päiväkotitoiminnat voidaan sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen alapihan yhteyteen ainakin 10 - 15 vuodeksi. Hallinto- ja oppilashuollon



tiloja järjestellään, ruokailutilojen sijainti muutetaan keskeisemmäksi ja toteutetaan käyttäjämäärän mukaiset keittiötilat sekä käyttäjäryhmittäin jäsennelty ruokala. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Wc-tiloja rakennetaan lisää käyttäjämäärän vaatima määrä ja esteettömät wc-tilat lisätään. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulu- tusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Alapihan puo- lulle tehdään uusi suora yhteys koulutiloista pallokentälle. Tämä ulko- porras voidaan purkaa alakerran tilojen palautuessa koulun käyttöön.

Välipohjiin tehdään tarvittavat talotekniikan vaatimat aukot ja läpiviennit, tarvittaessa rakenteita vahvistetaan ja pintabetonilaattoja uusitaan, maanvastaiset alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi ja radon turvallisuuden parantamiseksi. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi. Yläpohjat ja sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ulkoverhomuu- raukset ja lämmöneristeet uusitaan. Maanvastaisten seinien lämmön ja vedeneristeet uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla si- säpuitteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Ullakkotiloihin sijoite- taan uudet ilmanvaihtokonehuoneet.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksen lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Ra- kennuksen sähkö- ja tietotekniset järjestelmät; mm. pääjakelu-, asen- nus-, automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tie- totekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valais- tus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen, ottaen huomioon päi- väkotitoiminta. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisäänkäyn- tiin ja pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toimin- nallisuutta parannetaan.

## Hankesuunnitelma

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella ti- lat suunnitellaan yhteensä 590:lle lapselle, joista 470 on ala-asteen op- pilaspaikkaa ja 120 päiväkodin tilapaikkaa. Tiloilla mahdollistetaan ny- kyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämi- nen. Perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen myötä käyttöön



10.05.2023

saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2024 mm. seuraavia tavoitteita, jotka on kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa:

- Hankkeessa tuodaan samalle tontille varhaiskasvatus, esiopetus ja ala-aste, mikä strategian mukaisesti sujuvoittaa polkua varhaiskasvatuksesta peruskouluun.
- Rakennus suunnitellaan energiatehokkaaksi ja materiaalien valinnassa otetaan huomioon hiilijalanjälki. Maankäytölliset vaihtoehdot tarkasteltiin kustannusnäkökulman lisäksi myös hiilijalanjälkinäkökulmasta ja valituksi tuli vaihtoehto, jonka elinkaaren hiilijalanjälki on pienin ja jossa vältetään purkamiselta ja siten uuden rakentamisen aiheuttamalta hiilikuormalta.
- Suunnittelussa huomioidaan koulun tilojen ja piha-alueen tavoiteltava iltakäyttö erityisesti taito- ja taideopetuksen sekä liikunnan mahdollistajana. Hankkeessa huomioidaan koulun pihan liikuntamahdollisuuksien kehittäminen.
- Hankkeessa parannetaan koulun esteettömyyttä.
- Nykyisen koulurakennuksen kunnostaminen vahvistaa alueen omaa identiteettiä, ja rakennuksen ja piha-alueiden aktiivinen käyttö vahvistaa alueen sosiaalista kontrollia. Suunnittelussa on huomioitu sopusointuinen arkkitehtuuri ja rakennushistorialliset arvot, joita liittyy alun perin arkkitehti Osmo Lapon suunnittelemaan koulurakennukseen.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannuksen ja toiminallinen muutoksen myötä rakennuksen bruttoala on 6 515 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 5 585,5 htm<sup>2</sup>, hyötyala 4 330,5 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa (4 298 euroa/brm<sup>2</sup>).



### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 898 706 euroa/vuosi (28,33 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 5 586 htm<sup>2</sup>. Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

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

### Väistötilat

Uuden vuokramallin mukaan koulun ja päiväkodin väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen pääomavuokraan. Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

### Koulun väistötilat

Koulun toiminta on siirtynyt väistötiloihin alun perin 10/2020 alkuperäisen perusparannushankkeen toteutusaikataulun mukaisesti. Väistötilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1 - 3. Vuonna 2022 väistötilassa toimi 358 oppilasta. Väistötilan rakennuslupaan merkitty kapasiteetti on 410 tilapaikkaa. Paviljongissa voidaan järjestää kädentaidon opetusta. Liikuntatilojen osalta koulun käyttöön vuokrataan liikuntakenttä Malmin palloiluhallista osoitteesta Siemenkuja 3 määräaikaisesti ajalle 11.8.2023 - 31.12.2025 ja sinne hoidetaan bussikuljetukset.

Koulun väistötilan laskennallinen sisäinen vuokra on noin 91 226 euroa/kk. Tilaomaisuusyksikön linjauksen mukaan ennen vuotta 2023 syntyneitä väistötilakustannuksia ei laskuteta taannehtivasti 1.1.2023 lukien. Tällöin Kaskon laskennallinen sisäinen vuokra ajalle 1/2023 - 12/2025 (36 kuukautta) on noin 3,285 milj. euroa. Liikuntatilojen kustannukset aikavälille 8/2023 - 12/2025 yhteensä 29 kuukautta ovat noin 280 000 euroa (sisäinen vuokra 80 000 euroa, bussikuljetukset noin 200 000 euroa).

### Päiväkodin väistö- ja lisätilat

Päiväkodin toiminta on siirtynyt väistö- ja lisätiloihin alun perin 1/2022, ennen tilaverkkoselvityksen valmistumista ja päätöstä uuden perusparannushankkeen sisällöstä. Väistö- ja lisätilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1. Paviljonkiin oli alun perin sijoitettu läheisen Lpk Louhikon väistötilat perusparannuksen ajaksi 2019 - 2021. Syksyllä 2021 Kasko päätti luopua Hekan kiinteistössä



10.05.2023

Asia/4

osoitteessa Aulangontie 4 sijaitsevasta pienestä ja huonokuntoisesta päiväkotitilasta, jossa oli 53 tilapaikkaa. Muuton yhteydessä päiväkoti Aulangon uudeksi tilapaikkamääräksi määritettiin 120. Tässä luvussa on mukana väliaikaisesti väistö- ja lisätiloihin sijoitettu ryhmäperhepäiväkoti Luhdin 8 tilapaikkaa. Väistö- ja lisätilojen rakennuslupaan merkitty kapasiteetti on 120 tilapaikkaa.

Päiväkodin väistö- ja lisätilan laskennallinen sisäinen vuokra on noin 30 690 euroa/kk. Kasko on maksanut lpk Aulangon väistö- ja lisätiloista vuokraa 1/2022 alkaen, jolloin Kaskon väistö- ja lisätilojen sisäinen vuokra ajalle 1/2022 - 12/2025 (48 kuukautta) on noin 1,472 milj. euroa.

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishajelmassa vuosille 2021 - 2032 rahoitusta 22,7 milj. euroa arvonalisäverottomana siten, että hanke toteutettaisiin vuosina 2023 - 2025. Alkuperäisen koulun perusparannushankkeen toteutuneet kustannukset noin 1,5 milj. euroa ovat mukana tässä kustannusarviossa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 28 milj. euroa rahoitustarve huomioidaan vuosien 2024 - 2033 rakentamishajelmassa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa lokakuussa 2023 ja hankkeen on määrä olla valmiina joulukuussa 2025.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396  
teemu.metsala(a)hel.fi  
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023
- 2 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelman liitteet 19.4.2023



10.05.2023

Asia/4

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala