



22.08.2023

Asia/6

§ 153

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Pihlajiston- tie 3 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toi- minnallisen muutoksen hankesuunnitelmasta

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 10.5.2023 päivätystä Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

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 kustannusseurannan 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

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Työsuojelun lausunto



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Pihlajiston ala-asteen ja uuden päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelmasta 2.6.2023. Kohde sijaitsee osoitteessa Pihlajistontie 3, Pihlajiston kaupunginosassa. Pihlajiston ala-aste toimii nykyään väistötiloissa osoitteessa Salpausseläntie 1-3 c, Pihlajalaakon puisto ja tilat palvelevat tällä hetkellä n. 350 oppilasta. Nykyinen koulurakennus on huonokuntoinen, liian pieni kasvavalle oppilasmäärälle eikä kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. perusparannetut koulutilat palvelevat 470 oppilasta. Lisäksi perusparannettuihin tiloihin siirtyy päiväkotia Aulangon toiminta. 120 lapsen päiväkotia toimii tällä hetkellä väistössä osoitteessa Salpausseläntie 1. Perustelut tilahankkeen mitoitukselle on ilmoitettu tarveselvityksessä ja siihen ei ole tullut muutoksia.

Perusparannuksen valmistuttua päiväkotia Aulangon ja Pihlajiston ala-asteen koulun nykyisistä väistötiloista osoitteissa Salpausseläntie 1 ja Salpausseläntie 1c on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mahdollista luopua. Viikinmäen korttelitalossa sijaitsevat Pihlajiston ala-asteen tilat säilyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä jatkossakin.

Perusparannuksessa koulun tekniset järjestelmät uusitaan ja ajanmukaistetaan sekä parannetaan rakennustekniikkaa, energiatehokkuutta, paloturvallisuutta, esteettömyyttä ja tilojen akustoisia ominaisuuksia. Samalla kehitetään tilojen monikäyttöisyyttä ja soveltuvuutta myös päiväkotikäyttöön. Wc-tiloja rakennetaan lisää uuden käyttäjämäärän vaatima määrä.

Hankkeen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat mm. kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja ja esteettömyysvaatimusten täyttäminen sekä historialliset arvot. Suunnitteluohjauksella kasvatuksen ja koulutuksen toimiala yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa edistää kustannustehokkaita tilaratkaisuja.

Peruskorjatut ja muutossuunnitellut tilat Pihlajistontie 3:ssa otetaan käyttöön kalustettuna joulukuuhun 2025 mennessä. Tilojen käyttöön-



ton mahdollinen myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 29.11.2022. Liitteenä oleva työsuojelun lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeessa toteutettavan fyysisen oppimisympäristön avulla edistetään työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista, vähennetään sisäilmaongelmia ja parannetaan rakennuskannan energiatehokkuutta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

Palvelutiloilla parannetaan lasten ja nuorten arkea

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka monipuoliset ja joustavat tilat tukevat sekä oppijoiden että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat sekä päiväkodin että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Henkilökuntaa ja oppilaita osallistetaan pihan suunnitteluun.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin. Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat sekä päiväkodin että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Hankkeessa toteutettavan pihan lisäksi päiväkotia ja koulu tulee hyödyntämään Pihlajalaakson puistoa jokapäiväisessä toiminnassaan.

Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan edellytykset asukaskäytölle.

Tilaratkaisut tukevat varhaiskasvatussuunnitelman ja peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat rakennuksen suomien mahdollisuuksien mukaan. Tilat suunnitellaan suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin



Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 1 898 706 €/vuosi (28,33 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 5 586 htm². Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Toteutettava hanke lisää vuokratilakustannuksia 122 000 euroa vuodessa verrattuna monivuotisiin väistötilanteisiin.

Pitkäaikaista väistöä edeltävän peruskorjaamattoman koulun vuokra oli vuonna 2019 1 208 410 €/vuosi ja laskennallinen kk-vuokra 100 701 €/kk. LPK Aulangon vuokra ennen pitkäaikaista väistöä oli vuonna 2021 397 382 €/vuosi ja laskennallinen kk-vuokra 33 115 €/kk.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan yhteensä 710 000 euroa (alv 0%). Tästä kalusteet ja välineet ovat 500 000 euroa, tieto- ja viestintätekniikan laitehankinnat ovat 75 000 euroa ja kovien materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintakustannukset ovat noin 60 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 75 000 euroa, siivouskustannusarvio on noin 266 000 euroa/vuosi.

Toiminnan kustannukset tulevan hankkeen osalta ovat yhteensä noin 1 450 000 euroa/vuosi.

Väistötilat

Koulun toiminta on siirtynyt väistötiloihin jo 10/2020 alkuperäisen perusparannushankkeen toteutusaikataulun mukaisesti. Väistötilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1-3 c. Päiväkodin toiminta on siirtynyt väistö- ja lisätiloihin jo 1/2022, ennen päätöstä uuden perusparannushankkeen sisällöstä. Väistö- ja lisätilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1.

Tilaomaisuusyksikön linjauksen mukaan ennen vuotta 2023 syntyneitä väistötilakustannuksia ei laskuteta taannehtivasti 1.1.2023 lukien.

Tällöin Kaskon laskennallinen sisäinen vuokra koulun osalta ajalle 1/2023-12/2025 (36 kuukautta) on noin 3,285 milj. € eli noin 91 226 €/kk, 1 094 700 euroa vuodessa.

Liikuntatilojen kustannukset aikavälille 8/2023-12/2025 yhteensä 29 kuukautta ovat noin 280 000 €, 115 900 euroa vuodessa (sisäinen vuokra 80 000 €, bussikuljetukset noin 200 000 €).

Päiväkodin väistö- ja lisätilan laskennallinen sisäinen vuokra on noin 30 690 €/kk, 368 300 euroa vuodessa. 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. €.



Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Helsingin kaupungin kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 13.6. osoitteeseen Pihlajistontie 3 peruskorjattavien ja toiminnallisesti muutettavien tilojen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 10.5.2023 otsikolla Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi.

Hankesuunnitelma on laadittu 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.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Henkilökuntaa on osallistettu ja osallistetaan käyttäjäkokouksissa suunnitelmien jatkokehittämiseen hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelun aikana. Oppilaita on osallistettu pihan suunnitteluun ja huoltajia osallistetaan toiminnan suunnitteluun.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Työsuojelun lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria



22.08.2023

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.05.2023
§ 42

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 brm² 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

10.05.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Teemu Metsälä. Asiantuntija ja 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