



§ 12

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparantamisen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Rintinpolku 4, kaup.osa 47, Mellunkylä. Pysyvä kiinteistöobjekti: 4303

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Mellunkylässä osoitteessa Rintinpolku 4 sijaitsevan Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 5.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 8 731 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Katri Olli. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus



2 05.01.2023 HS
Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus 5.1.2023
HS liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Kontulan ala-asteen (valmistunut 1970) perusparannusta ja laajennusta käsittämään myös päiväkodin tilat. Hankkeessa ajanmukaistetaan ala-asteikäisten oppilaiden toimintaympäristöä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, turvallisuutta ja henkilökunnan toimintaympäristöä sekä rakennusfyysikaalisia olosuhteita. Laajennusosalle keskitetään kahdessa eri toimipisteessä olevat päiväkotitoiminnot turvallisiin ja terveellisiin toimitiloihin.

Rakennuksissa on aiemmin tehty korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

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

- Hankkeessa tuodaan samalle tontille varhaiskasvatus, esiopetus ja alakoulu, mikä strategian mukaisesti sujuvoittaa polkua varhaiskasvatuksesta peruskouluun.
- Laajennus sijoitetaan tontilla jo aiemmin rakennetulle alalle, jolloin jäljellä olevat tontin luontoarvot voidaan säilyttää.
- Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin rankkasateisiin varaudutaan hulevesisuunnittelulla, mukaan lukien piharakennusten viherkattorakenteet huomioiden tontin länsipuolella virtaava Mustaoja, joka toimii Kontulan valuma-alueen hulevesien poisjohtamisen pääreitteinä.
- Suunnittelussa huomioidaan koulun tilojen ja piha-alueen tavoiteltava kansalaiskäyttö erityisesti taito- ja taideopetukseen sekä liikunnan mahdollistajana viereisen Kontulan liikuntapuiston kanssa.



- Hankkeessa parannetaan koulun esteettömyyttä mm. järjestämällä hissiyhteys päärakennuksen toiseen kerrokseen.
- Perusparannuksen ja laajennuksen suunnittelussa on huomioitu sopusointuinen arkkitehtuuri ja suojelulliset arvot, joita liittyy alun perin arkkitehtien Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnittelemaan koulurakennukseen.

Hankkeesta on laadittu 5.1.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaavoituksen, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus

Alueella on 18.1.2002 voimaantullut asemakaava (tunnus 10617), joka määrittelee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Alueen kaupungin omistuksessa olevan rakennusalueen rakennusoikeus on 7 000 kem².

Kontulan koulu sijoittuu Rintinpolun (päättävä katu) varrelle Kontulan liikuntapuiston välittömään läheisyyteen. Rintinpolun eteläpuolella on omakotitaloalue ja länsipuolella on yksityinen Helsingin yhteislyseo.

Hankesuunnitteluvaiheen alussa todettiin, että käyttäjätoimialan tilaohjelman mukainen laajuustarve ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäksi asemakaavassa laajennussuunnaksi on esitetty päärakennuksesta länteen päin ulottuen tontin länsiosassa sijaitsevalle avokallioiselle metsäsaarekkeelle. Tontilla on päärakennuksesta pohjoiseen päin avointa piha-aluetta ja länteen Kontulan alueen hulevesireittinä toimiva Mustaoja. Mustaojan juoksukorkeus on noin 1 - 1,5 m alempana kuin koulurakennuksen alin lattiataso. Suunnitteluryhmässä todettiin, että vähiten taloudellisia ja teknisiä haasteita tuo laajentuminen pohjoiseen päin, jolloin myös metsäsaareke voidaan säilyttää. Rakennusvalvontaviranomaisten ja asemakaavoituksen kanssa pidettyjen neuvottelujen jälkeen todettiin, että hankkeessa voidaan hakea vähäistä poikkeamista asemakaavasta.



Perusparannusosalla aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään.

Varsinainen laajennusosa toteutetaan päärakennuksen pohjoispuolelle. Vanhan osan luokkasiipien välinen piha muutetaan sisätilaksi, johon sijoittuu uusi ruokasali, joka muodostaa rakennukselle uuden monikäyttöisen sydäntilan. Samalla nykyistä liikunta/juhlasalia laajennetaan nykyisen ruokasalin alueelle. Laajennusosaan rakennetaan uusi ajanmukainen keittiö huoltopihoinen. Laajennusosaan sijoitetaan päiväkodin toiminta-alueet ja yhteistilat, sekä koulun ja päiväkodin yhteiset henkilökunnan työ- ja sosiaalityilat, hallinnon tilat sekä oppilashuollon tilat. Esiopetus sijoitetaan vanhan osan ensimmäiseen kerrokseen alkuopetuksen tilojen läheisyyteen.

Uudet talotekniset järjestelmät toteutetaan energiatehokkaina järjestelminä. Vesikatoille rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Rakennukset liitetään tontille rakennettavaan uuteen maalämpöjärjestelmään ja irrottaudutaan samalla kaukolämpöjärjestelmästä. Vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneelit.

Piha-alueen tilarajauksia jäsennetään uudelleen, päiväkodille rakennetaan uudet aidatut leikkipihat. Pihojen toiminnallisuutta parannetaan.

Pysäköintipaikkojen määrä tontilla säilyy ennallaan. Kontulan koulu on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 23.8.2022 hyväksynyt osoitteeseen Rintinpolku 4 toteutettavan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen.

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksissa on aiemmin tehty korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Mellunmäen peruspiirissä suomenkielisten varhaiskasvatus-, esi- ja perusopetuksen vuosiluokkien 1 - 6 -ikäisten lasten määrä kasvaa noin 260 lapsella vuoteen 2036 mennessä. Peruspiirin kasvu keskittyy Kontulan ja Mellunkylän osa-alueille.

Kontulan ala-asteen tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Uudet tilat suunnitellaan noin 550 ala-asteen oppilaalle,



koulussa on tällä hetkellä noin 430 lasta. Kouluun saadaan lisää 110 oppilasmaikkaa. Lisäksi rakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia päiväkotitiloja 231 lapselle, joista 63 on esiopetukselle. Uusia varhaiskasvatuksen tilapaikkoja saadaan 149. Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta ja perusopetusta alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Uudet tilat korvaavat nykyisin käytössä olevat Kontulan ala-asteen ja eskareiden paviljongit (42tp + 60 oppilasta). Lisäksi hankkeen yhteydessä luovutaan päiväkotitila Humikkala (40tp) ja ryhmä Vieikko (20tp) tiloista.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Päärakennuksen laajuus on 3 848 brm², 3 298 htm², 2 612 hym². Rakennuksen tilavuus on 16 080 m³.

Kerhorakennuksen laajuus on 641 brm², 509 htm², 403 hym². Rakennuksen tilavuus on 2 280 m³.

Laajennuksen laajuus on 4 243 brm², 3 420 htm², 2 181 hym². Rakennuksen tilavuus on 19 240 m³.

Lämpimien tilojen yhteenlaskettu tilavuus on 37 600 m³. Kylmien tilojen tilavuus on yhteensä 1 057 m³.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa (4 445 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 252 039 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 3 025 000 euroa. Vuokra on noin 34,87 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 30,14 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,06 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus on 0,67 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 7 227 htm².

Väistötilat



26.01.2023

Asia/3

Väistötilat valmistuvat paviljonkiin Vesalan puistoon osoitteeseen Aar-
rekuja 4. Väistötilat toteutetaan erillisenä hankkeena.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushank-
keiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suun-
nittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 33,2 miljoonaa
euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024 - 2026.

Hankkeen edellyttämä 38,1 miljoonan euron rahoitustarve huomioidaan
vuosien 2024 - 2033 rakentamishjelmassa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa joulu-
kuussa 2024 ja työt valmistuvat joulukuussa 2026.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oll(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus
05.01.2023 HS
- 2 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus 5.1.2023
HS liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat -palvelu