



§ 109

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevan Vallilan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja vuokrauksesta

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A. antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 21.10.2021 päiväystä Vallilan ala-asteen hankesuunnitelmasta (liite 1).

B. hyväksyi kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 päätöksessä olevan hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokratustannukset (liite 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän 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 kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Vallila Pöytäkirjanote_20240125
- 3 Työsuojelulausunto Vallilan ala-aste Hämeentie 80

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Vallilan ala-asteen perusparannushankkeen 21.10.2021 päivätystä hankesuunnitelmasta ja 25.1.2024 tehdystä vuokrauspäätöksestä. Kohde sijaitsee osoitteessa Hämeentie 80, Vallilan kaupunginosassa. Vallilan ala-aste toimii nyt perusparannettavien tilojen lisäksi Hermannin kaupunginosassa osoitteissa Saarenkatu 4 (Hermannin) ja osoitteessa Nilsiänsäntie 3 (Taucher). Koulussa on tällä hetkellä noin 450 oppilasta.

Nykyinen koulurakennus on korjauksen tarpeessa, eikä se kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. Perusparannetut tilat mitoitetaan 350 oppilaalle. Koulun sivupisteet jäävät Vallilan ala-asteen käyttöön korvattavien tilojen valmistumiseen saakka. Hallintosäännön mukaan kasvatus- ja koulutuslautakunta ei tee tarvepäätöksiä tilojen tekniseen kuntoon liittyvistä perusparannuksista.

Perusparannuksessa koulun tekniset järjestelmät uusitaan ja ajanmukaistetaan sekä parannetaan rakennustekniikkaa ja energia tehokkuutta. Samalla tilojen sekä pihan toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan.

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 ja vuokranantajan kanssa edistää kustannustehokkaita tilaratkaisuja.

Suunnitellut tilat osoitteessa Hämeentie 80 otetaan käyttöön kalustettuna elokuuhun 2026 mennessä. Tilojen käyttöönoton mahdollinen myöhästymisen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 30.4.2024. Liitteenä oleva työsuojelun lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa.



Hankkeessa toteutettavan fyysisen oppimisympäristön avulla edistetään perustietojen ja taitojen oppimista, hyvinvointia sekä vähennetään sisäilmaongelmia ja parannetaan rakennuskannan energiatehokkuutta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

Palvelutiloilla parannetaan lasten ja nuorten arkea

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Vallilan peruspiirissä 7–12-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan 255 lapsella ja 13–15-vuotiaiden 167 lapsella vuosien 2022–2037 aikana. Vuonna 2037 Vallilan peruspiirillä ennustetaan olevan yhteensä noin 1300 perusopetuskäistä lasta.

Edellä kuvatun hankkeen lisäksi talonrakennushankkeiden rakentamissohjelma vuosille 2025–2034 sisältää Pasilan peruskoulun ja päiväkodin hankkeen, Hermanninrannan peruskoulun, päiväkodin ja nuorisotalon hankkeen sekä Kallion ala-asteen perusparannus hankkeen, joissa on yhteensä noin 1000 uutta perusopetuksen paikkaa.

Tilaratkaisut tukevat peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja monikäyttöiset tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Tilat suunnitellaan suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka 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. 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 puistoihin ja metsiin. Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan edellytykset asukaskäytölle.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin



Vuokrauspäätöksen mukainen kokonais-vuokra-arvio alittaa vuonna 2021 hankesuunnitelmassa määritellyn vuokran (37,55 €/ htm²/kk). Vuokrapäätöksen arvioitu kokonaisvuokra on noin 86 287 euroa kuukaudessa, eli 1 035 449 euroa vuodessa (31,70 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 2 722 htm². Hemsö Suomi Oy vuokraa tilat kaupungille ja vastaa siten perusparannuksen inventointikustannuksista. Kasvatuksen ja koulutuksen käyttöön tulevien tilojen varustelu on valtakunnallista perustasoa, mikä ei nosta hankkeen kustannustasoa. Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Nykyisten tilojen vuokra on 699 041 euroa vuodessa. Toteutettava hanke lisää vuokratilakustannuksia 336 458 euroa vuodessa.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan 327 000 euroa, tietohallinnon hankintoihin 55 000 euroa, muuttokustannuksiin 37 000 euroa ja siivouskustannuksiin noin 91 500 euroa/vuosi.

Väistötilaratkaisu

Toiminta siirtyy väistötiloihin perusparannuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään paviljongeissa osoitteissa Porvoonkatu 2 sekä rakennuksessa osoitteessa Sturenkatu 2.

Väistötilojen vuokra-arvio on Porvoonkadun tilojen osalta 20,88 euroa/m²/kk eli noin 255 000 euroa/vuosi, hintatasossa 4/24 ja Sturenkadun tilojen osalta 21,53 euroa/m²/kk eli noin 840 000 euroa/vuosi, hintatasossa 4/24.

Väistötila on ratkaistu Kaupunkiympäristön ja Kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 25.1.2024 hyväksynyt Vallilan ala-asteen toteuttajan valinnan ja esittänyt kaupunginhallitukselle enimmäishinnan hyväksymistä ja perusparannettujen tilojen vuokraamista 20 vuoden vuokra-ajalle Hemsö Suomi OY:ltä. Päätöksen mukaan tilat perusparannetaan 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti. Vuokrauspäätös perustuu kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 hyväksymään myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen myyntiin.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon,



katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Käyttäjät ovat osallistuneet tilojen suunnitteluun sekä hankesuunnittelun valmistelun aikana vuosina 2020–2021 että toteutussuunnitteluun sen jälkeen. Käyttäjiä osallistetaan suunnitteluun myös jatkossa.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Henkilöstö on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute otetaan huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilöstöä osallistetaan käyttäjäkokousten kautta myös suunnitelmien jatkokehittämiseen. Oppijoita osallistetaan piha- ja irtokalustesuunnitteluun ikätason mukaisesti.

Huoltajia tiedotetaan vuosittain alueen palveluverkon kehittämisestä ja talonrakentamishjelmasta sekä osallistetaan toiminnan ja yhteistyön suunnitteluun johtokuntien ja vanhempainyhdistysten kautta.

Lapsivaikutusten arviointi

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.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Vallila Pöytäkirjanote_20240125
- 3 Työsuojelulausunto Vallilan ala-aste Hämeentie 80

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



14.05.2024

Asia/18

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024
§ 6