



## § 133

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

HEL 2020-011951 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 22 toteutettavan Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen 15.11.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 600 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 473 000 euroa syyskuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa 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 projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kuninkaantammen peruskoulu ja päiväkotihankkeen tarkoituksena on toteuttaa koululle ja päiväkodille pysyvät tilat.

Tällä hetkellä alueen varhaiskasvatus- ja perusopetustoiminta järjestetään useassa eri toimipisteessä. Tilojen kapasiteetilla ei pystytä vastaamaan alueen palvelutarpeen kasvuun.

Hanke toteutetaan SR- eli suunnittelu- ja toteutusurakkana.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.11.2019.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Hankkeesta on laadittu 15.11.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankkeen jatkosuunnittelun aikana kuullaan asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyville perusopetus- ja varhaiskasvatustiloille. Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen

Kuninkaantammen alueen asukasmäärä on kasvussa. Tällä hetkellä alueen varhaiskasvatus- ja perusopetustoiminta järjestetään useassa eri toimipisteessä, osin tilapäisissä tiloissa. Nykyisten tilojen kapasiteetti ei riitä alueen tulevalle käyttäjämäärälle.



---

## Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan 250:lle perusopetuksen oppilaalle sekä 210:lle varhaiskasvatukseen osallistuvalla 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Varhaiskasvatuksen osallistujamäärästä esiopetuksen osuus on 60 lasta.

Uudisrakennuksen myötä koulun ja päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat. Perusopetuksen alueellinen ilmaisutaidon painotus huomioidaan tilasuunnittelussa.

Uudisrakennukselle toteutetaan välitunti- ja ulkoilupiha. Piha varustetaan koululaisille ja eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Tontilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja yhtenäinen alue metsänpohjaa. Vaatimus huomioidaan pihasuunnittelussa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Kuninkaantammen alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Hanke toteutetaan SR-urakkana ja siitä on järjestetty kaksivaiheinen laatu- ja hintakilpailutus. Lopullisessa tarjousvaiheessa laadun osuus arvioinnissa oli 50 prosenttia ja hinnan 50 prosenttia. Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö on tehnyt päätöksen kilpailun arvioinnista arviointiryhmän suosituksen mukaan. Hankesuunnitelman viitesuunnitelmat perustuvat voittaneeseen ehdotukseen.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Julkisivumateriaalina on tiili, joka osittain rapataan. Vesikatteena on osin viherkatto, osin kermikatto. Ulkopuoliset porrasrakenteet ovat betonia. Rakennettavuus selvityksen alustavan arvion mukaan rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan, kallion tai louhitun kallion varaan.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Uudisrakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 65- 70 henkilöä varhaiskasvatukseen, esiopetuksen ja perusopetuksen parissa. Oppi-



lashuolto- ja hallintohenkilökuntaa rakennukseen tulee noin 6, ruoka- ja siivoushenkilökuntaa 3-5 ja lisäksi yksi kiinteistöhoitohenkilö.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 4 600 brm<sup>2</sup>, 3 969 htm<sup>2</sup>, 3 371 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 17 473 000 euroa (3 798 euroa/brm<sup>2</sup>) syyskuun 2020 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 95 970 euroa/kk, 1 151 645 euroa/v. Vuokra on 24,18 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,54 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 3 969 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaesityksessä vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 18 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 600 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2022 - 2023.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on määrä alkaa talvella 2021 - 2022 ja hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2023.

#### Esittelijä

tekninen johtaja



26.11.2020

Asia/3

Kari Pudas

**Lisätiedot**

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Kasko