



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin peruskoulun ja päiväkotien laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-009025 T 10 06 00

Kirkonkyläntie 17, 00700 Helsinki, RATU 17580, hankenumero 2821U20188

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Malmin peruskoulun ja päiväkotien Kirkonkyläntien toimipisteen laajennuksen ja perusparannuksen 17.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 49 540 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 11 402 brm².

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hankkeessa muodostetaan Malmin peruskoululle ja päiväkodeille yhteinen kampuskokonaisuus osoitteeseen Kirkonkyläntie 17. Nykyinen vanha koulurakennus perusparannetaan ja sen yhteyteen rakennetaan laajennus uusille, laajennettaville ja korvaaville, tiloille siten, että uusi ja vanha rakennus integroidaan toiminnallisesti ja teknisesti.

Vanhan suojellun koulurakennuksen perusparannuksessa (laajuus 1975 brm²) ajanmukaistetaan tiloja ja sinne sijoitetaan toimintoja, jotka soveltuvat rakennuksen puitteisiin. Rakennuksen talotekniset järjestelmät uusitaan, lämmönpitävyyttä ja esteettömyyttä parannetaan ja rakenteita uusitaan ja/tai korjataan. Julkisivut ja vesikatko sekä ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai korjataan. Ilmanvaihdon konehuonetiloja laajennetaan ullakolla ja kellarissa.

Peruskoululle ja päiväkodeille tarvittavia uusia ja korvaavia tiloja varten rakennetaan laajennus (laajuus 9427 brm²), joka liittyy kiinteästi vanhaan koulurakennukseen. Uudisosa koostuu kolmesta toiminnallisesta lohkokosta, joita yhdistää valoisa aula, kampuksen sydänalue, joka yhdistyy myös vanhaan osaan. Laajennukseen sijoitetaan koulun luokka- ja aineopetustiloja ja päiväkodin tiloja sekä kaikille käyttäjille yhteiset liikunta- ja juhlasali ja keittiö- ja ruokailutilat. Puku- ja pesutilat sekä sii-



vous- ja tekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen. Uudisosan ilmanvaihtokonehuonetilat sijoitetaan kattokerrokseen.

Hankkeen mahdollistamiseksi on käynnistetty 23.4.2023 asemakaavamuutos nro 12917 ”Malmin koulukampus”, joka etenee hankkeen rinnalla. Asemakaavamuutoksessa kasvatetaan tontin rakennusoikeutta ja laajuutta, jotta sille voidaan sijoittaa tarpeen mukainen laajennus- ja piha-, huolto- ja pysäköintialueet yhteyksineen. Laajentuvan kampuksen piha-alueet liittyvät saumattomasti tontin pohjoispuoliseen Laidunpuistoon ja ovat myös alueen asukkaiden käytössä.

Hankesuunnitelman ja asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmien ratkaisuperiaatteet perustuvat keväällä 2023 kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen välisenä yhteistyönä järjestetyssä kevennetyssä arkkitehtuurikilpailussa parhaaksi ja kehityskelpoisimmaksi arvioituun ehdotukseen.

Laajennus ja perusparannus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 17.10.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Koulujen ja päiväkotien edustajat/henkilökunta ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Malmin peruskoulun ja päiväkotien Takatasku ja Ylä-Malmin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat huonokuntoiset.

Vuonna 2019 toteutettiin kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä



sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä Malmin alueen palveluverkkotarkastelu, jossa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita ja tilaverkon kehitystarpeita.

Väestöennusteen mukaan Malmin peruspiirissä 1-6- vuotiaiden määrä kasvaa noin 490 lapsella ja 7-15-vuotiaiden määrä kasvaa noin 410 lapsella vuosina 2012–2037. Väestömäärän kasvu alueella tulee jatkumaan vielä vuoden 2033 jälkeenkin, mikä tullaan huomioimaan alueen palvelutarpeen kehittämisessä.

Malmin peruskoulussa on tällä hetkellä yhteensä 757 oppilasta ja toiminta jakautuu kolmeen eri toimipaikkaan. Osoitteessa Kirkonkyläntie 17 sijaitsevat koulun tilat, joissa on 207 oppilasta, peruskorjataan ja integroidaan osaksi hankkeessa toteutettavaa koulukampusta. Osoitteessa Talvelantie 1 olevista 360 oppilaan tiloista luovutaan, sillä tontti tarvitaan laajentuvan Malmin uuden sairaalan tarpeisiin. Osoitteessa Silkokuja 7 sijaitsevat tilat 190 oppilaalle säilyvät edelleen koulun käytössä.

Uudet tilat suunnitellaan osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 Malmin peruskoulua ja korvaavaa päiväkotia varten. Päiväkodissa järjestetään lisäksi esiopetusta ja vuorohoitoa. Osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 rakennettavaan uudisrakennukseen ja peruskorjattavaan toimipaikkaan voidaan sijoittaa 700 oppilasta, mikä lisää paikkoja noin 130:lla. Osoitteessa Takaniitynpolku 1 sijaitsevassa päiväkotitakataskun ja osoitteessa Notkotie 12 sijaitsevan päiväkotitakataskun huonokuntoisista tiloista luovutaan korvaavien tilojen valmistuttua. Tällä hetkellä paikkoja on yhteensä 217. Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat 252 lapselle. Paikoista 90 varataan vuorohoidolle. Varhaiskasvatuksen paikkamäärä kasvaa 35:lla.

Kirkonkyläntie 17 toimipisteen vanhan koulurakennuksen tilat eivät vastaa kaikilta osin toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Ruokahuolto- ja sosiaalityötilat eivät ole nykyvaatimusten ja oppilasmäärien mukaisia. Rakennuksen esteettömyyttä tulee parantaa.

Kuntotutkimusten ja -selvitysten perusteella Kirkonkyläntie 17 toimipisteen koulurakennuksen tilat ja tekniikka ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ja varustukset tulee uusiksi nykyvaatimusten mukaisiksi. Vanhoissa rakenteissa on epäpuhtauksia sekä kosteusteknisessä toimivuudessa puutteita ja niistä aiheutuneita vaurioita. Ulkovaippa, julkisivut, ulkoportaot, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja/tai uusimisen tarpeessa.

Hanketta on edeltänyt vuonna 2020 esiselvitystyö, jossa selvitettiin Malmin peruskoulun ja päiväkotien rakennusten kapasiteettia ja kuntoa



sekä sijoitusvaihtoehtoja keskitetyille koulu-päiväkotikokonaisuudelle. Selvityksen mukaan päiväkotit Takataskun ja päiväkotit Ylä-Malmin rakennusten kunnan edellyttämä laaja perusparantaminen tai korvaaminen uudisrakennuksilla ei ole taloudellisesti järkevää. Talvelantie 1 tonttia ei ole mahdollista laajentaa johtuen Malmin sairaalan tulevasta laajentumisesta eikä rakennusta mahdollista laajentaa ylöspäin. Selvityksen perusteella kasvatuksen ja koulutuksen ja kaupunkiympäristön yhteistyöryhmä arvioi, että uusi koulu-päiväkotikokonaisuus on parhaiten sijoitettavissa Laidunpuiston yhteyteen Kirkonkyläntie 17 tontille ja sen lähiympäristöön.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 700 oppilaalle ja 252 varhaiskasvatukseen lapselle eli yhteensä 952:lle lapselle. Varhaiskasvatuksen paikoista 90 varataan vuorohoidolle.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen ja perusrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että kaikille ryhmille on riittävät ja rauhalliset oppimisen tilat.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemaan tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Hanke noudattaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimisen ja kaupunkirakenteen kestävä kehittäminen tavoitteita ja sen toteuttaminen lisää Malmin kaupunkiuudistusalueen hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa Talvelantie 1 tontin vapautumisen Malmin sairaalan laajennustarpeisiin.

Hankkeen rakentamisen alkaessa puretaan Kirkonkyläntie 17 tontilta koulun huonokuntoinen liikuntasalirakennus erillisenä hankkeena. Hankkeessa laaditun selvityksen mukaan liikuntasalirakennusta tai sen osia ei ole mahdollista hyödyntää osana laajennusta johtuen rakennepaloteknisistä puutteista nykymääräyksiin nähden.

Hankkeen valmistumisen jälkeen luovutaan peruskoulun tiloista osoitteessa Talvelantie 1 sekä luovutaan lasten päiväkotien tiloista osoitteessa



teissa Takaniitynpolku 1 ja Notkotie 12. Em. rakennukset puretaan erillisinä hankkeina.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt tarvepäätöksen 3.9.2024.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 11 402 brm², 8 883 htm², 6216 hym².

Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 49 540 000 euroa elokuun 2024 (RKI) kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksista on uudisrakennuksen, laajuus 9427 brm², osuus 41 748 000 euroa (4429 €/brm²) ja perusparannuksen, laajuus 1975 brm², osuus 7 791 000 euroa (3945 €/brm²).

Hankkeen kustannuksiin vaikuttavat seuraavat erityispiirteet:

- tontin olosuhteet ja laajentaminen (7400 m²)
- laajennuksen ja perusparannusosan yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, perusparannuskohde suojellaan asemakaava-merkinnällä sr-2
- asemakaavan vaatimukset perustuen kaupunkikuvallisesti keskeiseen sijaintiin historiallisen Kirkonkyläntien varrella vastapäätä Malmin kirkkoa

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on 3 290 230 euroa/vuosi (30,87 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8883 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 11,74 htm²/kk, maanvuokra 0,66 htm²/kk, ylläpito vuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk.

Nykyinen sisäinen vuokra on 2 146 832 euroa/vuosi (20,20 euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.



Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 43,05 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 500 brm² ja toteutus vuosina 2026 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 402 brm² ja 49,54 miljoonaa euroa, koska käyttäjän tarpeet, asemakaavamuutoksen vaatimukset, tontin laajuus ja olosuhteet ja vanhan rakennuksen korjaustarpeet ovat täsmentyneet.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 01/2026 ja valmistua 11/2027. Toiminta tiloissa alkaa 01/2028.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka Malmin peruskoulun Kirkonkyläntie 17 toimipisteen oppilaille. Malmin peruskoulun toimipisteessä Talvelantie 1 sekä päiväkodeissa Takatasku ja Ylä-Malmi toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Silkokuja 9 ja liikuntatilat ulkopuoliossa vuokratilassa osoitteessa Siemenkuja 3. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen vuokra-arvio on 46,88 euroa/m²/kk eli noin 933 300 euroa/vuosi, hintatasossa 11/2023. Väistön ajan liikuntatilojen vuokra-arvio on 12,39 euroa/m²/kk eli noin 57 240 euroa/vuosi.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.



31.10.2024

Asia/4

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.10.2024 Malmin peruskoulu ja päiväkodit
- 2 Hankesuunnitelman Malmin peruskoulu ja päiväkodit liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti