



4

V 22.1.2025, Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-009023 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Maunulaan osoitteeseen Maunulanmäki 5 toteutettavan hankkeen Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen 17.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman, että hankkeen laajuus noin 11 877 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana enintään 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta ja tarpeellisuus

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnitteleamalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Kaupunkistrategiassa on linjattu, että mahdollisuutta englanninkieliseen opiskeluun lisätään kaikilla oppiasteilla.

Maunulan ala-asteen koulussa ja Månsas lågstadieskolassa on tällä hetkellä yhteensä noin 680 oppilasta. Lisäksi suomen- ja ruotsinkielistä esiopetusta järjestetään tällä hetkellä yhteensä 42 lapselle. Koulussa toimivat myös iltapäiväkerhot.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Maunulan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 20 lapsella ja 7–15-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 140 lapsella vuosina 2022–2037.

Maunulan ala-asteen oppilasmääriin vaikuttaa kaupunkistrategian 2021–2025 linjaus englanninkielisen opetuksen lisäämisestä. Englanninkielisen opetuksen oppilasmäärävaikutukset tulevat olemaan vuosittain noin 20 oppilasta, kun vuosittain perustetaan uusi luokka-aste englanninkielisen opetukseen. Englanninkielisen opetuksen laajeneminen 1. luokasta 6. luokkaan kuuden vuoden aikana olisi yhteensä noin 120 oppilasta.



Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Månsas lågstadieskolan oppi-laaksiottoalueella 6-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä pysyy tasaisena vuosina 2022–2037. Månsas lågstadieskolan oppi-laaksiottoalueella 7–12-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä laskee noin 40 lapsella vuoteen 2031 mennessä ja vuodesta 2032 eteenpäin lasten määrä kasvaa noin 10 lapsella vuoteen 2037 mennessä.

Maunulan alueen suomen- ja ruotsinkieliset ala-aste- ja esiopetustilat eivät enää ole riittävät strategian mukaiselle kasvavalle englanninkieliselle opetukselle. Hankkeessa varaudutaan englanninkielisen opetuksen lisäämiseen.

Kuntotutkimusten mukaan koulurakennukset ovat laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Koulurakennuksissa on tehty aiemmin muutos- ja korjaustöitä. Kattavaa peruskorjausta ei ole tehty. Talotekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä ja ilmanvaihto on puutteellinen. Rakenteiden lämmönpitävyydessä, ilmatiiveydessä ja kosteusteknisessä toimivuudessa on puutteita ja rakenteissa on paikallisesti haitta-aineita ja epäpuhtauksia. Rakennusten julkisivut, ikkunat ja ovet sekä vesikatot ovat kunnostuksen tarpeessa. Vanhoissa rakenteissa on paikallisesti haitta-aineita ja epäpuhtauksia.

Tilat eivät kaikilta osin vastaa nykyaikaisen oppimisympäristön toiminnallisia vaatimuksia, eivätkä mahdollista tilojen monipuolista käyttöä. Kohteessa ei ole käyttäjiä kokoavaa keskeistä tilaa. Nykyiset keittiö- ja ruokailutilat ovat liian pienet koulun oppilasmäärälle ja niiden huolto tapahtuu pihan kautta. Koulun tilojen esteettömyyttä tulee parantaa. Piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä on tarve kehittää. Lisäksi koulun tiloihin tarvitaan ajanmukaisia tiloja henkilöstölle ja ruokahuollolle sekä yhteiskäyttöisiä tiloja asukas- ja iltatoimintaa varten.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Hankkeen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Nykyiset suomen- ja ruotsinkieliset ala-aste- ja esiopetustilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle englanninkielisen opetuksen kasvattamisen takia, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua on mahdollista luopua koulutontilla olevasta lisätilapaviljongista osoitteessa Haavikkotie 5 ja väliaikaisista esiopetustiloista osoitteessa Metsäpurontie 29.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.5.2024 § 101 hyväksynyt tarveselvityksen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen



9.12.2024

Asia/4

perusteella perusparannettavilla ja laajennettavilla tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hankesuunnitelma

Hankkeessa toteutetaan Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan kahdessa koulurakennuksessa laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus ja rakennetaan laajennus. Tilat suunnitellaan 820 oppilaalle ja 77 esiopetuksessa olevalle lapselle.

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

Hankkeessa perusparannetaan nykyiset koulurakennukset, 1951 valmistunut alarakennus ja 1957 valmistunut ylärakennus sekä toteutetaan kaksikerroksinen laajennus nykyisten rakennusten väliin siten, että kaikki osat yhdistyvät toiminnallisesti ja teknisesti.

Tontti sijaitsee Maunulan eteläosassa, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009, Museovirasto). Nykyisten rakennusten ja ympäristön säilyttäminen sekä täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin ovat suunnittelun lähtökohtana. Helsingin Opintielä -kouluinventoinnin mukaan rakennusten suojeluarvojen luokitukset ovat alarakennus luokka 2 ja ylärakennus luokka 3.

Hankkeessa parannetaan koulurakennusten esteettömyyttä ja toiminnallisuutta, keittiö- ja ruokailutiloja sekä niiden huoltojärjestelyjä sekä piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä.

Perusparannuksessa ajanmukaistetaan koulun tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Molempien rakennusten juhla- ja liikuntasalit kunnostetaan ja niiden varustukset nykyaikaistetaan. Puku- ja pesutiloja sekä wc-tiloja ajanmukaistetaan ja lisätään. Lisäksi uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä korjataan rakenteita ja julkisivuja. Ikkunat ja ovet sekä vesikatot kunnostetaan. Vaurioituneita rakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Ala- ja ylärakennuksen hissi toteutetaan siten, että se palvelee kaikkia kerroksia ja myös laajennusosaa.



9.12.2024

Asia/4

Koulua laajennetaan rakentamalla uudisosa, joka yhdistää nykyiset koulurakennukset ja muodostaa kaikille käyttäjille yhteisen sydäntilan. Uudisosan ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan nykyvaatimusten mukaiset keittiö- ja ruokasali/juhlatilat sekä näyttämö-/liikuntatila ja toiseen kerrokseen sisäänkäyntiaula, oppilashuollon ja hallinnon tilat. Laajennuksen mahdollistamiseksi puretaan rakennusten väliltä huonokuntoinen matala väliosa.

Laajennus sovitetaan maaston ja olevien rakennusten korkoihin. Koko kiinteistöä palvelevat uudet tekniset tilat sijoitetaan ensimmäisen kerroksen maanalaiseen osaan ja ilmanvaihtokonehuonetilat kattokerrokseen.

Tontin piha-alueiden, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olemassa olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon.

Erillisenä hankkeena puretaan koulun käytössä ollut lisätilapaviljonki (360 brm²) tontin lounaisosassa.

Hankkeesta on laadittu 17.9.2024 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.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Henkilöstö on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunniteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 11 877 brm² (8 381 htm², 5 739 hym²), joka koostuu perusrakennuksesta 4 222 brm² ja ylärakennuksesta 4 617 brm² sekä laajennuksesta 3 038 brm².

Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa.



Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- maaperäolosuhteet sekä tontin alla sijaitseva kalliosuoja
- uudisosan ja perusparannettavien rakennusten yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, kohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY)
- perusparannettavien rakennusten moniosaisuus ja tasoerot

Kustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Sisäinen kuukausivuokra on arviolta 30,67 euroa/ htm² eli yhteensä noin 257 000 euroa kuukaudessa ja noin 3 084 100 euroa vuodessa. Tästä investointivastike 12,52 htm²/kk, tuottovaatimus 12,83 htm²/kk, maanvuokra 0,58 htm²/kk, ylläpito vuokra 4,06 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk. Nykyinen sisäinen kuukausivuokra on 19,28 euroa/htm² eli 1 571 230 euroa vuodessa. Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Hankkeen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat edellä mainitut maaperäolosuhteet ja siten kallioisella tontilla tehtävä louhinta, tontin alla sijaitsevan kalliosuojan asettamat rajoitteet sekä kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja, esteettömyysvaatimusten täyttäminen ja historialliset arvot.

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

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2025 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2025 - 2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 46,54 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 436 brm² ja toteutus vuosina 2025 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 877 brm² ja 50,6 miljoonaa euroa, koska tontin olosuhteet, rakennusten korjaustarpeet ja nykyisille rakennuksille laajennusrakentamisesta aiheutuvat toimenpiteet ovat täsmentyneet. Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa päivitettäessä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpito vastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.



9.12.2024

Asia/4

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2025 ja valmistua 11/2027. Toiminta tiloissa alkaa 1/2028.

Väistötilat

Koulu tarvitsee väistötilat perusparannuksen ja laajennuksen valmistamiseen. Väistötilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Paloheinäntie 40b ja koulukäyttöön muutetuissa vuokratiloissa osoitteessa Mäkelänkatu 84. Paloheinäntie 40 b väistötiloista voidaan luopua, kun Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannus ja laajennus valmistuu. Käyttöön otettavat lisätilat ovat toimineet Pakilan ala-asteen koulun väistötiloina ja ovat täysin kalustetut ja varustetut.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus on 24,75 euroa/m² kuukaudessa eli noin 2 211 400 euroa vuodessa elokuun 2024 kustannustasossa. Väistötilajärjestelyihin liittyvien koululaisten bussikuljetusten arvioidut kustannukset ovat 250 000 euroa vuodessa.

Väistötilat on suunniteltu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Lapsivaikutusten arviointi

Tilojen rakentamisella Maunulan alueella voidaan varmistaa useammalle lapselle esi- ja perusopetuspaikka lähipalveluna. Tämä edesauttaa alueella asuvien lasten yhtenäisen opinpolun toteutumista.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikennesuunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Tilasuunnittelulla edistetään jokaisen lapsen mahdollisuutta kasvaa ja oppia rauhallisessa ja turvallisessa ympäristössä. Tilat tarjoavat mahdollisuuksia sekä vetäytymiseen ja rauhoittumiseen että yhdessä oppimiseen. Lapsen siirtymiä esiopetuksesta perusopetukseen helpotetaan sijoittamalla eri toimintoja saman katon alle. Samalla mahdollistetaan lapselle tutujen aikuisten ja lasten kanssa toimiminen pitkäjänteisesti.

Rakennuksen ja piha-alueiden suunnittelussa varmistetaan lasten mahdollisuus leikkiin ja liikkumiseen pihalla ja lähipuistoissa sekä huomioidaan turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 29.10.2024 § 299 antanut puoltavan lausunnon perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmas-



9.12.2024

Asia/4

ta. Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää tilojen valmistumiseen sovituksessa aikataulussa, kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä tilojen suunnitteluun.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 17.9.2024 Maunulan ala-aste & Månsas lågstadie

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman Maunulan ala-aste, Månsas lågstadie liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta