



13.08.2018

Asia/6

§ 492

Sophie Mannerheimin koulun tilapäisiä opetustiloja koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun tilapäisten opetustilojen 19.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman sekä päätti tilojen vuokraamisesta Fixcel Group Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 3 578 htm² ja hankkeen arvonlisäveroton hinta on yhteensä enintään 8 066 300 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti käsitellä kansliapäällikön kuudennen esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Jarmo Raveala ja perusopetuksen aluepäällikkö Taina Tervonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Todettiin, että teknisenä korjauksena yrityksen nimi Fixel Group Oy korjataan muotoon Fixcel Group Oy.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 19.3.2018 Sophie Mannerheimin koulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Suomenkieliset sairaalakoulut yhdistettiin vuonna 2011, jolloin Helsingin sairaalakoulun nimeksi tuli Sophie Mannerheimin koulu. Sophie Mannerheimin koulu on sairaala- ja erityiskoulu, jossa toimivat luokat 1.-9. Koulu toimii tällä hetkellä kuudessa eri toimipisteessä. Koulun nykyiset tilat ovat riittämättömät ja osin huonossa kunnossa. Kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Sophie Mannerheimin koulun kanssa selvittänyt koulun tilantarpeita ja tilaratkaisuja. Opetuksen tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta sairaalakoulun toimipisteiden määrää tulee vähentää ja osa toiminnasta tulee keskittää yhteen rakennukseen. Akuutin tilatarpeen sekä selvitysten tuloksena on päädytty esittämään uutta sairaala- ja erityiskouluna toimivaa pääkoulua, joka toimii määräaikaisessa uudisrakennuksessa Kivelän sairaalan alueelle.

Hanke on sisällytetty Helsingin kaupunkistrategiaan, jossa todetaan ”Helsinki käyttää tarvittaessa myönteistä erityiskohtelua. Huolehditaan erityistä tukea tarvitsevien opetuksesta järjestämällä sairaalakoululle asianmukaiset tilat.” Sairaalakoulun tilakysymyksen ratkaisu on sisällytetty vuoden 2018 talousarvioehdotukseen vuokrahankeena.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 19.6.2018 § 130 antanut hanke-suunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijän perustelut

Sophie Mannerheimin koulu toimii tällä hetkellä seuraavissa toimipisteissä ja seuraavin päiväkohtaisin likimääräisin oppilasmäärin:

1. Pääkoulu, Mechelininkatu 46 B, 60 oppilasta.
2. Nordenskiöldinkadun yksikkö, Nordenskiöldinkatu 20, rakennus 19, 56 oppilasta.
3. Stenbäckinkadun yksikkö, Stenbäckinkatu 11, 14 oppilasta.
5. Välskärinkadun yksikkö, Välskärinkatu 8, 35 oppilasta.
6. Sylvesterintien yksikkö, Sylvesterintie 10, 12 oppilasta.

Lisäksi opetusta annetaan sairaalan tiloissa niille potilaille, jotka eivät voi käydä koulua sairaalan ulkopuolella. Lastenlinnantien tilat on irtisannottu vuoden 2015 lopussa ja Isonniitynkadun yksikkö osoitteessa Isonniitynkatu 7 on poistunut käytöstä 31.1.2018 lukien.

Sairaala- ja erityiskoululle toimivin ja paras sijainti on sairaalan läheisyydessä, mutta ei itse sairaala-alueella. Laakson alueelle suunnitellun psykiatrian ja somaattisten sairauksien yhteissairalahankkeen toteutuessa myös lastenpsykiatria siirtyy uuteen yhteissairaalaan. Ennen yh-



teissairaalahankkeen toteutuksen varmistumista sairaala- ja erityiskoulun pysyvää sijaintia ei voida kuitenkaan ratkaista.

Akuutin tilatarpeen sekä selvitysten tuloksena on päädytty esittämään uutta sairaala- ja erityiskouluna toimivaa pääkoulua, joka korvaisi Mechelininkadun ja Nordenskiöldinkadun tilat sekä osan Välskärinkadun tiloista. Kaupungin omistamista tiloista tai ulkopuolisten omistamista tiloista ei ole löytynyt sopivia tiloja pääkoululle. Parhaaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut määräaikainen uudisrakennus Kivelän sairaalan alueelle osoitteessa Sibeliuksenkatu 16. Pääkoulussa olisi vuosiluokat 1-9 ja se on suunniteltu 165:lle erityistä tukea vaativalle oppilaalle. Koulun laajuus on noin 3 578 htm² ja 3 820 brm².

Sairaalakoulun oppilaaksiottoalueena on koko kaupunki. Opetuspäällikkö myöntää sairaalakoulun avo-oppilaspaikan. Sairaalakoulun oppilaat ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin lasten- ja nuorten somaattisten, neurologisten, psykiatristen osastojen ja avohoitoyksiköiden, Helsingissä sijaitsevien yksityissairaaloiden peruskouluikäisiä tai lisäopetuksessa olevia potilaita sekä Helsingin Diakonissalaitoksen lapsi- ja perhetyön palvelualueen peruskouluikäisiä lapsia ja nuoria. Tällä hetkellä koko koulun oppilasmäärä on noin 160 oppilasta ja vuositasolla oppilasmäärä on noin 900 oppilasta. Tulevaisuudessa avo-oppilaspaikkojen tarve lisääntynee.

Tällä hetkellä pääkouluna toimivassa Mechelininkadun toimipisteessä ongelmana ovat ulkotilojen ja sisäänkäynnin soveltumattomuus koulukäyttöön ja välituntipihan puute. Samassa rakennuksessa sijaitsee AA-katkaisuklinikka, aikuisten päihdekuntoutuskahvila sekä huumevieroitussyksikkö. Mechelininkadun toimipisteessä koululaiset eivät voi viettää välitunteja ulkona, koska rakennuksella ei ole erillistä piha-aluetta ja läheiseen puistoon joudutaan menemään vilkasliikenteisten katujen kautta. Sophie Mannerheimin koulun johtokunta on arvioinut, että Mechelininkadun tila ei sovellu koulu- ja osaamiskeskustoimintaan. Lisäksi koululta puuttuvat kokonaan liikunta- ja juhlasalitilat. Koululle on sen erityislaadun vuoksi pedagogisesti tavallistakin tärkeämpää pystyä koontumaan juhliin ja muihin yhteisiin tilaisuuksiin riittävän suureen saliin.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Tilapäisten tilojen vuokraaminen

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut tilapäisten tilojen rakentamisen ja vuokraamisen. Kaupunkiympäristö toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut vuokraa tilat edullisimmalta tarjoajalta Fixel Group Oy:ltä ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen



ja koulutuksen toimialan käyttöön Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun toimitiloiksi.

Tarjouksen mukainen vuokra-aika on 1.8.2018-31.8.2023 ja optiot 1.9.2023-31.9.2025 + 1.10.2025-31.10.2027 + 1.11.2027-31.11.2028. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettuna arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma on vuokra-ajalle 7 166 300 euroa. Rakennuttamisen kustannukset sisältäen pihan sekä lisä- ja muutostyövarauksen ovat yhteensä 900 000 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varauduttu hankkeen toteuttamiseen vuonna 2018 vuokrahankkeena kohdassa 9 esitetyin tilakustannuksin. Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtaimisto- ja kalustehankinnoista, jotka ovat toimialan ilmoituksen mukaan 120 000 euroa (alv 0 %).

Vuokravaikutus käyttäjälle

Hankkeen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 §1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra käyttäjälle sisältäen pääomavuokran mukaan lukien muutostyövarausten ja piharakentamisen investointikustannukset, ylläpitokustannuksen, tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisen yleiskustannuksen 0,5 euroa/htm² on yhteensä jyvitettyinä kaikki optiokaudet sisältävälle 124 kk vuokra-ajalle keskimäärin enintään 27,35 euroa/htm². Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Hankkeen toteutus

Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelu vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön. Kohteen taloteknisestä ylläpidosta vastaa tarjoaja ja muusta ylläpidosta kaupunkiympäristön ylläpitopalvelu. Koulu on tarkoitus ottaa käyttöön 01/2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 19.6.2018 § 130 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossaan kasvatus- ja



13.08.2018

Asia/6

koulutuslautakunta kiinnittää huomiota muun muassa siihen, että hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi ja siihen, että hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 19.3.2018 Sophie Mannerheimin koulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.06.2018 § 130

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 19.03.2018 päivätystä Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin toiminnallisessa tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.



Lopullisessa toteutussuunnitelmassa otetaan huomioon käyttäjän ja tilaelementtitoimittajan kesken käydyissä käyttäjäkokouksissa työstetty pohjaratkaisu.

Hankkeen kiireellisyydestä johtuen kaikkia tavanomaisia hankesuunnitelmavaiheen tarkasteluja ei ole suoritettu. Viranomaiskäsittelyjen lisäksi tulee välttämättömät työsuojeluun ja turvallisuuteen liittyvät tarkastelut suorittaa hankkeen määräaikaisuudesta huolimatta ennen rakennuslupa-asiakirjojen valmistumista.

Määräaikaisen tilaelementtirakennuksen tekniset ratkaisut eivät saa johtaa ylimääräisiin käyttökustannuksiin.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Käsittely

19.06.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Mirita Saxberg: Lisäys kohtaan 3: (Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen ja tilojen käyttöönotto aikataulun mukaisesti) siten, että tilojen käyttöönotto tapahtuu viimeistään tammikuussa 2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mirita Saxbergin tekemän vastaehdotuksen.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.05.2018 § 76

HEL 2018-002991 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Sophie Mannerheimin koulun pääkoulun tilapäisten opetustilojen 19.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä ja tilojen vuokraamista Fixel Group Oy:ltä tarjouksen mukaisesti Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön siten, että hankkeen



enimmäislaajuus on n. 3 578 htm² ja vuokra-aika sisältäen optiot yhteensä 124 kk alkaen arvioidun valmistumisajan 1.1.2019 jälkeen.

Tarjouksen mukainen vuokra-aika 1.8.2018 - 31.8.2023 ja optiot 1.9.2023 - 31.9.2025 + 1.10.2025 - 31.10.2027 + 1.11.2027 - 31.11.2028.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettu arvonnäköalaveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle on 7 166 300 euroa ja rakennuttamisen kustannukset sisältäen pihan sekä lisä- ja muutostyövarauksen yhteensä enintään 900 000 euroa, yhteensä enintään 8 066 300 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa (RI 102,1 THI 180,8).

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokraukseen liittyviin asiakirjoihin.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi