



9.9.2024

Asia/6

6

V 25.9.2024, Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 668 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan nykyiset tilat ovat kokonaisuudessaan laajan perusparannuksen tarpeessa. Lisäksi tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Käpylän, Koskelan ja Kumpulan alueen palveluverkkotarkastelussa on todettu tarve toteuttaa tilat yhteensä noin 250 varhaiskasvatusikäiselle päiväkoti Herttuaan ja 250 oppilaalle Koskelan ala-asteen kouluun.

Päiväkodin nykyinen tilapaikkojen määrä on noin 100 ja ala-asteen oppilasmäärä on noin 100. Koulu toimii osoitteessa Juhana-herttuan tie 13 ja päiväkoti osoitteessa Juhana-herttuan tie 13b.

Koskelan ala-asteen koululla on käytössään varsinaisten tilojen lisäksi lisätilat osoitteessa Käpylääntie 8. Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua lisätiloista on mahdollista luopua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.12.2023 § 283 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan nykyisten rakennusten laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta sekä uudisrakennuksena toteutettavaa laajennusta. Laajennus yhdistää perusparannettavat nykyiset rakennukset toiminnallisesti yhdeksi kokonaisuudeksi. Tilat suunnitellaan 250 perusopetuksen oppilaalle ja 250 varhaiskasvatusikäiselle lapselle.



Hankkeessa uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energia-
tehokkuutta. Lisäksi korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesi-
katto sekä kosteusvaurioituneita rakenteita. Hankkeen yhteydessä
ajanmukaistetaan tiloja ja varustetaan esteettömät tilat koulun ja päivä-
kodin toiminnalle.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja toteutetaan tämän päivän
normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräys-
ten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunni-
tellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Tiloilla mahdollistetaan
nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämi-
nen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan
ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista
toimintaa.

Hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos on saanut lainvoiman
huhtikuussa 2024. Asemakaavassa korttelialue on jaettu erikseen var-
haiskasvatuksen, esiopetuksen ja koulun oppilaiden kesken alueisiin si-
ten, että koulun piha-alue sijoittuu jatkossakin Juhana-herttuan tien
puoleiselle osalle ja varhaiskasvatuksen nykyisen päiväkodin länsi- ja
pohjoispuolelle laajentuen nykyisen leikkipuiston alueelle. Päiväkodin ja
koulun piha-alueen toiminnot erotetaan toisistaan portilla varustetulla
aidalla.

Uudisrakennuksen ja perusparannettavan koulun välisen pihakannen
yhteyttä hyödynnetään koulun oppilaiden liikunta- ja toimintatilana. Pi-
hakannelta on yhteys uudisrakennuksen puku- ja pesutiloihin.

Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden
ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla
olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteis-
sa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähiviheralueille.

Hankkeesta on laadittu 12.12.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupun-
kiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteis-
työnä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina raken-
nusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelujen, kaupunginmuseon ja pe-
lastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuo-
jelijun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen



Varhaiskasvatus-, perusopetus- ja kehittämisspalveluiden edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilöstöä osallistetaan yleis- ja toteutussuunnitteluvaiheessa myös suunnitelmien jatkokehittämiseen käyttäjäkokousten kautta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 668 brm², 4 929 htm².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Koulun perusparannuksen rakentamiskustannukset ovat noin 6,9 milj. euroa (4 726 euroa/brm²) ja päiväkodin noin 6,1 milj. euroa (4 507 euroa/brm²). Koulun ja päiväkodin laajennusosan kustannukset ovat noin 13,4 milj. euroa (4 689 euroa/brm²).

Hankkeen kustannuksia nostavat mm. kohteen erityispiirteistä johtuvat haastavat perustamisolosuhteet sekä laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet. Edellä mainittujen tekijöiden kustannusvaikutus on arvonlisäverottomana noin 930 000 euroa, joka sisältyy hankkeen kokonaiskustannuksiin.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Perusparannettujen ja laajennettujen tilojen sisäinen kuukausivuokra on 29,8 euroa/htm². Tästä pääomavuokran osuus on 24,2 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 4,1 euroa/htm² kuukaudessa. Kuukausivuokra on yhteensä noin 146 919 euroa ja vuosivuokra noin 1,8 milj. euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4 929 htm².

Koulun sisäisen vuokran osuus on noin 1,1 milj. euroa vuodessa (2 976 htm²) ja päiväkodin noin 700 000 euroa vuodessa (1 953 htm²).

Nykyinen koulun ja päiväkodin sisäinen vuokra on 18,9 euroa/htm² kuukaudessa eli noin 450 000 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on nykyinen vuokrattu huoneistoala 1 980 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja to-



9.9.2024

Asia/6

teutukselle varattu yhteensä 23,5 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2026–2028.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palveluilla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 6/2026 ja valmistua 6/2028. Toiminta tiloissa alkaa tavoiteaikataulun mukaan 8/2028.

Väistötilat

Koskelan ala-asteen ja päiväkotin Herttuan toiminta osoitteessa Juhana Herttuan tie 13 siirtyy väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään osoitteeseen Mäkelänkatu 84.

Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023, 591 § Mäkelänkatu 84 tilojen vuokrauksen jatkamisesta perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilakäyttöön. Väistötilaratkaisu on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Päätös on oheismateriaalissa.

Väistötilakokonaisuuden vuokra-arvio on 17,06 euroa/m² kuukaudessa eli noin 150 000 euroa vuodessa. Vuokra käyttäjää kohden määräytyy kulloisenkin väistövaiheen oppilas- ja lapsimäärän mukaan.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.5.2024 § 110 antanut hanke-suunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

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.



9.9.2024

Asia/6

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

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 12.12.2023

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 1–6
2 Kaupunginhallituksen päätös 2.10.2023 § 591 väistötiloista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta