



11.09.2023

Asia/10

## § 538

### V 27.9.2023, Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-004559 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Johanna Nuortevan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin toiminnallisia muutoksia sisältävän perusparannuksen 19.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 6 515 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Pihlajiston ala-asteen nykyiset tilat osoitteessa Pihlajistontie 3 eivät vastaa alueen palvelutarvetta. Koulussa on tällä hetkellä noin 350 oppilasta. Uudet tilat suunnitellaan noin 470 ala-asteen oppilaalle. Lisäksi rakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia



päiväkotitiloja noin 120 lapselle. Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää varhaiskasvatusta ja perusopetusta täydennysrakentamisen myötä uudistuvan alueen muuntuviin palvelutarpeisiin.

Pihlajiston peruspiirissä 1–6-vuotiaita lapsia oli 638 vuonna 2019. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan lasten määrä pysyy ennallaan. Alueen varhaiskasvatuksen osallistumisaste on 75,8 %. Alueen 7-15-vuotiaiden määrän ennustetaan laskevan vuosina 2020–2036. Palveluverkkoa suunniteltaessa on kuitenkin huomioitava, että alueelle on suunnitteilla merkittävää täydennysrakentamista, joka ei vielä näy väestöennusteissa.

Perusparannuksen valmistuttua päiväkotitilat Aulangon ja Pihlajiston ala-asteen koulun nykyisistä väistötiloista osoitteissa Salpausseläntie 1 ja Salpausseläntie 1c on mahdollista luopua. Viikinmäen korttelialassa sijaitsevat Pihlajiston ala-asteen tilat säilyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä jatkossakin.

Koulurakennuksen tekninen kunto on heikko ja se on ollut tyhjillään lähes kolme vuotta. Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 § 181 hyväksynyt Pihlajiston ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 457 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa. Perusparannushanke on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta, koska vuonna 2020 hankkeelle ei saatu yhtään urakatarjousta. Lisäksi Raide-Jokeriin liittyvän tulevan aluerakentamisen myötä lähialueiden väestöennusteet edellyttivät alueellista tarkastelua, jonka myötä päädyttiin päivittämään oppilaspäämääriä, esittämään koulun yhteyteen päiväkotitoimintaa sekä varautumaan koulun tontilla asemakaavamuutoksen ja mahdollisen laajennuksen toteuttamiseen 2030-luvulla.

Keväällä 2022 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelu ja asemakaavoitus selvittivät yhteistyössä Pihlajiston, Pihlajiston ja Viikinmäen tilaverkkoselvityksessä koulun ja alueen muiden palveluiden tilatarpeet. Asemakaavoitus tutki täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja esitti arvion väestöennuste-muutoksesta, minkä perusteella tuotettiin yhteistyössä kokonaisvaltainen ehdotus palveluiden järjestämisestä ja keskittämisestä Pihlajiston ala-asteen Y-tontille. Ehdotuksen aikataulu koulurakennuksen hankkeen osalta on tarkentunut hankesuunnittelun myötä seuraavaksi:

- Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallinen muutos pyritään toteuttamaan joulukuuhun 2025 mennessä, jotta voidaan varmistaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapaikkojen riittävyys tammikuusta 2026 alkaen.



- Tällä hetkellä koulun ja päiväkodin toiminnot sijaitsevat läheisissä väliaikaisissa väistö- ja lisätilapaviljongeissa. Väistötilapaviljongeille haetaan jatkoluvat vuosien 2023–2024 aikana. Jatkoluvan hakemisen yhteydessä arvioidaan väistötilojen käyttöä tulevaisuudessa alueen muiden hankkeiden yhteydessä.
- Koulurakennuksen tontin asemakaavamuutos valmistellaan 2020-luvun lopulla siten, että muutos mahdollistaa lisärakentamisen 2030-luvulla joko pysyvänä rakennuksena tai väliaikaisena paviljonkina. Tulevaisuudessa laajennus voi myös tuottaa väistötilaratkaisun alueen tuleville perusparannushankkeille.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.6.2023 § 123 hyväksynyt perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen tarveselvityksen.

## Hankesuunnitelma

Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen tarkoituksena on toteuttaa koululle perusparannetut tilat ja päiväkodille korvaavat tilat.

Vuonna 1978 valmistuneessa rakennuksessa ei ole tehty aikaisemmin kattavaa perusparannusta. Hankkeessa tehostetaan ja ajanmukaistetaan opetustilojen käyttöä siten, että päiväkotitoiminta voidaan sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen alapihan yhteyteen ainakin 10–15 vuodeksi. Hallinto- ja oppilashuollon tiloja järjestellään, ruokailutilojen sijainti muutetaan keskeisemmäksi ja toteutetaan käyttäjämäärän mukaiset keittiötilat sekä käyttäjäryhmittäin jäsenelty ruokala. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Wc-tiloja rakennetaan käyttäjämäärän vaatima määrä lisää ja esteettömät wc-tilat lisätään. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Alapihan puolelle tehdään uusi suora porrasyhteys koulutiloista pallokentälle. Ulkoporras voidaan purkaa alakeran tilojen palautuessa koulun käyttöön. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Välipohjiin tehdään tarvittavat talotekniikan vaatimat aukot ja läpiviennit, tarvittaessa rakenteita vahvistetaan ja pintabetonilaattoja uusitaan, maanvastaiset alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi ja radon- turvallisuuden parantamiseksi. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi. Yläpohjat ja sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ulkoverhomuuraukset ja lämmöneristeet uusitaan. Maanvastaisten seinien lämmön- ja vedeneristeet uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja osin uusitaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla si-



säpuitteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksen lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan ja sähkö- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan nykypäivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Piha-alueen tilarajauksia jäsenetään uudelleen ottaen huomioon päiväkotitoiminta. Pihalle rakennetaan esteettömät luiskat pääsisäänkäyntiin ja pihan kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä sen toiminnallisuutta parannetaan.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle ja päiväkodille pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Päiväkodin ja ala-asteen sijoittaminen samaan kiinteistöön ja tilojen yhteiskäyttö on tilankäytöllisesti muuntojoustava ja kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.

Hanke toteuttaa kaupunkistrategian 2021–2024 tavoitteita muun muassa siten, että yhtenäinen opinpolku sujuvoituu varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja ala-asteen sijoittuessa samalle tontille. Rakennus suunnitellaan energiatehokkaaksi ottamalla materiaalien valinnassa huomioon hiilijalanjälki. Lisäksi huomioidaan tilojen tavoiteltava iltakäyttö ja parannetaan esteettömyyttä.

Hankkeesta on laadittu 19.4.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen asiantuntijoita, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Hankkeen laajuus

Perusparannuksen ja toiminnallinen muutoksen myötä rakennuksen bruttoala on 6 515 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 5 585,5 htm<sup>2</sup>, hyötyala 4 330,5 hym<sup>2</sup>.

## Rakentamiskustannukset

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI93 2001 1800 2050 59 <b>Alv.nro</b> FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa (4 298 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 898 706 euroa vuodessa (28,33 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 5 586 htm<sup>2</sup>. Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito- vuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

##### Koulun väistötilat

Uuden vuokramallin mukaan koulun ja päiväkodin väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen pääomavuokraan. Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

Koulun toiminta on siirtynyt väistötiloihin lokakuussa 2020 alkuperäisen perusparannushankkeen toteutusaikataulun mukaisesti. Väistötilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1–3. Vuonna 2022 väistötilassa oli 358 oppilasta. Väistötilan rakennusluppaan merkitty kapasiteetti on 410 tilapaikkaa. Paviljongissa voidaan järjestää kädentaidon opetusta. Liikuntatilojen osalta koulun käyttöön vuokrataan määräaikaisesti ajalle 11.8.2023–31.12.2025 liikuntakenttä Malmin palloiluhallista osoitteesta Siemenkuja 3, jonne järjestetään bussikuljetukset.

Koulun väistötilan laskennallinen sisäinen vuokra on noin 91 226 euroa kuukaudessa. Tilat-palvelun tilaomaisuusyksikön linjauksen mukaan ennen vuotta 2023 syntyneitä väistötilakustannuksia ei laskuteta taannehtivasti 1.1.2023 lukien. Näin ollen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laskennallinen sisäinen vuokra ajalle 1/2023–12/2025 (36 kuukautta) on noin 3,285 milj. euroa. Liikuntatilojen kustannukset aikavälille 8/2023–12/2025 (29 kuukautta) ovat noin 280 000 euroa (sisäinen vuokra 80 000 euroa, bussikuljetukset noin 200 000 euroa).

##### Päiväkodin väistö- ja lisätilat

Päiväkodin toiminta on siirtynyt väistö- ja lisätiloihin tammikuussa 2022 ennen tilaverkkoselvityksen valmistumista ja päätöstä uuden perusparannushankkeen sisällöstä. Väistö- ja lisätilat sijaitsevat väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Salpausseläntie 1.



Paviljonkiin oli alun perin sijoitettu läheisen päiväkotitilat Louhikon väistötilat perusparannuksen ajaksi 2019–2021. Syksyllä 2021 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala päätti luopua Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) kiinteistössä osoitteessa Aulangontie 4 sijaitsevasta pienestä ja huonokuntoisesta päiväkotitilasta, jossa oli 53 tilapaikkaa. Muuton yhteydessä päiväkotitilat Aulangon uudeksi tilapaikkamääräksi määritettiin 120, johon sisältyy myös väliaikaisesti väistö- ja lisätiloihin sijoitetun ryhmäperhepäiväkoti Luhdin 8 tilapaikkaa. Väistö- ja lisätilojen rakennuslupaan merkitty kapasiteetti on 120 tilapaikkaa.

Päiväkodin väistö- ja lisätilan laskennallinen sisäinen vuokra on noin 30 690 euroa kuukaudessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on maksanut päiväkotitilat Aulangon väistö- ja lisätiloista vuokraa 1/2022 alkaen siten, että toimialan väistö- ja lisätilojen sisäinen vuokra ajalta 1/2022–12/2025 (48 kuukautta) on noin 1,472 milj. euroa.

#### Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2023 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta 22,7 milj. vuosille 2023–2025. Alkuperäisen koulun perusparannushankkeen toteutuneet kustannukset noin 1,5 milj. euroa ovat mukana tässä kustannusarviossa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 28 milj. euron rahoitustarve huomioidaan seuraavassa rakentamishjelmassa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa lokakuussa 2023 ja hankkeen on määrä valmistua joulukuussa 2025.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.8.2023 § 153 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Toimivalta



11.09.2023

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

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023

**Oheismateriaali**

1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelman liitteet 19.4.2023

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.08.2023 § 153

HEL 2023-004559 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 10.5.2023 päivätystä Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta



seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.05.2023  
§ 42

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pihlajistontie 3 toteutettavan Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen 19.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 6 515 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua, muuta valmistelua ja sisätilojen rakennusosien ja teknisten järjestelmien purku-urakan toteutusta odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

10.05.2023 Ehdotuksen mukaan





11.09.2023

Asia/10

---

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Teemu Metsälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396  
teemu.metsala(a)hel.fi  
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi