



9

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös osoitteeseen Puustellintie 6 sijoittuvien Malminkartanon ala-asteen, päiväkoti Lasten Kartanon esiopetuksen ja Apollon yhteiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksestä

HEL 2024-011200 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päättää hyväksyä Malminkartanoon osoitteeseen Puustellintie 6 perusparantamalla ja laajentamalla toteutettavat tilat

- Malminkartanon ala-asteelle, päiväkoti Lasten Kartanon esiopetukselle
- sopimuskouluna toimivalle Apollon yhteiskoululle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja oppijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä sekä varmistaa tilojen kokonaistaloudellisuus, ekologisuus ja luontoystävällisyys. Tiloja kehitettäessä varmistetaan, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia oppimisen tiloja.

Lautakunta edellyttää, että kaupunkiympäristön toimiala esittää hankesuunnitelmassa hankekustannusten muodostumisperusteet. Lisäksi hankkeen suunnittelussa tulee etsiä mahdollisimman toimivia ja taloudellisia ratkaisuja.

Esittelijän perustelut

Perusparannetut ja laajennetut tilat suunnitellaan noin 250 ala-asteen oppilaalle, 42 esiopetukseen ja täydentävään varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella sekä sopimuskouluna toimivan Apollon yhteiskoulun 280 peruskouluoppilaalle ja 220 lukio-opiskelijalle. Malminkartanon ala-asteella on tällä hetkellä 268 oppilasta.

Malminkartanon alueelle osoitteeseen Puustellintie 6 toteutettavat tilat otetaan käyttöön kalustettuna elokuuhun 2029 mennessä ja niissä voidaan järjestää esiopetusta ja perusopetusta kehittyvän alueen muuntuviin palvelutarpeisiin. Lisäksi tiloissa voidaan järjestää Apollon yhteiskoulun lukiotoimintaa. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.



Uuden toimintamallin mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hankkeissa liikuntasalien mitoitus tarkistetaan yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa. Tämän hankkeen yhteydessä alueen palvelutarve on otettu huomioon.

Tilat toteutetaan koulutalomallilla, Apollon yhteiskoulun tilat osoitteessa Arentipolku 1 on purettu jo aiemmin.

Kaupunki on kehittänyt opetustilojen toteutus- ja hallintamallin yksityisten opetuksen järjestäjien (sopimuskoulut) opetustiloille. Mallissa kaupungin 100 % omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat perustaa enemmistöomistajana tytäryhtiön (koulutaloyhtiö), joka rakennuttaa tarvittavat opetustilat yhteistyössä toimintamallin muiden osapuolten kanssa ja näiden ohjauksessa. Myös yksityinen opetuksen järjestäjä on koulutaloyhtiössä osakkaana vähäisellä omistusosuudella. Koulutaloyhtiö vuokraa tilat pääomavuokrauksen periaattein Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat koordinoi po. toimintamallin mukaisesti toimivien koulutalojen ylläpitoa ja huolehtii niiden isännöinnistä sekä vuokraa ne edelleen Helsingin kaupungille. Kaupunki hallitsee tiloja vuokraoikeuden nojalla, luovuttaa tilat vastikkeetta sopimuskoulun käyttöön opetustarkoituksiin sekä niiden välittömästi liittyviin tarkoituksiin käytettäväksi ajaksi ja käyttää muina aikoina tiloja omiin tarkoituksiinsa kuten muitakin kouluja. Kaupunki takaa rakennuslainan. Investointikustannukset katetaan kaupungin maksamalla vuokralla. Rakennusta käyttävä yksityinen opetuksen järjestäjä vastaa käyttökustannuksistaan valtionrahoituksen kiinteistönhoito-osuudella ja sijoittaa mahdollisen vuosittaisen kiinteistönhoito-osuuden ylijäämän koulutaloyhtiöön käytettäväksi sen kunnossapitoon. Toimintamallissa rakennuskustannusten sisältämä arvonlisävero voidaan vähentää eikä se jää rakennushankkeen lopullisiin kustannuksiin. Mallin tavoitteena on lisäksi rakennuksen omistaja-arvon säilyttäminen kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön huolehtiessa kiinteistön ylläpidosta yhteistyössä käyttäjän kanssa sekä valtionrahoituksen sisältämän kiinteistönhoito-osuuden käyttäminen rakennuksen käyttöön ja ylläpitoon.

Kaupunki budjetoit sopimuskoulun vuokratuen erillisenä varauksena kasvatuksen ja koulutuksen toimialan rahoitusvaraukseen. Malminkartanon ala-asteen, päiväkotit Lasten Kartanon esiopetuksen vuokratannukset maksetaan perusopetus- ja varhaiskasvatuspalveluiden kustannuksista.

Tilahanke parantaa palveluiden järjestämistä

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti.



Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Malminkartanon alueen suunnitteluperiaatteet on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 7.6.2022. Suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä on tunnistettu mahdollisuus kehittää Piianpuiston aluetta palvelukeskittymänä. Toimialojen kesken on sovittu vuonna 2022, että kaupungin talonrakennusohjelmaan esitetään ohjelmoitavaksi hanke Malminkartanon ala-asteen, alueen varhaiskasvatuksen, yksityisen Apollon yhteiskoulun ja Malminkartanon uuden kirjaston palvelutilakonaisuudelle. Malminkartanon uusi kirjasto on suunniteltu rakennettavaksi koulujen ja esiopetuksen tilojen välittömään läheisyyteen.

Perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä samaan kiinteistöön tulee tilat Apollon yhteiskoululle, joka on yksityinen sopimuskoulu. Toimiminen samassa kiinteistössä mahdollistaa Malminkartanon ala-asteen oppilaille koulupolun jatkumisen yläasteella samassa rakennuksessa toimivassa Apollon yhteiskoulussa. Yhteishanke mahdollistaa myös palvelun järjestämistä parantavien yhteiskäyttötilojen rakentamisen. Esimerkiksi liikuntasali voidaan toteuttaa yhteishankkeessa suurempana.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hankkeessa toteutettavien tilojen laajuus perustuu väestöennusteisiin. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kaarelan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa noin 50 lapsella vuoteen 2027 mennessä ja tämän jälkeen lapsimäärä kääntyy loivaan laskuun. Vuonna 2032 lapsia ennustetaan olevan saman verran vuoden 2023 toteumaan verrattuna ja tämän jälkeen lapsimäärän ennustetaan laskevan ennustekauden loppuun vuoteen 2038 asti.

Malminkartanon ala-asteen oppilaaksiottoalueella asuvien 7–12-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan laskevan vuoteen 2033 mennessä noin 60 lapsella ja tämän jälkeen kääntyvän uudelleen lievään nousuun siten, että ennustekauden lopussa vuonna 2038 alueella 7–12-vuotiaiden määrä on samaa tasoa kuin vuonna 2023.

Edellä kuvatun hankkeen lisäksi talonrakennushankkeiden rakentamishjelma vuosille 2022 - 2030 sisältää Pihkapuisto ala-asteen koulun ja päiväkotia Kaunokin perusparannuksen ja laajennuksen sekä leikkipuisto Piian perusparannuksen, joissa yhteensä noin 147 uutta paikkaa.

Uudet palvelutilat tukevat lasten arkea



Uudisrakennukseen toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle ja vastaavat Malminkartanon alueen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden ja asukaskäytön lisäämisen alueella.

Toiminnan muutoksiin liittyvät kuulemiset on järjestetty 28.8.2024.

Tilat edistävät varhaiskasvatussuunnitelman ja perusopetuksen opetussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle pedagogisesti monipuoliset, ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Lisäksi hankkeessa toteutetaan tilat Apollon yhteiskoulun lukio-toiminnalle. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukion opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Liikuntasalin mitoituksessa on otettu huomioon alueen palvelutarve.

Piha-alueet varustetaan leikki- ja liikuntavälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat sekä esiopetuksen että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin.

Malminkartanon ala-asteen ja esiopetuksen sekä Apollon yhteiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen tilatarpeet esitetään liitteenä olevassa huonetilaohjelmassa.

Uusien tilojen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Toteutettavan rakennuksen tilat ovat laajuudeltaan 6 098 htm². Näistä Malminkartanon ala-asteella ja esiopetuksella on käytössään 2 370 htm² (2 002 hym²). Kaupunkiympäristön toimialan arvioima tuleva kokonaisvuokra on yhteensä noin 202 880 euroa/m²/kk eli noin 2 434 560 euroa/vuosi, josta Malminkartanon ala-asteen ja esiopetuksen vuokra on noin 946 950 euroa/vuosi, Apollon yhteiskoulun perusopetuksen



noin 8124 00 euroa/vuosi ja Apollon yhteiskoulun lukiotoiminnan 676 920 euroa/vuosi, kun neliövuokra on 33,3 euroa/htm²/kk.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, näissä huomioidaan ala-asteen ja esiopetuksen osuus. Ensikertaisessa kalustamisessa hyödynnetään vähintään 30 % toimialan käytössä olleita kalusteita, mikä edistää kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita ja vähentää irtokalustukseen varattavia määrärahoja. Tässä hankkeessa Malminkartanon ala-asteen ja esiopetuksen käynnistämiskustannuksiin varataan 794 400 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 32 000 euroa, siivoukustannusarvio on noin 87 252 euroa/vuosi.

Apollon yhteiskoulu on sopimuskouluna vastuussa omista hankinnoistaan.

Päiväkodin, peruskoulun ja lukion sijoittaminen samaan kiinteistöön vahvistaa yhtenäistä opinpolkua ja tukee tilojen yhteiskäyttöä. Yhteiskäyttöisiä tiloja ovat esimerkiksi ruokasali, kädentaitojen tilat ja liikuntasali.

Malminkartanon ala-asteen väistötilaksi on suunniteltu väistöpaviljongit osoitteessa Arentinkuja 3. Apollon yhteiskoulu toimii parhaillaan väistötiloissa osoitteessa Laajalahdentie 23.

Malminkartanon väistötilojen vuokra-arvio on 30,24 euroa/m²/kk eli noin 1 291 800 euroa/vuosi hintatasossa 05 / 2024. Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka.

Osallistaminen ja muu yhteisvalmistelu

Tarveselvitys on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen aluepäälliköiden lisäksi alueen päiväkodinjohtaja ja rehtorit ovat osallistuneet alueen palveluntarpeen määrittelyyn. Yhteistyötä on tehty myös kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa, he ovat päättäneet toteuttaa erillisen rakennuksen kirjastolle.

Koulujen ja esiopetuksen edustajat ja henkilökunta ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun ja suunnitteluun lukuvuoden 2024 aikana tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Yhteistoiminnallinen keskustelu hankkeeseen liittyen on järjestetty 28.8.2024 Henkilökuntaa osallistetaan myös jatkossa käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelun aikana. Lisäksi henkilökuntaa ja oppijoita osallistetaan pihan ja irtokalustuksen suunnitteluun.



Kirjastohankkeen osalta on kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala toteuttanut kouluyhteistyön elo-syyskuussa 2024, johon otettiin mukaan 4-luokkalaiset alueen kouluissa. Malminkartanon kaupunkiuudistusta käsiteltiin asukastilaisuudessa 20.5.2024.

Huoltajia tiedotetaan vuosittain alueen palveluverkon kehittämisestä ja talonrakentamishjelmasta sekä osallistetaan toiminnan ja yhteistyön suunnitteluun johtokuntien ja vanhempainyhdistysten kautta. Huoltajia on tiedotettu hankkeesta koulun osalta 27.9.2024 ja päiväkodin osalta 19.11.2024.

Lapsivaikutusten arviointi

Rakentamishankkeella saadaan uusia esiopetuspaikkoja Malminkartanon alueelle samaan rakennukseen Malminkartanon ala-asteen ja Apollon yhteiskoulun kanssa. Tämä edesauttaa alueella asuvien lasten yhtenäisen opinpolun toteutumista. Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Tilasuunnittelulla edistetään jokaisen lapsen mahdollisuutta kasvaa ja oppia rauhallisessa ja turvallisessa ympäristössä. Tilat tarjoavat mahdollisuuksia sekä vetäytymiseen ja rauhoittumiseen että yhdessä oppimiseen. Lapsen siirtymiä varhaiskasvatuksesta esi- ja perusopetukseen helpotetaan sijoittamalla eri toimintoja saman katon alle. Samalla mahdollistetaan lapselle/nuorille tutujen aikuisten ja lasten kanssa toimiminen pitkäjänteisesti. Ratkaisu edistää lapsen yhtenäisen opinpolun toteutumista.

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

Henkilökunnalla on mahdollisuus osallistua pedagogisesti tarkoitustenmukaisten ja sosiaalisesti turvallisten tilojen ja yhteisen toimintakulttuurin suunnitteluun. Tilojen ja toimintakulttuurin suunnittelun lähtökohdaksi on oppijoiden hyvinvoinnin, kasvun ja hyvien oppimisen edellytysten turvaamisessa. Lapsille/nuorille tarjotaan mahdollisuuksia vaikuttaa tilojen suunnitteluun irtokalustuksen ja pihojen osalta. Lasten osallistaminen toteutetaan yhteistyössä lapselle tutun henkilökunnan kanssa.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan kasvatus- ja koulutuslautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja



26.11.2024

Asia/9

Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi
Arjariitta Heikkinen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 71765
arjariitta.heikkinen(a)hel.fi
Ida Mäkinen, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 39993
ida.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 2024 Malminkartanon sydän- tilaohjelma
2 Malminkartanon sydän-TSlomake

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala