



02.05.2023

Asia/7

## § 278

### V 24.5.2023, Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Rintinpolku 4)

HEL 2022-005947 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 5.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 8 731 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 5.1.2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee vuonna 1970 valmistuneen Kontulan ala-asteen perusparannusta ja laajennusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan ala-asteikäisten oppilaiden toimintaympäristöä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta, turvallisuutta ja henkilökunnan toimintaympäristöä sekä rakennusfysikaalisia olosuhteita. Laajennusosalle keskitetään eri toimipaikoissa olevaa päiväkotitoimintaa turvallisiin ja terveellisiin tiloihin.



Hankkeessa samalle tontille sijoittuvat varhaiskasvatus, esiopetus ja alakoulu, mikä vahvistaa yhtenäistä opinpolkua kaupunkistrategian mukaisesti.

Suunnittelussa huomioidaan koulun tilojen tavoiteltava kuntalaiskäyttö erityisesti taito- ja taideopetukseen. Piha-alueet suunnitellaan tarjoamaan päiväkodin ja koulun käyttäjille sekä alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet yhdessä viereisen Kontulan liikuntapuiston kanssa. Hankkeessa parannetaan koulun esteettömyyttä mm. järjestämällä hissiyhteys päärakennuksen toiseen kerrokseen. Perusparannuksen ja laajennuksen suunnittelussa on myös huomioitu arkkitehtien Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnitteleman koulurakennuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen merkitys.

Hankkeesta on laadittu 5.1.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu rakennusvalvontapalvelun, asemakaavoituspalvelun, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus

Kontulan ala-aste sijoittuu Rintinpolun (päättävä katu) varrelle Kontulan liikuntapuiston välittömään läheisyyteen. Rintinpolun eteläpuolella on omakotitaloalue ja länsipuolella yksityinen Helsingin yhteislyseo.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10617 alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Kaupunki omistaa rakennusalueen, jonka rakennusoikeus on 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Koulun tontilla on varsinainen koulurakennus ja opetuskäyttöön muutettu entinen asuin- ja kerhorakennus. Tontilla sijaitsee lisäksi tilapäinen paviljonkirakennus.

Perusparannusosalla ajanmukaistetaan aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä sekä kehitetään tilojen kiintokalustusta, varustusta ja monikäyttöisyyttä kehitetään.

Varsinainen laajennusosa rakennetaan päärakennuksen pohjoispuolelle. Hankesuunnitteluvaiheen alussa todettiin, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilaohjelman mukainen laajuustarve ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Asemakaavassa laajennussuunnaksi on esitetty päärakennuksesta länteen päin ulottuva alue, joka ulottuu tontin länsiosassa sijaitsevalle avokallioiselle metsäsaarekkeelle. Ton-



tilla on päärakennuksesta pohjoiseen päin avointa piha-aluetta ja länteen Kontulan alueen hulevesireittinä toimiva Mustaoja. Mustaojan juoksukorkeus on noin 1–1,5 m alempana kuin koulurakennuksen alin lattiataso. Hankkeen suunnitteluryhmä katsoi, että vähiten taloudellisia ja teknisiä haasteita tuo laajentuminen pohjoiseen päin, mikä mahdollistaa myös metsäsaarekkeen säilyttämisen. Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelun ja asemakaavoituspalvelun kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen todettiin, että hankkeessa on perusteltua edetä hakemalla vähäistä poikkeamista asemakaavasta.

Vanhan osan luokkasiipien välinen piha muutetaan sisätilaksi, johon sijoittuu uusi monikäyttöinen ruokasali. Samalla nykyistä liikuntasalia laajennetaan nykyisen ruokasalin alueelle. Laajennusosaan rakennetaan uusi ajanmukainen keittiö huoltopihoineen. Lisäksi sinne sijoitetaan päiväkodin toiminta-alueet ja yhteistilat, sekä koulun ja päiväkodin yhteiset henkilökunnan työ- ja sosiaalityöt, hallinnon tilat sekä oppilas- ja huollon tilat. Esiopetus sijoitetaan vanhan osan ensimmäiseen kerrokseen alkuopetuksen tilojen läheisyyteen.

Uudet talotekniset järjestelmät toteutetaan energiatehokkaina järjestelminä. Vesikatoille rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Rakennukset liitetään tontille rakennettavaan uuteen maalämpöjärjestelmään ja samalla irrottaudutaan kaukolämpöjärjestelmästä. Vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneelit.

Piha-alueen tilarajauksia jäsenetään uudelleen ja päiväkodille rakennetaan uudet aidatut leikkipihat. Lisäksi parannetaan pihojen toiminnallisuutta.

Pysäköintipaikkojen määrä tontilla säilyy ennallaan. Kontulan koulu on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

## Tarve

Rakennuksissa on aiemmin tehty korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Mellunmäen peruspiirissä suomenkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten ja esi- ja perusopetusikäisten (1–6-vuosiluokat) lasten määrä kasvaa noin 260 lapsella vuoteen 2036 mennessä. Peruspiirin väestönkasvu keskittyy Kontulan ja Mellunkylän osa-alueille.

Kontulan ala-asteen tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne kaikilta osin vastaa kasvatuksen ja koulutuk-



sen toiminnallisia tavoitteita. Uudet tilat suunnitellaan noin 550 ala-asteen oppilaalle. Koulussa on tällä hetkellä noin 430 lasta. Lisäksi rakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia päiväkotitiloja noin 240 lapselle.

Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua nykyisestä paviljongista osoitteessa Rintinpolku 4 on mahdollista luopua. Uudishanke korvaa Kontulan ala-asteen nykyisin käytössä olevat tilat osoitteissa Rintinpolku 4 ja Kontulan ala-asteen ja esiopetuksen paviljongin (42 tilapaikkaa ja 60 oppilasta). Lisäksi hankkeen yhteydessä luovutaan päiväkotitiloja Huikkalan (40 tilapaikkaa) ja ryhmä Viekon (42 tilapaikkaa) tiloista. Uudessa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta ja perusopetusta alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.8.2022 § 168 hyväksynyt osoitteeseen Rintinpolku 4 toteutettavan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen tarveselvityksen.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää päärakennuksen, kerhorakennuksen ja piha-alueen. Perusparannettavien rakennusten laajuus on 4 489 brm<sup>2</sup>, 3 814 htm<sup>2</sup> ja 3 015 hym<sup>2</sup>. Laajennusosan laajuus on 4243 brm<sup>2</sup>, 3420 htm<sup>2</sup> ja 2181 hym<sup>2</sup>.

Laajennuksen jälkeen rakennusten yhteenlaskettu laajuus on 8731 brm<sup>2</sup>, 7227 htm<sup>2</sup> ja 5196 hym<sup>2</sup>.

#### Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 38 054 000 euroa eli 4 445 euroa/brm<sup>2</sup> elokuun 2022 kustannustasossa.

Hankkeen kustannusarvio on noussut tarveselvitysvaiheesta. Kustannuksia ovat nostaneet muun muassa huleveden viivytysjärjestelmän ja maalämmön maanrakennus- ja louhintatöiden lisääminen hankesuunnitelmaan, piharakentamisen kasvanut laajuus sekä tilojen muunneltavuuden lisääminen, jolla on vastattu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteisiin. Lisäksi rakentamisen yleisen kustannustason nousu on osaltaan kasvattanut hankkeen kustannuksia. Jatkosuunnittelussa tavoitteena on etsiä mahdollisimman kustannustehokkaita ratkaisuja käyttäjän tavoitteet huomioiden.

#### Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu käyttäjän tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 252 039 euroa kuukaudessa. Vuosivuokra on noin 3 025 000 euroa. Vuokra on noin 34,87 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, josta pääomavuokran osuus on 30,14 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, ylläpito- vuokran osuus 4,06 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Neliövuokran perusteena on 7 227 htm<sup>2</sup>.

#### Väistötilat

Väistötilat valmistuvat paviljonkiin Vesalan puistoon osoitteeseen Aarrekuja 4. Väistötilat toteutetaan erillisenä hankkeena siten, että ne ovat käytettävissä kesäkuun 2024 ja joulukuun 2026 välisenä aikana.

#### Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2023 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 33,2 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 8 797 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024–2026.

Hankkeen edellyttämä 38,1 miljoonan euron rahoitustarve huomioidaan seuraavan rakentamishjelman valmistelussa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa joulukuussa 2024 ja työt valmistuvat joulukuussa 2026.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 11.4.2023 § 77 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa lausunnossaan, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä



02.05.2023

Asia/7

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 5.1.2023

**Oheismateriaali**

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus 5.1.2023 hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.04.2023 § 77

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

a

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 05.01.2023 päivätystä Kontulan ala-asteen koulun hankesuunnitelmasta (liite 1).

b

päätöksi perustaa päiväkodin toteutettaviin tiloihin hankkeen valmistuttua

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 siivottaviksi, 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

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897  
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 26.01.2023  
§ 12

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Rintinpolku 4, kaup.osa 47, Mellunkylä. Pysyvä kiinteistöobjekti: 4303

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Mellunkylässä osoitteessa Rintinpolku 4 sijaitsevan Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 5.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 8 731 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.



02.05.2023

Asia/7

---

Käsittely

26.01.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Katri Olli. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274  
katri.oli(a)hel.fi

Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi