



03.10.2024

Asia/5

5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen hanke-suunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-009023 T 10 06 00

Maunulanmäki 5, 00630 Helsinki, RATU 37862, 37865, 2821P20317

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Maunulassa osoitteeseen Maunulanmäki 5 toteutettavan hankkeen Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen 17.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonnisäverottomana on 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 11 877 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan kahdessa koulurakennuksessa laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus ja rakennetaan laajennus. Perusparannuksessa ajanmukaistetaan koulun tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä korjataan rakenteita ja julki-sivuja. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai uusitaan. Vaurioituneita rakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Rakennusten ullakoille rakennetaan ilmanvaihdon konehuonetilat ja vesikatot kunnostetaan ja/tai uusitaan.

Koulua laajennetaan rakentamalla uudisosa, joka yhdistää nykyiset koulurakennukset ja muodostaa kaikille käyttäjille yhteisen sydäntilan. Uudisosan ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan keittiö- ja ruokasali/juhlatilat sekä näyttämö-/liikuntatila ja toiseen kerrokseen sisäänkäyntiaula, oppilashuollon ja hallinnon tilat. Ilmanvaihtokonehuoneta sijoitetaan kattokerrokseen ja koko kiinteistöä palvelevat uudet tekniset tilat maanalaiseen osaan ensimmäisessä kerroksessa. Laajennuksen mahdollistamiseksi puretaan rakennusten väliltä huonokuntoinen matala välisa.

Pihan toimintojen järjestelyt sekä istutukset, pinnat ja varusteet uudistetaan. Huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä tontilla kehi-



tetään. Tontille toteutetaan nykymääräysten mukainen hulevesijärjestelmä. Erillisenä hankkeena puretaan koulun käytössä ollut lisätilapaviljonki tontin lounaisosassa.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 17.9.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Koulujen ja päiväkotien edustajat/henkilökunta ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan tilat eivät ole enää riittävät kasvavalle käyttäjämäärälle englanninkielisen opetuksen lisäämisen myötä, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Maunulan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 20 lapsella ja 7–15-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 140 lapsella vuosina 2022–2037. Månsas lågstadieskolan oppilaaksiottoalueella 6-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä pysyy tasaisena vuosina 2022–2037. Månsas lågstadieskolan oppilaaksiottoalueella 7–12-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä laskee noin 40 lapsella vuoteen 2031 mennessä ja vuodesta 2032 eteenpäin lasten määrä kasvaa noin 10 lapsella vuoteen 2037 mennessä.

Maunulan ala-asteen koulussa on tällä hetkellä noin 570 oppilasta ja se tarjoaa suomen- ja englanninkielistä opetusta luokka-asteille 1–6. Helsingin kaupunki-strategiassa 2021–2025 on linjattu, että englanninkie-



listä opetusta lisätään, jolloin suomen- ja englanninkielisen opetuksen tilat mitoitetaan 700 oppilaalle. Lisäksi suomenkielisen esiopetuksen tilat mitoitetaan nykyisten 21 lapsen sijasta 49 lapselle. Månsas lågstadieskolassa on tällä hetkellä noin 110 oppilasta ja tulevaisuudessa tarvitaan tilat 120 oppilaalle. Ruotsinkielisessä esiopetuksessa on nykyisin 21 lasta ja tilat tarvitaan tulevaisuudessa 28 lapselle.

Perusparannetut ja laajennetut tilat suunnitellaan 820 oppilaalle ja 77 esiopetuksessa olevalle lapselle. Suomen- ja ruotsinkielisissä alasteen kouluissa on tällä hetkellä yhteensä noin 680 oppilasta. Lisäksi suomen- ja ruotsinkielistä esiopetusta järjestetään tällä hetkellä yhteensä 42 lapselle.

Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua on mahdollista luopua koulu-tontilla olevasta lisätilapaviljongista osoitteessa Haavikkotie 5 ja väliaikaisista esiopetustiloista osoitteessa Metsäpurontie 29.

Nykyisellään tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Nykyiset keittiö- ja ruokailutilat ovat laajuudeltaan liian pienet koulun oppilasmäärille ja niiden huolto tapahtuu pihan kautta. Olevien koulurakennusten esteettömyyttä tulee parantaa. Kohteessa ei ole käyttäjiä kokoavaa keskeistä tilaa. Piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä tulee kehittää.

1951 ja 1957 valmistuneissa koulurakennuksissa on tehty aiemmin muutos- ja korjaustöitä, mutta ei kattavaa peruskorjausta. Talotekniset järjestelmät ovat elinkaarensa lopussa. Ilmanvaihto on puutteellinen. Rakenteiden lämmönpitävyydessä, ilmatiiveydessä ja kosteusteknisessä toimivuudessa on puutteita. Julkisivujen pinnat, ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja/tai uusimisen tarpeessa. Vanhoissa rakenteissa on paikallisesti haitta-aineita ja epäpuhtauksia.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 897:lle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.



Hankkeessa perusparannetaan nykyiset koulurakennukset, 1951 valmistunut alarakennus ja 1957 valmistunut ylärakennus, ja toteutetaan kaksikerroksinen laajennus, joka sijoitetaan nykyisten rakennusten väliin siten, että kaikki osat yhdistyvät toiminnallisesti ja teknisesti.

Kohteen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen 11 877 brm² koostuen perusparannettavasta alarakennuksesta 4222 brm² ja ylärakennuksesta 4617 brm² sekä uudesta laajennuksesta 3038 brm².

Nykyisten koulurakennusten perusparannuksissa ajanmukaistetaan yleis- ja aineopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta sekä kehitetään niiden monikäyttöisyyttä. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että kaikille ryhmille on riittävät ja rauhalliset oppimisen tilat. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Molempien rakennusten juhla- ja liikuntasalit kunnostetaan ja niiden varustukset nykyaikaistetaan. Oppilaiden ja henkilöstön puku- ja pesutiloja ajanmukaistetaan ja lisätään. Wc-tilojen järjestelyjä nykyaikaistetaan ja niitä toteutetaan oppilasmäärän edellyttämät määrät kuten myös esteettömät wc-tilat. Kaikkia kerroksia palvelevat hissit toteutetaan sekä alarakennukseen että ylärakennukseen, missä hissi sijoitetaan vanhan ja uuden sauma-kohtaan niin, että se palvelee myös laajennusosaa. Keittiön huolto siirretään ylärakennuksen pohjoissivulle, jolloin sen liikenne voidaan eriyttää tontin muusta liikenteestä.

Koulua laajennetaan ylärakennukseen ja alarakennukseen kiinteästi liitetyvällä uudisosalla, joka yhdistyy molempiin rakennuksiin esteettömin sisäyhteyksin. Laajennus sovitetaan maaston ja olevien rakennusten korkoihin. Ylä- ja alapihan välinen huonokuntoinen matala välirakennus puretaan laajennuksen mahdollistamiseksi. Uudisosan ensimmäinen kerros on alapihan tasossa ja sinne sijoitetaan nykyvaatimusten mukaiset keittiö- ja ruokasali-/juhlatilat, näyttämö-/liikuntatila pukutiloineen ja musiikin opetustilat. Uudisosan toinen kerros on yläpihan tasossa ja sinne sijoitetaan hallinnon, oppilashuollon ja oppilaskunnan tilat. Koko kiinteistöä palvelevat uudet tekniset tilat sijoitetaan ensimmäisen kerroksen maanalaiseen osaan. Ilmanvaihtokonehuonetilat toteutetaan kattokerrokseen.

Laajennusosa on korkeudeltaan vanhoja rakennuksia matalampi. Laajennuksen runko on pääosin betonirakenteinen ja julkisivumateriaaleina ovat punaruskea julkisivutiili ja kattotiili Maunulan alueelle ominaiseen tapaan. Tontin alapuolella sijaitseva kallioluola huomioidaan uudisosan perustamisratkaisuissa. Laajennusosa ja liittyvä ylärakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä, mikä vähentää tarvetta paloturvallisuus-



vaatimuksista aiheutuviin rakenne- ja taloteknisiin rakenteisiin ja lisäyksiin.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olevaa arvokasta puustoa säilyy mahdollisimman paljon.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt tarvepäätöksen 14.5.2024 hyväksymällä 5.3.2024 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 11 877 brm², 8 381 htm², 5739 hym².

Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 (RKI) kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksista on perusparannuksen, kokonaislaajuus 8839 brm², osuus 34 970 000 euroa (3956 €/brm²) ja uudisosan, laajuus 3038 brm², osuus 15 630 000 euroa (5145 €/brm²).

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- maaperäolosuhteet sekä tontin alla sijaitseva kalliosuoja
- uudisosan ja perusparannettavien rakennusten yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, kohde sijaitsee RKY-alueella (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)
- perusparannettavien rakennusten moniosaisuus ja tasoerot

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 7/2024 on 3 084 100 euroa/vuosi (30,67 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8381 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,52 htm²/kk, tuottovaatimus 12,83 htm²/kk, maanvuokra 0,58 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,06 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk. Nykyinen sisäinen vuokra on 1 571 230 euroa/vuosi (19,28 euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.



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

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 45,01 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 436 brm² ja toteutus vuosina 2025 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 877 brm² ja 50,6 miljoonaa euroa, koska tontin olosuhteet, rakennusten korjaustarpeet ja nykyisille rakennuksille laajennusrakentamisesta aiheutuvat toimenpiteet ovat täsmentyneet. Nykyiset rakennukset tulee säilyttää johtuen viranomaisvaatimuksista. Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 09/2025 ja valmistua 11/2027. Toiminta tiloissa alkaa 01/2028.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Paloheinäntie 40b ja koulukäyttöön muutetuissa vuokratiloissa osoitteessa Mäkelänkatu 84. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 24,75 euroa/m²/kk eli noin 2 211 400 euroa/vuosi, hintatasossa 8/2024. Väistötilajärjestelyihin liittyvien koululaisten bussikuljetusten arvioidut kustannukset ovat 250 000 euroa vuodessa.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaos-



03.10.2024

Asia/5

ton toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.9.2024 Maunulan ala-aste & Månsas lågstadie
- 2 Hankesuunnitelman Maunulan ala-aste, Månsas lågstadie liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti