



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkotiki Kaunokin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-014306 T 10 06 00

Tuohipolku 10, Pysyvä rakennustunnus 999722, Hankenumero 2821U20170

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Tuohipolku 10 toteutettavan hankkeen perusparannuksen ja laajennuksen 29.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishintatarvike arvonlisäverottomana on 22 410 000 euroa syyskuun 2024 (RKI) kustannustasossa ja laajuus noin 5310 brm².

Tiivistelmä

Pihkapuiston ala-asteen koulun nykyiset tilat ovat riittämättömät tulevalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Varhaiskasvatus tarvitsee uudet tilat korvaamaan purettavan huonokuntoisen päiväkotiki Kaunokin nykyiset tilat.

Uudisrakennus 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 29.10.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Päiväkodin ja koulun 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

Pihkapuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kaarelan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 30 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja kääntyy tämän jälkeen laskuun. Kaarelan peruspiirissä 7–12-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 270 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja tämän jälkeen kääntyvän laskuun siten, että alueella asuu ennustekauden lopussa 2038 noin 40 perusopetusikäistä lasta vuoden 2023 toteumaa enemmän.

Pihkapuiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueella asuvien 7–12-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2031 mennessä noin 90 lapsella vuoden 2023 toteumaan verrattuna. Tämän jälkeen ennuste tasaantuu ja laskee muutamalla lapsella vuosittain.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella rakennus suunnitellaan 112 päiväkotilapselle ja 322 perusopetuksen oppijalle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Perusparannettu rakennus ja uusi laajennusosa mahdollistaa toiminnalle turvalliset ja terveelliset tilat, sekä ajanmukaisen ja viihtyisän toimintaympäristön.

Säilyvällä perusparannettavalla osalla tehdään rakenneteknisiä korjauksia. Liikuntasalin alapohja uusitaan, muualla pintamateriaalit vaihdetaan vesihöyryä läpäiseviin. Märkätiloissa uusitaan vesieristeet ja pintamateriaalit. Hissi peruskorjataan ja sen oviin lisätään kulunvalvonta. Yläpohjat kunnostetaan ontelolaatan yläpuolisilta osin.

Perusparannettavan rakennusosan lämmitysjärjestelmät uusitaan lämmityspattereita lukuun ottamatta. Perusparannuksessa verkostojen sulkuventtiilit, linjasäätöventtiilit sekä patteriventtiilit uusitaan. Kaikki tuulikaapit varustetaan oviverhopuhaltimilla tai kiertoilmalämmittimillä. Perusparannusosan käyttövesiverkosto vesikalusteineen uusitaan kokonaisuudessaan. Perusparannusosan IV-koneet sekä kanavat uusitaan.



Kaksikerroksinen uudisosa on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas, ja se täydentää nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Laajennusosaan sijoittuu yksi uusi opetuskortteli ja rakennuksen pohjoispäädyssä on päiväkotit kahdessa kerroksessa. Hallinto- ja oppilashuollon tilat on sijoitettu keskeisesti uuden ja säilyvän osan liitoskohtaan. Rakennuksen uusi keittiö ja ruokasali sijoittuvat uudisosan 1.kerrokseen ja ovat hyvin saavutettavissa sekä koulun että päiväkodin tiloista.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja myös asukaskäytölle, mikä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa. Rakennuksen liikuntasali toimii myös äänestyspaikkana.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemaan tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Hankkeella tavoitellaan ja toteutetaan maailman parasta ja yhdenvertaisinta paikkaa oppia, kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua. Hankkeessa vaalitaan Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta sekä rakennetaan toimivaa ja kaunista kaupunkia.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt 29.10.2024 § 292 tarvepäätöksen hyväksymällä 6.6.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 5310 brm², 4306 htm².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 22 410 000 euroa syyskuun 2024 kustannustasossa (RKI).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 2024 on 1 548 548 euroa/vuosi (29,97 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 23,75 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4306 htm². Nykyinen sisäinen vuokra on 1 016 390 e/vuosi (19,36/euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



14.11.2024

Asia/4

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 16,77 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 440 brm² ja toteutus vuosina 2026–2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 5310 brm² ja 22 410 000 miljoonaa euroa, koska hankkeen kuluessa käyttäjän tilantarve täsmentyi. Hanke sijaitsee Malminkartano-Kannelmäen kaupunkiuudistusalueella ja alueryhmän mukaan tämän toivottiin näkyvän julkisen rakentamisen kaupunkikuvallisessa laatutalossossa. Tästä syystä hankkeessa muun muassa päädyttiin käyttämään julkisivumateriaalina kuningaspaneelia. Samoin toivottiin, että taideaukion sisäänkäynti suunniteltaisiin kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja kutsuvaksi kokonaisuudeksi, ja että aukion viihtyisyyteen ja visuaaliseen näyttävyyteen panostetaan. 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 1/2026 ja valmistua 7/2027. Toiminta tiloissa alkaa 8/2027

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään Malminkartanon väistöpäviljongoissa osoitteessa Arentikuja 3. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 31 euroa/m²/kk eli noin 1 400 000 euroa/vuosi, hintatasossa 7/2025.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.



14.11.2024

Asia/4

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

Nina Kivi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38451
nina.k.kivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.10.2024 Pihkapuiston a-aste, Ipk Kaunokki
- 2 Hankesuunnitelman 29.10.2024 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön
toimiala

Kasvatuksen ja koulu-
tuksen toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti