



5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-015760 T 10 06 00

Suurmetsä, Puistola, RATU ei ole tässä vaiheessa, 2821U20144

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Puistolassa osoitteeseen Koudantie 2 toteutettavan hankkeen Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaava uudisrakennuksen korvaavan uudisrakennuksen 29.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 53 960 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 12 154 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaavan uudisrakennus, joka on alueellisesti tärkeä monikäyttöinen julkinen palvelurakennus. Vuoden 2019 suoritetun palveluverkkotarkastelun linjausten mukaisesti tontille sijoitetaan peruskoulu 650 oppilaalle, luokka-asteet 1-9, sekä päiväkotia 224 lapselle. Lisäksi tontille sijoituu leikkipuisto, joka toimii myös koululaisten iltapäivätoiminnan tilana, sekä liikuntapalveluiden tilat tontin pohjoisosaan rinteeseen tontin viereisen Puistolassa liikuntapuiston ulkokenttien läheisyyteen. Tiloissa huomioidaan yhteiskäyttöisyys ja monipuolinen asukaskäyttö, tilat palvelevat laajasti myös alueen harrastustoimintaa. Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt suunnitellaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden.

Korvaava 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 29.11.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavatuksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslai-



toksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Vuoden 2019 aikana toteutettiin Puistolan, Heikinlaakson ja Tapulin kaupungin alueellinen palveluverkkotarkastelu kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä asukkaiden yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestöennusteen muutoksiin perustuvia palvelutarpeita. Puistolan alueelle päädyttiin toteuttamaan kolme yhtenäistä peruskoulua, joiden kanssa samassa kiinteistössä toimii päiväkotit. Kahden yksikön yhteydessä on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan tiloja, joista nykyinen Puistolan liikuntahalli- ja puisto palvelee Puistolan lisäksi Pukinmäen, Siltamäen ja Malmin peruspiirin liikuntatoimintaa. Edellä mainituilla alueilla asuu yhteensä noin 80 000 asukasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminallisten tarpeiden määrittämisessä on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala keskittää palveluitaan saman katon alle lapsen yhtenäisen opinpolun, henkilökunnan yhteistyön sekä tilojen ja piha-alueiden monikäyttöisyyden edistämiseksi. Leikkipuistoissa on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan järjestämää toimintaa, kuten ilta- päivätoimintaa pienille koululaisille. Ilta- päivätoiminnan sijainti koulun läheisyydessä tukee opinpolun jatkumoa ja turvallisen koulupäivän kokonaisuutta. Lisäksi monikäyttöisessä rakennuksessa ylläpidon ja toiminnan palvelutarpeiden (ruokahuolto, siivous sekä hetimitäin henkilökunnan saatavuusnäkökulma) järjestäminen on kustannustehokkaampaa. Alueen vanhemmille ja lapsille päiväkotit ja koulu tulevat tutuksi jo leikkipuistoaikana.

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan toiminallisten tarpeiden määrittämisessä on huomioitu Puistolan liikuntahalli- ja puiston liikuntamahdollisuuksien parantaminen nykyistä suuremman liikuntahallin avulla.

Puistolan peruskoulun ja liikuntahallin (Koudantie 2), päiväkotit Nurkan (Nurkkatie 2) ja leikkipuisto Nurkan (Nurkkatie 2) nykyiset tilat vaatisivat laajoja korjauksia eivätkä kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi toteutetaan pysyvät tilat väliaikaisten paviljonkipäiväkotien (Nurkkatie 2 ja Tenavatie 2) toiminnalle. Koudantie 2 nykyinen rakennus on kärsinyt lukuisista sisäil-



maongelmista pohjaveden korkeudesta johtuen, eikä sen korjaamista katsottu taloudellisesti tai teknisesti järkeväksi. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 1.2.2024 purkuluvan, päätös on lainvoimainen.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella Puistolantien peruskoulun uudet tilat suunnitellaan noin 650 yhtenäisen peruskoulun oppilaalle. Uudisrakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle päiväkotitiloja noin 220 lapselle, joista uusia varhaiskasvatuksen paikkoja on noin 20. Lisäksi toteutetaan leikkiopistotilat päiväkotitilojen yhteyteen.

Samalle tontille toteutetaan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntahalli, jota peruskoulu käyttää koulun toiminta-aikana. Nykyisen liikuntapuiston - ja hallin toiminta jatkuu uudisrakennuksessa entisen kaltaisesti. Liikuntapuiston ja -hallin kävijämäärä on noin 25 000 kävijää vuodessa. Tilat ovat yhteiskäytössä koulun ja liikuntaseurojen kanssa, koulun käytössä koulun toiminta-aikoina ja muuten liikuntaseurojen käytössä. Liikuntapalvelukokonaisuus vastaa liikuntasalin vuorojen jaosta. Liikuntahalli suunnitellaan koulun liikunta, harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimukseen ja tiloja tulee voida hyödyntää liikuntatoimijoiden pienimuotoisten tapahtumien, kuten turnausten yhteydessä. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnan harrastamiseen.

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.

Uudisrakennukselle haetaan poikkeamispäätös ja rakennuslupa nykyisen asemakaavan puitteissa. Rakennus on usean käyttäjäryhmän monipuolinen kokonaisuus, mikä on ohjannut tontinkäyttöä ja rakennuksen massoittelemista. Suunnitteluratkaisussa on ollut tärkeää varmistaa riittävät pihatilat eri käyttäjäryhmille. Rakennuksen pääsisäänkäynti on sijoitettu Koudantien ja Puistolantien risteysalueen suuntaan, ja se edusaukioineen muodostaa kaupunkikuvassa näkyvän ja tunnistettavan aiheen. Koudantien suuntaan rakennus on selkeästi julkisen rakennuksen luonteinen. Karjuniitinkujalla ja pihan puolella mittakaava on pienimuotoisempi säilyttäen kuitenkin julkisen rakennuksen hahmon, rakennus sijaitsee laajan avoimen liikuntapuiston maisematilan päätteessä. Taitteisten lapekattojen avulla rakennukselle on luotu tunnistettava ja moni-



muotoinen ilme, ja se on mahdollistanut kaupunkikuvallisesti iv-konehuoneiden integroimisen rakennuksen muodon sisään.

Hulevesien ohjaukseen ja viivytykseen kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennuksen läheisyydessä on Longinojan hulevesialueeseen liittyvä avo-oja, jonka virtaukselle ei aiheuteta häiriötä. Tontilla pohjaveden pinta on korkealla, mikä on huomioitu rakennuksen korkeusasemassa. Uusi rakennus rakennetaan 2 metriä ylemmäs kuin tontilla aiemmin sijainnut rakennus, jotta varmistutaan perustus- ja pohjarakenteiden riittävästä kuivatuksesta ja varmistetaan rakennuksen terveellisyys. Piha-alueilla tehdään täyttöjä ja paikallisesti tukimuurirakenteita, joiden avulla tasoerot ja sisäänkäyntien uudet korkoasemat huomioidaan.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt hankesuunnitelmasta lausuntopyynnön Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 13.6.2023 hyväksymällä 29.5.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 22.8.2023 hyväksymällä 18.8.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 12 154 brm².

Kustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä 53 960 000 € huhtikuu 2024 (RKI) kustannustasossa.

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- Kaupunkikuva, kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisen kaupunkikuvalliset vaatimukset on otettu huomioon julkisivu- ja kattoratkaisussa.
- Tontinkäyttö ja rakennuksen massoittelu, joiden avulla on varmistettu riittävät piha-alueet sekä toimivat saatto- ja huoltoliikennejärjestelyt.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen täyttötöiden rahoitustarve 3,7 milj. € ja nykyisen rakennuksen



purkutöiden rahoitustarve 1,5 milj. € eivät sisälly hankkeen kustannuksiin eivätkä ne vaikuta vuokraan ja käyttäjän tilakustannukseen.

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra Kaskolle hintatasossa 4/2024 on 3 22 292 €/vuosi (30,80 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8717 htm², joka koostuu peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston sekä 50% liikuntasalin huoneistoalasta. Hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra Kaskolle muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 11,67 htm²/kk, maanvuokra 0,66 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk.

Vanha laskennallinen Puistolan peruskoulun osoitteessa Koudantie 2 Kaskon sisäinen kokonaisvuokra (12/2024 saakka) on noin 1 654 932 €/vuosi.

Vanha laskennallinen päiväkotin Nurkan ja Nurkan paviljongin, leikkipuisto Nurkan osoitteessa Nurkkatie 2 sekä päiväkotin Aurinkometsän paviljongin osoitteessa Tenavatie 2 Kaskon sisäinen kokonaisvuokra (12/2028 saakka) on noin 881 768 €/vuosi.

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra Kuvalle hintatasossa 4/2024 on 338 869 €/vuosi (30,80 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 917 htm², joka koostuu 50% liikuntasalin huoneistoalasta. Hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra Kuvalle muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 11,67 htm²/kk, maanvuokra 0,66 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk.

Vanha laskennallinen Puistolan liikuntahallin osoitteessa Koudantie 2 Kuvan sisäinen kokonaisvuokra (2/2025 saakka) on noin 259 948 €/vuosi.

Hankesuunnitelmavaiheen vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 53,96 milj. € rahoitustarve on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2025–2034.



Hankkeen toteutuksen edellyttämä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen täyttötöiden rahoitustarve 3,7 milj. € ja nykyisen rakennuksen purkutöiden rahoitustarve 1,5 milj. € on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2025–2034. Purkutyöt ja tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen toteutetaan esirakentamishankkeina ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeen yhteydessä toteutettavien koulun tontin ja katualueen raja-alueilla Koudanpolun ja Karjaniitynkujan katualueiden muutoksiin on talousarviossa 2025 varattu talousarviokohdalla 8 03 01 01 Kadut ja liikenneväylät/Uudisrakentaminen 0,2 miljoonaa euroa vuosille 2025–2026.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Toteutusmuodon osalta tavoitteena on toteuttaa hanke projektinjohtourakka-
na. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 10/2026 ja valmistua 10/2028. Toiminnan tiloissa on tarkoitus alkaa 12/2028.

Rakennuksen omistaa ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Puistolan peruskoulun väistötilat järjestetään Suuntimopuiston väistötiloissa osoitteessa Suuntimotie 28. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilojen vuokra-arvio on 32,20 €/m²/kk eli noin 2 542 035 €/vuosi hintatasossa 11/2024. Peruskoulun tarvitsema lisäliikuntasali järjestetään Tapulinkaupungin liikuntakeskuksesta osoitteessa Henrik Forsiuksen tie 2. Lisäliikuntasalin vuokra-arvio on 124 500 €/vuosi hintatasossa 11/2024.

Puistolan liikuntapuiston väistötilat järjestetään pukuhuone- ja laitesuojakäyttöön suunnitellussa väistötilapaviljongissa osoitteessa Koudantie 2. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilan vuokra-arvio on 59,60 €/m²/kk euroa/m²/kk eli noin 123 739 €/vuosi hintatasossa 9/2024.



12.12.2024

Asia/5

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.

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

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.11.2024 Puistolan pk lpk lp ja liikh korvaava uudisrakennus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 29.11.2024 Puistolan pk lpk lp ja liikh korvaava uudisrakennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksern
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti