



25.01.2024

Asia/3

§ 3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-012827 T 10 06 00

Heteniityntie 4, 00960 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Vuosaassa osoitteeseen Heteniityntie 4 toteutettavan Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankkeen 11.01.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 16 320 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 4 138 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Merja Ikonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_1-4 ja 6
- 3 Hankesuunnitelman liite 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Hankkeessa toteutetaan Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen 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 vaurioituneita rakenteita ja julkisivut. Ikkunat ja ovet uusitaan ja/tai kunnostetaan. Riskirakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Koulurakennusta laajennetaan rakentamalla sen välittömään yhteyteen kaksikerroksinen laajennusosa, johon sijoitetaan ruokailu- ja keittiötilat huoltotiloineen ja esiopetuksen toimintatilat. Vanhan osan ja uudisosan saumakohtaan rakennetaan hissi, joka palvelee kaikkia kerroksia. Piha-alueiden järjestelyjä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta kehitetään sekä parannetaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä tontilla. Erillisinä hankkeina puretaan koulun käytössä ollut piharakennus ja poistetaan väliaikainen paviljonki.

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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 03.10.2023 hyväksynyt hankkeen 19.09.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 11.01.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Vuosaaren peruskoulun Heteniityntien toimipisteen tilat eivät ole enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle ja ne ovat huonokuntoiset. Koulu toimii osin tilapäisissä paviljonkirakennuksissa.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Vuosaaren peruspiirissä suomenkielisten 7-15-vuotiaiden määrä laskee noin 150 lapsella vuosina 2022-2037. Samaan aikaan 1-6-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 200 lapsella.



Tilat suunnitellaan noin 240 peruskoulun oppilaalle ja 63 esiopetukseen osallistuvalla lapsella. Tilahankkeessa turvataan tilat nykyiselle oppilasmäärälle 298. Esiopetustilojen sijoittaminen koulun yhteyteen mahdollistaa tilojen joustavan käytön varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen vaihtelevien tarpeiden mukaan.

Kun hankkeen valmistuttua koululla on käytössään tarkoituksenmukaiset pysyvät tilat toiminnalleen, voidaan luopua koulun käytössä olleista piharakennuksesta ja lisätilapaviljongista osoitteessa Heteniityntie 4.

Nykyisellään tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Nykyiset keittiö- ja ruokailutilat ovat laajuudeltaan liian pienet koulun oppilasmäärille. Esteettömyyttä tulee parantaa. Piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä tulee kehittää.

1950 valmistuneessa koulurakennuksessa on tehty aiemmin muutos- ja korjaustöitä, mutta ei kattavaa peruskorjausta. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa lopussa. Rakenteiden lämmönpitävyydessä, ilmatiiveydessä ja kosteusteknisessä toimivuudessa on puutteita. Julkisivujen rappaus, ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat uusimisen ja/tai kunnostuksen tarpeessa.

Hankesuunnitelma

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 303: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 1950 valmistunut kolmikerroksinen koulurakennus ja täydennetään sitä kaksikerroksisella laajennusosalla, jonka sijoituksessa ja rakenteissa varaudutaan mahdollistamaan suurempi laajentaminen tulevaisuudessa käynnissä olevan asemakaava muutoksen mukaisesti. Uuden ja vanhan osan nivelkohtaan rakennetaan hissiaula ja hissi palvelemaan kaikkia kerroksia. Kohteen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen 4138 brm² koostuen vanhasta osasta 2941 brm² ja uudisosasta 1197 brm².



Perusparannusosassa ajanmukaistetaan ja täydennetään hallinnon ja oppilashuollon tiloja sekä oppilaiden ja henkilöstön puku- ja pesutiloja. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Nykyisiä käden taidon tiloja laajennetaan kellarikerroksessa 100 brm². Wc-tilojen järjestelyjä nykyaikaistetaan ja niitä toteutetaan oppilasmäärän edellyttämät määrät kuten myös esteettömät wc-tilat. Liikuntasalin sisäänkäyntiportaaseen lisätään henkilönostin. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia oppimisen tiloja.

Uudisosa yhdistetään vanhan koulurakennuksen pohjoispäättyyn. Laajennusosan maantasokerrokseen sijoitetaan nykyvaatimusten mukainen keittiö huolto- ja varastotiloineen ja pihalle avautuva ruokasali. Toiseen kerrokseen sijoitetaan toimintatilat esiopetukselle ja musiikin opetuksella. Uusi osa on tilankäytöltään tehokas ja toiminnallisesti muuntojoustava.

Perusparannusosassa uusitaan, täydennetään, korjataan ja puhdistetaan alapohja-, kellarinseinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteita muutos-, kosteusvaurio- ja epäpuhtausalueilla. Julkisivurappaus alustoineen uusitaan. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet laajuudeltaan 141 brm².

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

Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 4 138 brm² , 3 098 htm² , 2057 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 16 320 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 11/2023 on 1 080 040 euroa/vuosi (29,05 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 3098 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seura-



vasti: investointivastike 12,52 htm²/kk, tuottovaatimus 11,22 htm²/kk, maanvuokra 0,58 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,06 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk. Nykyinen sisäinen vuokra on 409 080 euroa/vuosi (11,83 euroa/htm²/kk). Vuokravaikutuslaskelma 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 15,67 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 3 822 brm² ja toteutus vuosina 2024 – 2026.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 4 138 brm² ja 16,32 miljoonaa euroa, koska hankkeen kuluessa käyttäjän tilatarpeet ja rakennuksen korjaustarpeet ovat täsmentyneet. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 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 10/2024 ja valmistua 06/2026. Toiminta tiloissa alkaa 08/2026.

Rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusrakennuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisissa koulurakennuspaviljongeissa osoitteissa Lohikäärmeenpolku 5 ja Punakiventie 4. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 37,30 €/htm²/kk eli noin 1 152 130 euroa/vuosi, hintatasossa 9/2023.

Toimivalta



25.01.2024

Asia/3

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

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_1-4 ja 6
- 3 Hankesuunnitelman liite 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
KYMP Tilat-palvelu