



§ 117

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-013215 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Polvinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jonni Lehtirannan ehdotuksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaava uudisrakennus 11.10.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Kiviportintie 10, 00950 Helsinki toteutettavan Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 11.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 49 938 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin



11 276 brm² ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Tiivistelmä

Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaavan uudisrakennushankkeen tarkoituksena on toteuttaa koululle ja päiväkodille uudet 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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 11.04.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 11.10.2023 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.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Vartiokylän ala-asteen koulussa on tällä hetkellä noin 445 lasta ja päiväkodissa 70 lasta. Koulun opetus on jouduttu siirtämään väistötiloihin koulun huonokuntoisuuden vuoksi ja tiloissa on todettu vakavia sisäilmaongelmia. Koulu toimii tällä hetkellä väistötiloissa osoitteessa Rusthollarintie 1 ja päiväkotitoimitus osoitteessa Arhotie 17.

Oppilaaksiottoalueen laajentuessa koulun oppilasmäärän arvioidaan kasvavan nykytiloihin nähden liian suureksi. Peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 60 lapsella ja 7–15-vuotiaiden määrä kasvaa 120 lapsella vuosina 2021–2036. Lasten määrän ennustetaan lähtevän Vartiokylän peruspiirissä voimakkaaseen kasvuun 2030-luvulle tultaessa ja kasvun ennustetaan jatkuvan ennustekauden jälkeen.



Uudisrakennukseen tulee tilapaikat 700 oppilaalle ja 210 varhaiskasvatuksikäiselle lapselle sekä 12:lle erityisryhmän oppilaalle (kaksi TOI – ryhmää). Rakennukseen tulee ajanmukaisia tiloja henkilöstölle ja ruokahuollolle sekä yhteiskäyttöisiä tiloja asukas- ja iltatoimintaa varten.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 922 lapselle.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2023–32 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Käyttäjätöimialan lausunto

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 11 276 brm², 9 323 htm².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 49 938 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 10/2023 (RI 110,6; THI 196,3) on 3,24 milj. €/vuosi (29 €/ htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 23,68 €/ htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 9323 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suun-



nittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 39 130 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 9100 brm² ja toteutus vuosina 2024–25.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 6/2025 ja valmistua 6/2027. Toiminta tiloissa alkaa 8/2027.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat on järjestetty osoitteissa Arhotie 17 ja Rusthollarintie 1. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle osoitteessa Arhotie 17 on 25,9 euroa/m²/kk eli 324 267 euroa/vuosi ja osoitteessa Rusthollarintie 1 22,8 euroa/m²/kk eli noin 1,33 milj. euroa/vuosi.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi osoitteeseen Arhotie 17a siirtokelpoisen paviljonkirakennuksen hankesuunnitelman 02.05.2019 § 54.

Kaupunginhallitus hyväksyi Puotilan Leikkiniittyyn (Rusthollarintie 1) koulukäyttöön tarkoitetun tilaelementtiratkaisun hankesuunnitelman 20.04.2020 § 253.

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



30.11.2023

Asia/3

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Vartiokylän ala-asteen ja päiväkodin korvaava uudisrakennus 11.10.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kymp