



18.04.2024

Asia/7

§ 49

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kannelmäen peruskoulun, RUNO 40 korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-002380 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Runonlaulajantie 40, 00840 Helsinki toteutettavan Kannelmäen peruskoulun korvaavan uudisrakennuksen 20.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 36 450 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 7 674 brm² ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Pia Sopanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Pia Sopanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21928
pia.sopanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 20.12.2023 Kannelmäen peruskoulu RUNO 40
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 Kannelmäen PK

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hankeysikkö 2/projektitiimi 5
Kasvatuksen- ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kannelmäen peruskoulun RUNO 40-toimipisteen korvaavan uudisrakennushankkeen tarkoituksena on toteuttaa koulun 750 oppilaalle uudet tilat.

Hankkeessa on päädytty korvaavaan uudisrakennukseen, koska alkuperäinen koulu vuodelta 1966 on suunniteltu 430 oppilaalle ja toteutettu 1960-luvun rakentamisen periaatteiden mukaan. Rakennus on riskirakenteinen ja useista korjauksista huolimatta edelleen sisäilmaongelmainen. Koulun pihalle on jouduttu 2010-luvulla rakentamaan kolme lisätilapaviljonkia kasvavalle oppilasmäärälle. Neljässä rakennuksessa on yhteensä 610 oppilasta. Alkuperäinen koulu ei palvele sivukäytävällisenä yhteisöllistä koulua, joka on suunniteltu 750 oppilaalle. Alkuperäinen koulun piha avautuu suoraan Hämeenlinnan väylän melu- ja hiukkasaueelle.

Hiilijalanjälki nousee hetkellisesti uudisrakentamisessa, mutta esimerkiksi rakennuksen korotuksessa rakenneratkaisujen vahvistaminen sekä nykitekniikan kasvaneet vaatimukset ja laitteistojen dimensiot tekevät matalan rakennuksen peruskorjaussuunnittelusta huonosti toimivan.

Kannelmäen peruskoulun uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Rakennuksen hiilijalanjälkeen, resurssiviisauteen, uusiutuviin energialähteisiin, huleveteen ja rakennusosien uudelleen käyttöön on kiinnitetty suunnitteluratkaisuissa erityistä huomiota.

Hankkeesta on laadittu 20.12.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun edustajia.

Koulun edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa.



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.12.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Suuri 750 oppilaan koulu kokoaa toiminnat yhteen ja tarjoaa tiloja opetustoiminnan lisäksi myös asukkaiden käyttöön. Koulun piha-alueet ovat suunniteltu aktiiviseen käyttöön ja ne varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Pihan suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö erikäisille käyttäjille.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Alkuperäinen koulurakennus on 1960-luvun matala sivukäytäväkoulu, painovoimaiselle ilmanvaihdolle suunniteltu ja useista korjauksista huolimatta se on sisäilmaongelmainen. Pihalle on jouduttu rakentamaan kolme lisätilapaviljonkia kasvavalle oppilasmäärälle eikä kokonaisuus vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Koulun piha avautuu pelkästään Hämeenlinnan moottoritien suuntaan.

Tontin pinta-alaa supistettiin asemakaavan muutoksella rajaamalla siitä pois tontin länsiosassa asemakaavaan merkitty uhanalainen säilytettävä jalopuulehto ja muinaismuistoalue.

Korvaavan uudisrakennuksen alustavassa hankesuunnittelussa rakennuspaikaksi valikoitui tontin koillisnurkka mahdollisimman lähellä Runonlaulajantietä, jolloin rakennus antaa rakenteellisen suojauksen pihalle Hämeenlinnan moottoritien melulta.

Koulurakennuksesta syntyy kaupunkikuvallinen maamerkki alueelle. Erityistä huomiota on kiinnitetty suuren rakennusmassan sovittamiseen olemassa olevaan kehittyvään ympäristöön. Suunniteltava rakennus piha-alueineen on kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ja arkkitehtuuriltaan laadukas pitkäaikaiskestävä tiiliverhoiltu julkinen palvelurakennus.

Hankkeen sisältö

Uudet tilat luovat hyvät edellytykset koulun toiminnalle, edistävät perusopetuksen opetussuunnitelman toteuttamista ja vastaavat Kannelmäen alueen palvelutarpeisiin. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi oppi-



jat. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden ja asukaskäytön lisäämisen alueella. Koulu on prosenttitaidekohde.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian tavoitteita, jonka mukaisesti toteutetaan perusopetukselle pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

Piha-alueet varustetaan leikki- ja liikuntavälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Henkilökuntaa ja oppilaita osallistetaan myös pihan suunnitteluun.

Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 7 674 brm², 6 541 htm² ja 5 092 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään

36 450 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa eli noin 4 750 €/brm².

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra hintatasossa syyskuun 2023 (RI 110,9/THI 205,7) on 2 305 000 euroa /vuosi (29,49 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 24,15 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,06 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 541 htm².

Nykyinen sisäinen vuokra on noin 1 500 000 euroa/vuosi (22,73 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on nykyinen vuokrattu huoneis-



toala yhteensä noin 5 500 htm². Vuokra koostuu vuonna 1966 rakennetusta koulusta sekä kolmesta lisätilapaviljongista.

Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa (22.11.2023) vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 36 450 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 7 674 brm² ja toteutus on vuosina 2025–2027.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelman ehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudelle.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 01/2025 ja valmistua 05/2027.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan uudishankkeen valmistumiseen saakka.

Kannelmäen peruskoulun toiminta siirretään väistötiloihin korvaavan uudisrakennuksen toteutuksen ja olemassa olevien rakennusten purkutoimien ajaksi (06/2024–06/2027). Väistötilat järjestetään osoitteessa Kaarelan raitti 3 ja Pelimannintie 16 sijaitseviin olemassa oleviin paviljonkeihin, joihin tehdään väistöä varten tarpeelliset toiminnalliset muutokset. Tilojen hankinnasta on tehty aiemmin erillinen päätös.

Väistötila Kaarelan raitti 3:ssa omistaa E-elementit Oy eikä tiloihin ole tulossa muutoksia.

Väistötilat Pelimannintie 16:ssa omistaa Parmaco Oy. Muutostöiden kustannukset ovat noin 950 000 euroa ja ne suorittaa Parmaco Oy. Muutostyöt ovat pääosin yläasteen aineopetustilojen toiminnallisia sekä pihan muutoksia. Kustannukset on huomioitu vuokrahinnassa.

Kaarelan raitti 3: 30 € /m²/kk eli noin 490 000 €/vuosi

Pelimannintie 16: 34 € /m²/kk eli noin 1 850 000 €/vuosi



18.04.2024

Asia/7

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

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Pia Sopanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21928
pia.sopanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 20.12.2023 Kannelmäen peruskoulu RUNO 40
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 Kannelmäen PK

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hankeyksikkö 2/projektitiimi 5
Kasvatuksen- ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti