



§ 10

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-000412 T 10 06 00

Kimnaasipolku 5, Kaupunginosa 40, Suutarila Kiinteistö 91-40-119-2, Pysyvä kiinteistöobjekti 2323

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Tapulikaupungissa, osoitteessa Kimnaasipolku 5 sijaitsevan Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennuksen 30.12.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 833 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 40 270 000 euroa marraskuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lisäksi jaosto esitti, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

B

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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, ettei Sari Hildén esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteellisyyden peruste: hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Pekka Löyskä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866



erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto HS 30.12.2021
- 2 Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto HS Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Maatullin peruskoulua, päiväkotiä ja leikkipuistoa varten suunniteltu uudisrakennus sijoittuu Tapulikaupungin asuinalueen keskelle puistoalueen laidalle, Maatullinkujan ja Kimnaasipolun rajaamalle korttelialueelle.

Koulun, päiväkodin ja leikkipuiston sijoittaminen samaan kiinteistöön mahdollistaa synergiaetuja, kuten tilojen osittaisen yhteiskäytön ja on tilankäytöllisesti muuntojoustava sekä kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu, joka vahvistaa yhtenäistä opintopolkua. Yhteiskäyttöisiä tiloja ovat esimerkiksi ruokasali, kädentaitojen tilat ja liikuntasali.

Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena ovat tilankäytöltään tehokkaat ja monikäyttöiset tilat siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman ja varhaiskasvatuksen tavoitteiden mukaista toimintaa. Tieto- ja viestintäteknikan käyttö tulee olemaan keskeisessä asemassa opetustyössä.

Tilasuunnittelun lähtökohtana ovat turvalliset ja esteettömät opetuksen ja varhaiskasvatuksen tilat, joissa on erityisesti huomioitu tilojen hyvä akustiikka ja paloturvallisuus. Tavoitteena on erityisesti ollut suunnitella energiatehokas kokonaisuus.

Uudisrakennus sijoittuu puistoalueen reunalle. Koulun välitunti- ja avaruuspiha avautuu avarasti kaakkoon ja etelään. Päiväkodin piha sijoittuu aidattuna leikkipuiston piha-alueen ja koulun pihan väliin. Leikkipuiston piha liittyy lännessä laajaan puistoalueeseen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 10.11.2020 § 272 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma viedään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan päätettäväksi.



Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 osalta mm. seuraavia tavoitteita:

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia

Helsingin tavoitteena on, että kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii.

- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua

Ilmastonäkökulma huomioidaan erityisesti kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja energiaratkaisuissa

- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja

Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki

Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.

- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
- Myönteisellä erityiskohtelulla suunnataan palveluja ja investointeja alueille, jotka tarvitsevat enemmän. Julkisen tilan ja julkisten rakennusten investointeja käytetään keinona lisätä hyvinvointia ja houkuttelevuutta.
- Toimiva ja kaunis kaupunki.

Kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa. Rakentamisinvestointien yhtenä tavoitteena on vähentää alueiden eriytymistä ja lisätä helsinkiläisten kaikkialla kokemaa viihtyisyyttä.

Hankkeesta on laadittu 30.12.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistointihenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.



Esittelijän perustelut

Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennus

Tapulikaupunkiin toteutettava uusi peruskoulu- ja päiväkotirakennus sijoittuu Maatullinkujan, Kimnaasipolun ja puistoalueen rajaamalle YOS-korttelialueelle, tontti 2. Tontin lohkominen on rekisteröity 17.9.2021.

Alueella on 11.1.2013 voimaan tullut asemakaava (tunnus 11965), joka määrittelee tontin opetusta ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS). Tontin rakennusoikeus on 7 000 kem², mikä ei riitä uudisrakennuksen tarpeisiin. Alueelle on tekeillä uusi asemakaava, joka on hankesuunnitelman suunnitteluratkaisujen mukainen. Kaava ei ehdi valmistua ennen hankeaikataulun vaatimaa rakennusluvan myöntämistä, joten poikkeamishakemus mm. suuremmalle kerrosalalle on vireillä ja tulee kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

Rakennukseen tehdään kaksi teräsbetonirakenteista S1-luokan väestönsuojaa.

Koulun ja päiväkodin autopaikat sijoittuvat kaavoituksen laatiman liikennesuunnitelman mukaisesti pääosin Kämnerintien liikennealueelle ja osin päiväkotiki Pikku-Prinssin laajennettavalle pysäköintialueelle.

Hankkeen tarpeellisuus

Maatullin ala-asteen koulun nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja riittämättömät tulevan yhtenäisen peruskoulun käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Varhaiskasvatus tarvitsee uudet tilat korvaamaan huonokuntoisen päiväkotiki Mintun, päiväkotiki Neilikan sekä leikkipuisto Tapulin väliaikaiset tilat.

Uudet tilat suunnitellaan noin 700 oppilaalle, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen noin 240 lapselle sekä tilat leikkipuistotoiminnalle. Uudishankkeella saadaan varhaiskasvatukselle noin 65 paikkaa ja perusopetukselle noin 220 paikkaa enemmän. Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta, perusopetusta ja leikkipuistotoimintaa uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna lokakuuhun 2024 mennessä.

Hanke korvaa leikkipuisto Tapulin väliaikaiset tilat, päiväkotiki Neilikan nykyiset tilat sekä Maatullin ala-asteen ja päiväkotiki Mintun huonokuntoiset tilat, joista siirrytään väistötiloihin jo syksyllä 2021.



Vanhan koulun purkutyö on käynnissä erillisenä purku-urakkana.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat sekä mahdollistetaan hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle. Tilat vastaavat Puistolän alueen nykyisiin ja tuleviin palvelutarpeisiin. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella. Tilat edistävät varhaiskasvatussuunnitelman ja perusopetuksen opetus-suunnitelman toteuttamista.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle, päiväkodille ja leikkipuisto-toiminnalle pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat on suunniteltu kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Tilasuunnittelulla on varmistettu rauhalliset ja turvalliset tilat sekä koululle ja päiväkodille. Tilankäytön joustavuutta lisätään toteuttamalla yhteiskäyttöisiä tiloja, joissa lasten ja nuorten ikätyypillisen käyttäytymisen ja turvallisuuden merkitys korostuu. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi ruokasali, liikuntatilat ja taidetilat. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Päiväkodin ja koulun piha-alueet ovat suoraan yhteydessä toimintatiloihin. Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta, varhaiskasvatussuunnitelman ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana eri-ikäisille käyttäjille.

Piha-alueet tarjoavat sekä päiväkodin ja koulun käyttäjille, että alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Varhaiskasvatuksen piha-alue on rajattu omaksi piha-alueeksi. Koulun ja päiväkodin saattoliikenne ja huoltoliikenne suunnitellaan toisistaan erillisiksi.

Lausunnot



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

Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus 9 833 brm², 8 388 htm², 6 571 hym².
Rakennuksen tilavuus on 50 100 m³.

Korttelin 40119 tonttien pinta-alat ovat kantakartasta mitattuna: Koulun tontin nro 2 pinta-ala on 18 672 m² ja puistoalueen nro 1 pinta-ala on 12 864 m². Korttelin tonttien 1 ja 2 pinta-ala on yhteensä 31 336 m². Tonttien osittainen yhdistäminen on vireillä kaavamuutosprosessissa. Laajennettu piha-alue on kooltaan 21 722 m². Leikkipuiston piha-alue osoitetaan kaavamuutoksessa puistoalueeksi.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 40 270 000 euroa (4 095 euroa/brm²) marraskuun 2021 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 26,47 euroa/htm²/kk, yhteensä 222 030 euroa/kk ja noin 2 664 364 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 8 388 htm². Pääomavuokran osuus on 21,91 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran osuus on 3,04, kunnossapidon lisävuokra 1,02 euroa/htm²/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,50 euroa/htm²/kk.

Väliaikaiset tilat

Väliaikaiset tilat ovat valmistuneet erillisenä hankkeena läheiseen Suuntimopuistoon.

Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin vuoden 2022 talousarvion mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet). Sitä on valmisteltu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan johdolla ja esitetään Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi.



Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa pääasiassa Helsingin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia Helsingin kaupungilta vuokratuilla tai kiinteistöyhtiön omistamilla tonteilla. Rakennuksissa toimii kaupungin useiden eri toimialojen, mm. kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yksiköitä ja monipuolinen yhteistyö Helsingin kaupungin kanssa on yhtiölle entuudestaan tuttua useista uudis- ja peruskorjaushankkeista sekä yhtiön omistamien toimitilakiinteistöjen hoidosta.

Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja siellä olevaa osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Mikäli kiinteistöyhtiö hankkii rahoituksen rahoituslaitoksilta, se hakee hankkeen laajuuden ja luonteen takia lainoille Helsingin kaupungin takauksen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa omistaja.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa elokuussa 2022 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2024.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto HS 30.12.2021
- 2 Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto HS Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rya/Tilat-palvelu