



25.05.2020

Asia/5

## § 312

### V 10.6.2020, Suuntimopuiston koulu- ja päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-002174 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Puistolan Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm<sup>2</sup> ja pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Suuntimopuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Uudisrakennushankkeen tarpeellisuus ja hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee Puistolan Suuntimopuistoon tilaelementtiuudisrakennuksena toteutettavia koulu- ja päiväkotitiloja. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla käytettävissä viimeistään lokakuussa 2021.

Suuntimopuiston tilaelementtirakennus toimii aluksi Maatullin ala-asteen ja päiväkotitilat Mintun väliaikaistiloina. Niiden nykyiset rakennukset on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoisiksi ja tarkoitus purkaa. Maatullin ala-asteen ja päiväkotitilat Mintun uudisrakennus on suunnitteilla ja sen on tarkoitus valmistua kesällä 2024. Suuntimopuisto toimii niiden väliaikaistiloina uudisrakennuksen valmistumiseen asti.



Maatullin ala-asteella on tällä hetkellä noin 490 oppilasta vuosiluokilla 1–6. Väistöaikana valmistaudutaan ala-asteen muuttamiseen yhtenäiseksi vuosiluokkien 1–9 peruskouluksi. Väistötilatarve on tästä johtuen noin 700 oppilaalle. Päiväkoti Mintun väistötilatarve on 150 tilapaikkaa.

Maatullin ala-asteen ja päiväkoti Mintun jälkeen Suuntimopuiston uudisrakennukseen muuttaa väliaikaisesti Puistolan peruskoulu. Suuntimopuiston on tarkoitus toimia sen väliaikaistilana perusparannushankkeen toteuttamisen tai korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Noin vuoden 2027 jälkeen Suuntimopuiston uudisrakennukseen muutavat pysyvästi Puistolanraitin ala-aste sekä nykyiset päiväkodit Klaara ja Vihtori. Tiloja on tarkoitus myöhemmin laajentaa siten että niihin voisivat muuttaa myös Puistolan ja Tapulikaupungin kirjastojen ja Tapulikaupungin nuorisotalon toiminnot. Laajennus tulee myöhemmin päätöksentekoon erillisenä hankkeena.

Tavoitteena on, että tilaelementt uudisrakennus täyttää laatutasoltaan pysyväälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset vaatimukset. Suuntimopuistoon on suunnitteilla asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi rakennuksen jäämisen pysyvästi suunnitellulle paikalleen.

Hankkeen laajuus on 8 500 brm<sup>2</sup>, 6 800 htm<sup>2</sup>, 5 700 hym<sup>2</sup>.

#### Enimmäiskustannukset ja rahoitus

Rakennuksen omistajaksi tulee leasingrahoittaja, jolta kaupunki vuokraa rakennuksen viideksi vuodeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön. Sekä leasingrahoittaja että tilaelementtitoimitus ja maanrakennus- ja pihatyöt kilpailutetaan. Leasingrahoittaja maksaa rakennuksen hankintahinnan tilaelementtitoimittajalle.

Rakennuksen ylläpidosta laaditaan tilaelementtitoimittajan kanssa sopimus, joka on voimassa leasingvuokrakauden ajan (60 kuukautta tilojen käyttönotosta). Tänä aikana tilaelementtitoimittaja vastaa rakennuksen ylläpidosta vastuujakotaulukon mukaisesti. Leasingvuokrakauden päätyttyä kaupunki lunastaa rakennuksen itselleen tai osoittaa sille ulkopuolisen ostajan. Rakennuksen lunastamista on tarkoitus esittää talousarvioon vuodelle 2026 suunniteltuihin investointikohteisiin.

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 31 550 000 euroa (3 712 euroa/brm<sup>2</sup>) helmikuun 2020 kustannustasossa.



Kokonaiskustannus sisältää tilaelementin leasingmaksun suunnitellun 60 kuukauden ajalle (arvonlisäverottomana yhteensä 9 500 000 euroa), tilaelementin lunastuksen (16 250 000 euroa) sekä tilaelementin arvioit-  
dut rahoituskustannukset (1 000 000 euroa).

Lisäksi kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 4 800 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyy rakennuttamis- ja valvontakustannuksia (300 000 euroa), maanrakennus- ja perustustöitä (1 500 000 euroa), lisä- ja muutostyövaraus (1 500 000 euroa) sekä mahdollinen tilaelementin siirto ja tontin ennallistaminen (1 500 000 eu-  
roa).

Jos suunnitteilla oleva asemakaavamuutos saa lainvoiman, rakennus jää pysyvästi suunnitellulle paikalleen eivätkä tilaelementin siirtoon ja tontin ennallistamiseen varatut kustannukset realisoidu.

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohtalle 8020106 osoitetuista määrärahoista. Rakennuksen lunastaminen tullaan esittämään talousarvioon vuodelle 2026 suunniteltuihin investointikohteisiin.

Leasingrahoittajalle maksettava vuokratilakustannus sekä ylläpito maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on enintään noin 26,23 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 178 364 euroa kuukaudessa ja noin 2 140 368 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 6 800 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 21,18 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitoavuokran osuus 5,05 euroa/htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitoavuokraa vastaavaksi.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 5.5.2020 § 111 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.



25.05.2020

Asia/5

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Suuntimopuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelma

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 111

HEL 2020-002174 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 1.4.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta (liite 1) ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita opetustilojen osalta. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti tulee varmistaa ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen. Lisäksi valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä niillä tuetaan toimivaa työympäristöä ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin ajan. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava, sillä myöhästynyt aikataulu häiritsee toiminnan järjestämistä ja voi aiheuttaa käyttäjälle lisäkustannuksia. Hanke kytkeytyy alueen kolmen peruskou-



25.05.2020

Asia/5

lun uudis-/peruskorjaushankkeeseen, joten on erittäin tärkeää, että aikataulu ei tule myöhästymään.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Lisäksi lautakunta pyytää, että väistötilaratkaisun vuokravaikutukset esitetään korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmassa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884  
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020  
§ 49

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Puistolän Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi