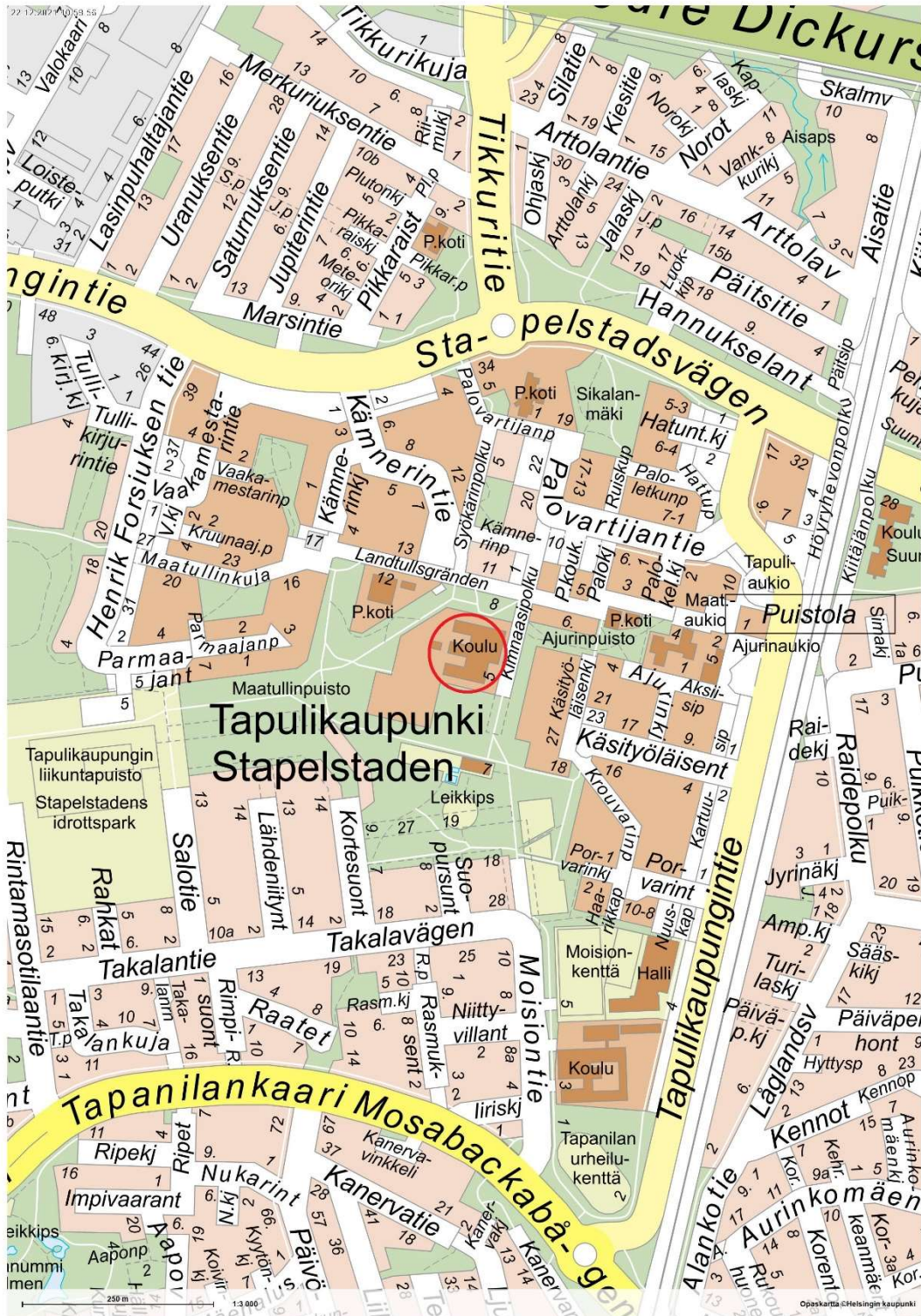


Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto				Hankenumbero 2000V20017	
Osoite Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 22466	
Sijainti Kaupunginosa 40, Suutarila, kortteli 119, tontti 2				Kiinteistöobjekti 2323	
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston muodostama kokonaisuus (korvaava uudisrakennushanke).				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 938	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	krsm ²	m ³
Maatullin ala-aste, purku käynnissä	5900	5499	5735	26015	
Hankkeen tarpeellisuus Maatullin ala-asteen koulun nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja riittämättömät tulevan yhtenäisen peruskoulun käyttäjämäärälle, eivätkä ne vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 11/2021 RI 114,1; THI 192,4)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus	9833	8388	6571	40 270 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				4095	€/ brm ²
				4801	€/ htm ²
				42 932	€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (8388 htm ²)	21,91	4,56	26,47	222 030	2 664 364
		3,04yp+1,02kplisä+0,5hk			
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 800 000 €, muuttokustannukset 123 000 €, tieto- ja viestintäteknologian kustannukset 100 000 € ja siivouskustannukset 209 000 €/v.					
Hankkeen aikataulu					
Toteutuksen suunnittelu 1/2022-09/2023, rakentaminen 08/2022 – 10/2024. Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka.					
Rahoitussuunnitelma					
Helsingin kaupungin vuoden 2022 talousarvion mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet). Hanke esitetään toteuttavaksi Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.					
Väistötilat Väliaikaiset tilat ovat valmistuneet erillisenä hankkeena läheiseen Suuntimopuistoon.				Väistötilojen kustannusarvio -	
Toteutus- ja hallintamuoto Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Kohteen käyttöönotto 10/2024					



Hankesuunnitelma
30.12.2021

Maatullin pk, lpk ja lp
Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatutaso	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	6
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous	6
11	Hankkeen aikataulu	6
12	Rahoitusuunnitelma	7
13	Väliaikaiset tilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	7

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Pihasuunnitelma
- Liite 7 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 8 Asemakaava, kartta ja selostus
- Liite 9 Purkumateriaaliselvitys ja purkulupa
- Liite 10 Rakennuspaikan tekninen selvitys (johtokartta)
- Liite 11 Rakennustapaselostus
- Liite 12 Rakennetyypit
- Liite 13 Pohjarakennussuunnitelma
- Liite 14 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus
- Liite 15 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus
- Liite 16 Paloteknillinen selvitys
- Liite 17 Keittiölaite-, kaluste- ja varusteluettelo
- Liite 18 Elinkaaritavoitteet ja hiilijalanjäljen laskenta
- Liite 19 Energiaraportti
- Liite 20 Riskien arviointi
- Liite 21 Kaavapoikkeamat
- Liite 22 Liikennesuunnitelma
- Liite 23 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

Muistiot (hankkeen projektipankissa)

- Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu 15.6.2021
- Lukitus- ja turvallisuuspalaveri 17.8.2021
- Paloteknillisten suunnitelmien ennakkokatselmus 3.9.2021
- Työsuojelukokous 13.10.2021
- Esteettömyyskokous 22.11.2021

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto
Osoite:	Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 40, Suutarila, kortteli 119, tontti 2
Laajuus:	9833 brm ² , 8388 htm ² , 6571 hym ²
Hankenumero:	2000V20017
Kiinteistöobjekti:	2323

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka sijaitsee Tapulikaupungissa Puistolan asemanseudulla ajoneuvoliikenteeltä rauhoitetun raitin ja laajan puistoalueen yhteydessä. Maatullin koulusta muodostuu Tapulikaupungin keskeinen palvelurakennus.

Tapulikaupungin ja Puistolan asemanseudun kehittämisperiaatteita valmistellaan. Asemakaavaa muutetaan yleisen, kaksivaiheisen kilpailun voittaneen ehdotukseen ja siihen perustuvan, kehitetyn uudisrakennussuunnitelman pohjalta. Kiireellisestä aikataulusta johtuen rakennuslupaa haetaan voimassa olevaan kaavaan haettavan poikkeamispäätökseen perustuen. Nykyistä koulutonttia (18 672 m²) laajennetaan kaavamuutoksen yhteydessä suunnitteluratkaisuun perustuen.

Alueella on asemakaavahistoriallisesti arvokkaat ja hyvät lähtökohdat turvallisten jalankulku- ja pyöräilyreittien kehittämiseen. Maatullinkujan ja Maatullinaukion arvoympäristössä ja puistomaisemassa autoliikenne järjestetään jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla.

Kunnallistekniikan osalta rakennus tukeutuu pääasiassa olemassa oleviin verkostoihin.

Rakennusalue on ohutta savikkoa (<4 m), jonka alapuolella on 1-5 metrin paksuinen kerrossilttistä hiekkaa ennen moreenikerrosta ja kalliota. Pohjavesi on vain parin metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta, joten rakennukseen ei rakenneta kellaria tai maanalaisia tiloja. Kalliopinta sijaitsee alle 10 metrin syvyydessä. Alueen maanpintaa ei koroteta mahdollisten painumien takia. Uudisrakennuksen perustamistapa on lyöntipaaluperustus. Purettavan Maatullin ala-asteen paalut jätetään paikoilleen.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Maatullin ala-asteen koulun nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja riittämättömät tulevan yhteisen peruskoulun käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Varhaiskasvatus tarvitsee uudet tilat korvaamaan huonokuntoisen päiväkoti Mintun, päiväkoti 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 elokuuhun 2024 mennessä.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 10.11.2020 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Vanhan koulun purkutyö toteutetaan erillisenä purku-urakkana.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatutaso

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat sekä mahdollistetaan hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle. Tilat vastaavat Puistolan 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 opetussuunnitelman toteuttamista.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle, päiväkodille ja leikkipuistotoiminnalle pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat on suunniteltu kaupunkitasaisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisulla 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.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 9833 brm², 8388 htm², 6571 hym².

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaaksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden kasvatus- ja oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulu- tusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset tulee olla pysyvän rakennuksen laatutason mukaisia. Sisätiloihin suunnitellaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaiset tilajärjestelyt. Tilojen rinnalle rakennetaan ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Käytetään Helsingin kaupungin kohteelle asettamia palvelurakennusten elinkaaritavoitteita. Rakennus toteutetaan clt-rakenteisena puukouluna.

Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden ja valaistuksen tehokkuuden osalta noudatetaan Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohjeen arvoja, joilla pyritään hyvään energiatehokkuuteen.

- E-luku2018 enintään 80 kWhE/m²a (-20 % nykyistä määräystasoa tiukempi tavoite)
- Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden ja valaistuksen tehokkuuden osalta noudatetaan Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja.
- Aurinkosähköllä katetaan vähintään 10 % kokonaissähkönkulutuksesta
- Pääasiallinen lämmitysmuoto on maalämpö. Huipputehontarve katetaan kaukolämmöllä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille ja nuorille sopiviksi, lapsen ja nuoren kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Lapsen näkökulmasta päiväkotij- ja koulu-paikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia.

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
Ilmastönäkökulma 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.

Hankkeen riskit

Alueen asemakaavaa ei ehditä muuttaa tiukassa aikataulussa, joten rakentaminen mahdollistetaan kaupunkiympäristölautakunnan poikkeamispäätöksellä. Poikkeamista haetaan mm. voimassa olevaa asemakaavaa suuremmalle kerrosalalle, rakennusalan ja tontin rajan ylitykselle, puistoalueelle rakentamiselle, tontin ajoyhteydelle ja autopaikkojen sijoitukselle. Koulutonttia ympäröivät tontit, liikenne- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Rakennuslupa on mahdollista saada heti poikkeamispäätöksen jälkeen.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2021 RI = 114,1; THI = 192,4 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 40 270 00 € (4 095 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

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

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa omistaja.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan 800 000 euroa, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia eikä kovien materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintojen kustannuksia. Tieto- ja viestintäteknologian kustannukset ovat noin 100 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 123 000 euroa ja siivouskustannusarvio noin 209 000 euroa/vuosi. Toimintakustannukset tulevan hankkeen osalta ovat yhteensä noin 6 520 000 euroa/vuosi.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Yleinen, kaksivaiheinen arkkitehtikilpailu 6/2020-3/2021
- Hankesuunnittelu 04/2021-12/2021
- Kustannussäästöt 10/21-12/21
- Hankesuunnitelman hyväksymiset 01/2022-4/2022
- Toteutussuunnittelu 1/2022-09/2023
- Rakennusluvan hakeminen 2/2022-5/2022
- Vanhan rakennuksen purku 11/2021-4/2022
- Rakennuslupa 05/2022

- Rakennustöiden aloitus 08/2022
- Tilojen vastaanotto 08/2024
- Irtokalustus yms. 09/2024-10/2024
- Koulutoiminnan aloitus, käyttöönotto syyslomalla 10/2024

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

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 toteutettavaksi Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

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.

13 Väliaikaiset tilat

Väliaikaiset tilat ovat valmistuneet erillisenä hankkeena ja käytössä läheisessä Suuntimopuistossa.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.