



21.03.2022

Asia/2

## § 210

### V 30.3.2022, Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2022-000412 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennuksen 30.12.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 9 833 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 40 270 000 euroa marraskuun 2021 kustannustasossa sekä siten, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto HS 30.12.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Maatullin peruskoulua, päiväkotia ja leikkipuistoa varten suunniteltua uudisrakennusta, joka sijoittuu Tapulikaupungin asuinalueen keskelle puistoalueen laidalle, Maatullinkujan ja Kimnaasipolun rajaamalle korttelialueelle.

Koulun, päiväkodin ja leikkipuiston sijoittaminen samaan rakennukseen mahdollistaa synergiaetuja, kuten tilojen osittaisen yhteiskäytön. Lisäk-



21.03.2022

Asia/2

si se on tilankäytöllisesti muuntojoustavaa sekä kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu, joka vahvistaa yhtenäistä opintopolkua.

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 on tarkoitettu ottaa käyttöön lokakuussa 2024.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen 10.11.2020 ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 15.2.2022.

Hankkeesta on laadittu 30.12.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Maatullin peruskoulun koulun nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja riittämättömät tulevan yhtenäisen peruskoulun käyttäjämäärälle. Koulun tilat eivät kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Varhaiskasvatus tarvitsee uusia tiloja korvaamaan päiväkotit Neilikan nykyiset tilat sekä päiväkotit Mintun ja leikkipuisto Tapulin väliaikaiset tilat.

Kokonaisuudessaan hanke korvaa leikkipuisto Tapulin väliaikaiset tilat, päiväkotit Neilikan nykyiset tilat sekä Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun huonokuntoiset tilat, joista on siirrytty väistötiloihin syksyllä 2021.

Vanhan koulurakennuksen purkutyö on käynnissä erillisenä purkurakkana.

### Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennus

Tapulikaupunkiin toteutettava uusi peruskoulu- ja päiväkotirakennus sijoittuu Maatullinkujan, Kimnaasipolun ja puistoalueen rajaamalle YOS-korttelialueelle.

Alueella on 11.1.2013 voimaan tullut asemakaava nro 11965. Tontti on määritelty asemakaavassa opetusta ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS). Tontin rakennusoikeus on 7 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei riitä suunnitellun uudisrakennuksen tarpei-



siin. Hankesuunnitelman suunnitteluratkaisujen mukainen asemakaavan muutos on vireillä. Asemakaan muutos ei kuitenkaan ehdi lainvoimaistua ennen hankeaikataulun vaatimaa rakennusluvan myöntämistä. Hankkeen edistämiseksi on voimassa olevasta asemakaavasta tehty poikkeamishakemus.

Rakennukseen tehdään kaksi teräsbetonirakenteista S1-luokan väestönsuojaa. Koulun ja päiväkodin autopaikat sijoittuvat pääosin Kämnerintien liikennealueelle ja osin päiväkotikiikku-Prinssin laajennettavalle pysäköintialueelle.

### Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudet tilat suunnitellaan noin 700 oppilaalle sekä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen noin 240 lapselle. Lisäksi suunniteltavat tilat sisältävät leikkipuistotoiminnan. Uudishankkeella saadaan varhaiskasvatukselle noin 65 lisäpaikkaa ja perusopetukselle noin 220 lisäpaikkaa. Suunniteltavissa tiloissa voidaan järjestää joustavasti varhaiskasvatusta, perusopetusta ja leikkipuistotoimintaa uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin.

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat sekä mahdollistetaan hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle. Suunnitellut tilat vastaavat Puistolalan alueen nykyisiin ja tuleviin palvelutarpeisiin.

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 kaupunkitasoisten mitoituspäätösten 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.

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 järjestämiseksi. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Päiväkodin ja koulun piha-alueet ovat suoraan yhteydessä toimintatiloihin. Koulun välitunti- ja avautuu avarasti kaakkoon ja etelään. Päivä-



kodin piha sijoittuu aidattuna leikkipuiston piha-alueen ja koulun pihan väliin. Leikkipuiston piha liittyy länessä laajaan puistoalueeseen. Varhaiskasvatuksen piha-alue on rajattu omaksi piha-alueeksi. 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. Koulun ja päiväkodin saattoliikenne ja huoltoliikenne suunnitellaan toisistaan erillisiksi.

#### Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus 9 833 brm<sup>2</sup>, 8 388 htm<sup>2</sup>, 6 571 hym<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 50 100 m<sup>3</sup>.

Korttelin 40119 tonttien pinta-alat ovat: koulun tontin pinta-ala on 18 672 m<sup>2</sup> ja puistoalueen pinta-ala on 12 864 m<sup>2</sup>. Korttelin tonttien pinta-ala on yhteensä 31 536 m<sup>2</sup>. Tonttien osittainen yhdistäminen on viireillä asemakaavan muutoksessa. Laajennettu piha-alue on kooltaan 21 722 m<sup>2</sup>. Leikkipuiston piha-alue osoitetaan asemakaavamuutoksessa puistoalueeksi.

#### Rakennuskustannukset ja hankkeen rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 40 270 000 euroa (4 095 euroa/brm<sup>2</sup>) marraskuun 2021 kustannustasossa.

Vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2022–2031 -luettelon mukaisesti hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena vuokrahankkeena, jonka suunniteltu vuokra-aika on 2024–2054. Hanke on valmisteltu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on kaupungin kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa pääasiassa Helsingin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia Helsingin kaupungilta vuokratuilla tai kiinteistöyhtiön omistamalla tonteilla. Rakennuksissa toimii kaupungin useiden eri toimialojen yksiköitä. Yhtiölle on luonteenomaista monipuolinen yhteistyö kaupungin kanssa, sillä se on toteuttanut useita uudis- ja peruskorjaushankkeita kaupungille. Lisäksi yhtiö huolehtii kaupungin käytössä olevien omistamiensa toimitilakiinteistöjen hoidosta.



Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja sen organisaation osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille. Uudiskohteen talouden seuranta eriytetään omalle kustannuspaikalleen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Mikäli kiinteistöyhtiö hankkii rahoituksen rahoituslaitoksilta, tulee se hakemaan hankkeen laajuuden ja luonteen johdosta lainoille kaupungin takauksen. Tätä koskevat esitykset valmistellaan erikseen ja tuodaan päätöksentekoon myöhemmässä vaiheessa. Hankkeen alkuvaiheen rahoittamiseen voidaan ennen pitkäaikaisten lainojen nostamista käyttää tilapäisesti kaupungin konsernitiilimiittä.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen kuukausivuokra on enintään noin 222 030 euroa ja vuosivuokra enintään noin 2 664 360 euroa. Neliövuokran perusteena on 8 388 htm<sup>2</sup>. Kuukausivuokra on 26,47 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 21,91 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokran osuus on 3,04 euroa/htm<sup>2</sup>, kunnossapidon lisävuokran osuus on 1,02 euroa/htm<sup>2</sup> ja hallintokulun osuus on 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>.

#### Väistötilat

Maatullin peruskoulu ja päiväkotit Minttu ovat siirtyneet väistötiloihin syksyllä 2021, jotka ovat valmistuneet erillisenä hankkeena läheiseen Suuntimopuistoon.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

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

Uudisrakennus on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen alkaa elokuussa 2022 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2024.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.2.2022 § 35 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.



21.03.2022

Asia/2

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

1 Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto HS 30.12.2021

## Oheismateriaali

1 Maatullin peruskoulu, päiväkoti ja leikkipuisto HS Liitteet

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.02.2022 § 35

HEL 2022-000412 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti

a. antaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 30.12.2021 päivätyistä Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston hankesuunnitelmasta (liite 1).

b. Mintun ja Neilikan päiväkotien lakkauttamisesta ja tiloista luopumisesta sekä uuden päiväkodin perustamisesta sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.



21.03.2022

Asia/2

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Investointikustannusten valtuuston asettama tavoitteellinen kustannusraami on 4000 euroa.

#### Käsittely

15.02.2022 Ehdotuksen mukaan

Asiassa kuultavana kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelupäällikkö Mauno Kemppe sekä kaupunkiympäristön toimialan tilapäällikkö Sari Hildén.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

#### Lisätiedot

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

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 27.01.2022 § 10

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



21.03.2022

Asia/2

uudisrakennuksen 30.12.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 833 brm<sup>2</sup> 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

27.01.2022 Ehdotuksen mukaan

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