



30.03.2022

Asia/4

## § 77

### Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikki- puiston uudisrakennus- sen hankesuunnitelma

HEL 2022-000412 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikki-  
puiston 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.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta säi-  
lyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman  
paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhtey-  
dessä. (Sami Muttilainen)

#### Käsittely

Valtuutettu Sami Muttilainen ehdotti valtuutettu Sandra Hagmanin kan-  
nattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta säi-  
lyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman  
paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhtey-  
dessä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

1 äänestys

Valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus  
EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottama toivomusponsi  
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 75

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki,



30.03.2022

Asia/4

Sirpa Asko-Seljavaara, Nita Austero, Eva Biaudet, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Sandra Hagman, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Fardoos Helal, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Emma Kari, Zahra Karimy, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Petra Malin, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Maria Ohisalo, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Anni Sinemäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Tyhjä: 9

Mukhtar Abib, Maaret Castrén, Juha Hakola, Otto Meri, Risto Rautava, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Seida Sohrabi, Maarit Vierunen

Poissa: 1

Erkki Tuomioja

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotiki ja leikkipuisto HS 30.12.2021

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**



30.03.2022

Asia/4

Hankesuunnitelma koskee Maatullin peruskoulua, päiväkotia ja leikki-  
puistoa varten suunniteltua uudisrakennusta, joka sijoittuu Tapulikau-  
pungin asuinalueen keskelle puistoalueen laidalle, Maatullinkujan ja  
Kimnaasipolun rajaamalle korttelialueelle.

Koulun, päiväkodin ja leikkipuiston sijoittaminen samaan rakennukseen  
mahdollistaa synergiaetuja, kuten tilojen osittaisen yhteiskäytön. Lisäk-  
si se on tilankäytöllisesti muuntojoustavaa sekä kustannuksiltaan ta-  
loudellinen 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  
energiätehokas kokonaisuus.

Uudisrakennus on tarkoitus 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 kaupun-  
kiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteis-  
työnä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat  
oheismateriaalissa.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Maatullin peruskoulun koulun nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja riit-  
tämättömät tulevan yhtenäisen peruskoulun käyttäjämäärälle. Koulun  
tilat eivätkä kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitel-  
mien 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 purku-  
urakkana.

## Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennus

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



30.03.2022

Asia/4

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 tarpeisiin. 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 päiväkotikiikun laajennettavalle pysäköintialueelle.

#### Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudet tilat suunnitellaan noin 700 oppilaalle sekä varhaiskasvatukseen 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 Puistolän alueen nykyisiin ja tuleviin palvelutarpeisiin.

Hankkeessa toteutetaan perusopetukselle, päiväkodille ja leikkipuistotoiminnalle pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettavat ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvua. Tilat on suunniteltu kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat perusopetuksen ja varhaiskasvatukseen 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 välituntihiha avautuu avarasti kaakkoon ja etelään. Päiväkodin piha sijoittuu aidattuna leikkipuiston piha-alueen ja koulun pihan väliin. Leikkipuiston piha liittyy lännessä 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 omistamilla 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>, ylläpitoavuokran 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 päiväkotikoti 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.



30.03.2022

Asia/4

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 hanke-suunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotiki ja leikki- puisto HS 30.12.2021

#### Oheismateriaali

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotiki ja leikki- puisto HS Liitteet

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristö- lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutus- lautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.03.2022 § 210

HEL 2022-000412 T 10 06 00



30.03.2022

Asia/4

## 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

## 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 päivätystä 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.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, 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





30.03.2022

Asia/4

valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, 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 kaupunkinhallitukselle Tapulikaupungissa, osoitteessa Kimnaasipolku 5 sijaitsevan Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston 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



30.03.2022

Asia/4

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