



30.03.2022

Ärende/4

§ 77

Projektplan för nybyggnaden för Maatullin peruskoulu, daghemmet Maatulli och lekparken Maatulli

HEL 2022-000412 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för nybyggnaden för Maatullin peruskoulu, daghemmet Maatulli och lekparken Maatulli, daterad 30.12.2021, så att projektet omfattar cirka 9 833 m² bruttoyta och maximipriset för byggkostnaderna exklusive mervärdesskatt uppgår till 40 270 000 euro i kostnadsnivån för november 2021, samt så att nybyggnaden kommer i Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors ägo och att bolagets aktiestock för nybyggnad antecknas i Helsingfors stads ägo.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheten att bevara så många ädelträd som möjligt vid Gymnasiestigen i samband med byggandet av det nya skolhuset för Maatullin koulu. (Sami Muttilainen)

Behandling

Ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Sandra Hagman föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheten att bevara så många ädelträd som möjligt vid Gymnasiestigen i samband med byggandet av det nya skolhuset för Maatullin koulu.

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

1 omröstningen

Ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 75

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



30.03.2022

Ärende/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, Retta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Blanka: 9

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

Frånvarande: 1

Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotiki ja leikkipuisto HS 30.12.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag



30.03.2022

Ärende/4

Projektplanen gäller nybyggnad som har planerats för Maatullin peruskoulu, daghemmet Maatulli och lekparken och som ligger i mitten av Stapelstadens bostadsområde vid ett parkområde i ett kvartersområde som gränsas av Landtullsgränden och Gymnasiestigen.

Att skolan, daghemmet och lekparken placeras i samma byggnad skapar synergifördelar, såsom att lokalerna kan delvist användas gemensamt. Dessutom möjliggör det flexibel lokalanvändning och utgör en kostnadseffektiv lösning som förstärker en enhetlig studiestig.

Utgångspunkten för lokalplaneringen är trygga och tillgängliga lokaler för undervisning och småbarnspedagogik med beaktande av i synnerhet lokalernas goda akustik och brandsäkerhet. Avsikten är att planera en energieffektiv helhet.

Avsikten är att nybyggnaden tas i bruk i oktober 2024.

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände behovsutredningen 10.11.2020 och gav 15.2.2022 ett utlåtande där den tillstyrker projektet.

En projektplan daterad 30.12.2021 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn.

Projektplanen finns som bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

Föredragandens motiveringar

Behov

De aktuella skollokalerna för Maatullin peruskoulu är i dåligt skick och inte tillräckliga för antalet användare av den framtida enhetsskolan. Skolhusets lokaler uppfyller inte till alla delar de funktionella målen i läroplanen och planen för småbarnspedagogik. Småbarnspedagogiken behöver nya lokaler för att ersätta de nuvarande lokalerna för daghemmet Neilikka samt de tillfälliga lokalerna för daghemmet Minttu och lekparken Tapuli.

Som helhet ersätter projektet lekparken Tapulis tillfälliga lokaler, daghemmet Neilikkas nuvarande lokaler samt skolhuset för Maatullin alaste och lokalerna för daghemmet Minttu vilka är i dåligt skick och varifrån verksamheten överfördes till tillfälliga lokaler hösten 2021.

Rivningsarbete av det gamla skolhuset är på gång som en separat rivningsentreprenad.

Nybyggnaden för Maatullin peruskoulu, daghemmet och lekparken



30.03.2022

Ärende/4

Den nya byggnaden för grundskolan och daghemmet byggs i Stapelstaden och placeras på ett kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet vilket avgränsas av Landtullsgränden, Gymnasiestigen och ett parkområde.

För området gäller detaljplanen nr 11965 som trädde i kraft 11.1.2013. Tomten upptas i detaljplanen som ett kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet (YOS). Tomtens byggrätt är 7 000 m² vy. Byggrätten räcker inte för den planerade nybyggnadens behov. En detaljplaneändring i enlighet med projektplanens planeringslösningar är aktuell. Detaljplaneändringen hinner dock inte träda i kraft innan den byggrätt som projektet behöver ska beviljas enligt projektschemat. För att projektet ska framskrida har en ansökan om undantag från den gällande detaljplanen lämnats in.

I byggnaden ingår två skyddsrum av skyddsklass S1 av armerad betong. Parkeringsplatser för skolan och daghemmet placeras i huvudsak på trafikområdet på Kämnervägen och delvis på daghemmet Pikku-Prinssis parkeringsplats som utvidgas.

Projektplan för nybyggnaden

De nya lokalerna planeras för ca 700 elever och småbarnsfostrans och förskolans nya lokaler för ca 240 barn. Dessutom inkluderar den planerade byggnaden lokaler för lekparcsverksamhet. Nybyggnadsprojektet tillför ca 65 nya platser till småbarnspedagogiken och ca 220 platser till grundskoleundervisningen. I de nya lokalerna kan man flexibelt ordna småbarnspedagogik, grundläggande utbildning och lekparcsverksamhet enligt de föränderliga behoven inom det nya kvarteret som är under byggnad.

I nybyggnaden ingår trygga, hälsosamma och tillräckliga lokaler och målet är att erbjuda goda förutsättningar för skolans och daghemmets verksamhet. De planerade lokalerna motsvarar nutida och framtida servicebehov i Parkstad.

I projektet byggs pedagogiskt sett mångsidiga, flexibla lokaler med en ändamålsenlig dimensionering för grundläggande utbildning, daghem och lekparcsverksamhet. Lokalerna främjar verksamheten och säkerställer en god miljö där barn kan lära sig och växa. Lokalerna har planlagts i enlighet med dimensioneringsprinciper och planeringsanvisningar på stadsnivå och gör det möjligt att förverkliga målen i läroplanen för grundläggande utbildning och planen för småbarnspedagogik. Byggnadens tekniska lösningar gör det möjligt för barnen att lära sig kunskaper som behövs i informationssamhället och ökar deras förståelse av och kunskaper i teknologi.



30.03.2022

Ärende/4

Genom lokalplaneringen säkerställs lugna och trygga lokaler för både skolan och daghemmet. Flexibiliteten i lokalanvändningen ökas genom att bygga gemensamma lokaler där betydelsen av trygghet och det beteende som är typiskt för barn och unga betonas. Sådana lokaler är till exempel matsalen, idrottslokalerna och konstlokalerna. De flexibla lokalerna gör det möjligt att effektivt använda dem även för att ordna kultur-, idrotts- och övriga evenemang. Ändamålsenligt och trygg lokalplanering stöder invånarnas aktiva användning av lokalerna.

Daghemmets och skolans gårdsområden ansluter direkt till verksamhetslokalerna. Skolans rymliga gård öppnar sig mot sydost och söder. Daghemmets omgärdade gård placeras mellan lekparkens och skolans gårdar. Lekparkens gård ansluter i väster till ett vidsträckt parkområde. Småbarnspedagogikens gårdsområde separeras till ett eget gårdsområde. På gårdsområdena finns det lekredskap för att främja motionering samt målen i planen för småbarnspedagogiken och skolans läroplan. Planläggningen av gårdsområdena och utrustningen beaktar trygghet, gemenskap och motionering samt att gårdarna kan övervakas och användas mångsidigt för lärande och lek av användare i olika åldrar.

Gårdsområdena erbjuder mångsidiga möjligheter till lek och motion för både daghemmets och skolans användare och områdets invånare. Angörings- och servicetrafiken till skolan och daghemmet planeras så att de är separerade från varandra.

Projektets omfattning

Nybyggnadsprojektet omfattar 9 833 m² bruttoyta, 8 388 m² lägenhetsyta och 6 571 m² effektiv yta. Byggnadens volym är 50 100 m³.

Tomterna i kvarteret 40119 har följande ytor: skolans tomt har en yta på 18 672 m² och parkområdet en yta på 12 864 m². Tomterna i kvarteret har en totalyta på 31 536 m². Tomternas partiella sammanslagning är en del av den detaljplaneändring som är aktuell. Det utvidgade gårdsområdet har en yta på 21 722 m². Lekparkens gårdsområde anvisas i detaljplaneändringen som ett parkområde.

Byggnadskostnader och finansiering av projektet

Projektets byggnadskostnader uppgår till 40 270 000 euro exklusive mervärdesskatt (4 095 euro/m² bruttoyta) i kostnadsnivån för november 2021.

I enlighet med förteckningen Hyres- och aktieobjekt, planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt under åren 2022–2031, som utgör bilaga till budgeten för år 2022, har man planerat att genomföra projektet som ett projekt som står utanför stadens eget investeringsprogram



30.03.2022

Ärende/4

och med den planerade hyrestiden 2024–2054. Projektet har beretts för att genomföras av Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors.

Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som ägs i sin helhet av Helsingfors stad. Bolaget äger byggnader som används huvudsakligen för Helsingfors stads egen serviceproduktion på tomter som arrenderats ut av Helsingfors stad eller ägs av fastighetsbolaget. I byggnaderna finns enheter inom flera av stadens olika sektorer. Kännetecknande för bolaget är ett mångsidigt samarbete med staden eftersom bolaget har genomfört flera nybyggnads- och ombyggnadsprojekt för staden. Dessutom sköter bolaget de lokalfastigheter som bolaget äger och som är staden använder.

Genom att utnyttja det befintliga bolaget och dess organisations kompetens undviker man att bilda ett nytt bolag, bygga en ny organisation samt förvalta ett nytt separat bolag. Projektet lämpar sig väl för Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors. Uppföljningen av det nya objektets ekonomi får ett eget kostnadsställe. Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors finansierar projektet med långfristiga lån. Om aktiebolaget skaffar finansiering från finansinstitut, kommer bolaget på grund av projektets omfattning och karaktär att ansöka om borgen från Helsingfors stad för lånen. Förslagen som gäller detta bereds separat och tas upp i beslutsfattandet i ett senare skede. Stadens koncernlimit kan tillfälligt användas för att finansiera projektet i den inledande fasen, innan de långfristiga lånen tas ut.

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn

Nybyggnadens månadshyra uppgår högst till cirka 222 030 euro och årshyra till cirka 2 664 360 euro. Grunden för hyran per kvadratmeter är 8 388 m² lägenhetsyta. Månadshyran är 26,47 euro/m² lägenhetsyta varav kapitalhyrans andel är 21,91 euro/m² ly, underhållshyran andel 3,04 euro/m² ly, andelen för ytterligare underhållshyra 1,02 euro/m² ly och andelen för förvaltningskostnader är 0,50 euro/m² ly

Tillfälliga lokaler

Hösten 2021 övergick Maatullin peruskoulu ja daghemmet Minttu till de tillfälliga lokaler som byggdes som ett separat projekt i Pejlingsparken i närheten.

Projektets genomförande och tidtabell

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under projektplaneringen har företrä-



30.03.2022

Ärende/4

dare för byggnadstillsynsverket, miljötjänsten och räddningsverket hörts som sakkunniga.

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Byggnadernas ägare ansvarar för deras underhåll.

Nybyggnaden har planerats att genomföras så att bygget inleds i augusti 2022 och lokalerna står klara i oktober 2024.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 15.2.2022 (§ 35) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att denna bra svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotij ja leikkipuisto HS 30.12.2021

Bilagematerial

1 Maatullin peruskoulu, päiväkotij ja leikkipuisto HS Liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.03.2022 § 210



30.03.2022

Ärende/4

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 brm² 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 kiinnitettävän 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

Ärende/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 Kemppi 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 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



30.03.2022

Ärende/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