



04.05.2020

Asia/6

§ 272

V 27.5.2020, Oulunkylän ala-asteen laajennuksen ja uuden päiväkodin hankesuunnitelma

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen 26.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 097 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 22 640 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oulunkylän ala-asteen hankesuunnitelma
- 2 Aluepiirustus
- 3 Viitesuunnitelmakooste
- 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- 5 Hankkeen aikataulu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Laajennushankkeen tarpeellisuus

Oulunkylän ala-aste toimii kahdessa toimipisteessä, pääkoululla Teinin-
tiellä ja Veräjänlaakson sivukoululla Otto Brandtin tiellä.

Pääkoululle on suunniteltu laajennus- ja muutoshanke, jossa nykyinen
ala-aste ja uusi päiväkotikoti saadaan samaan rakennukseen tarkoituk-
senmukaiseksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Nykyistä koulurakennus-



ta laajennetaan ja olemassa oleviin tiloihin tehdään tarvittavat tekniset ja tilamuutokset. Laajennus korvaa väliaikaistilat ja sisäilmaongelmien vuoksi käytöstä poistetun C-siiven. Laajennusosan yhteyteen rakennetaan uusi päiväkotitila 150 lapselle. Se korvaa nykyisin Oulunkylän ostoskeskuksella olevat esiopetusryhmät.

Rakennuksen nelikerroksinen pohjoissiipi A ja Norrtäljentien suuntainen yksikerroksinen B-siipi ovat valmistuneet vuonna 1959 ja perusparannettu vuonna 2016. C-siipi on rakennettu vuonna 1967 eikä sitä ole perusparannettu. Se on sittemmin poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi ja tarkoitus purkaa.

Oulunkylän alueen lapsimäärä kasvaa eivätkä nykyiset tilat riitä tulevalle oppilasmäärälle. Ala-asteikäisten suomenkielisten lasten määrän arvioidaan kasvavan Oulunkylän ala-asteen nykyisellä oppilaaksiottoalueella noin 140 lapsella vuosina 2020–2034. Myös varhaiskasvatustilain lasten määrä kasvaa. Viimeisimmän väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan alle kouluikäisten lasten määrä kasvaa vuoteen 2033 mennessä reilulla 70 lapsella ja nopean kasvun ennusteen mukaan jopa 164 lapsella.

On tarkoituksenmukaista, että päiväkotitilat ja koulutoiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan ja erillisistä lisätiloista luovutaan. Tavoitteena on rakentaa yhtenäisiä opintopolkuja varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja perusopetukseen.

Laajennus- ja muutoshankkeen hankesuunnitelma

Pääkoulun suunniteltu oppilasmaäärä laajennuksen valmistuttua on 620. Rakennuksen ja sen pihalla olevien lisätilojen nykyinen oppilasmäärä on 390. Uuteen päiväkotitilaan tulee 150 tilapaikkaa, joista esiopetuksen käytössä on noin 60. Toimipisteen tuleva oppilas- ja tilapaikkamäärä on yhteensä 770.

Kolmikerroksisen laajennusosan opetustilat muodostavat kolme kotisolu. Päiväkotitila tulee rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Toisessa kerroksessa sijaitsevat keskitetyt hallinto- ja oppilashuollon tilat.

Nykyistä ruokasalia ja keittiötä laajennetaan viereiseen liikuntatilaan ja nykyisiin hallintotiloihin. Laajennusosaan rakennetaan nykyistä suurempi liikuntasali ja vanhaan liikuntasaliin sijoitetaan uudenaikaisia opetustiloja sekä monitoimitila lähinnä päiväkodin liikuntakäyttöön. Taito- ja taideaineiden kokonaisuutta kasvatetaan kolmannessa kerroksessa.

Laajennusosaan tulee uusi pääsisäänkäynti, jonka kautta kuljetaan myös uuteen liikuntasaliin ja sen oheistiloihin. Kengättömän koulun



toimivuus mahdollistetaan rakentamalla nykyiseen rakennukseen kaksi erillistä kenkäeteistä ja laajentamalla tuulikaappia sisätiloihin.

Kiinteistön sähköliittymää suurennetaan ja uusi sähköpääkeskus hankitaan palvelemaan kasvanutta sähkönjakelua. Uudet ja uusittavat valaistusjärjestelmät toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus huomioi tilassa olon ja päivänvalon vaikutuksen. Samalla uusitaan taloteknisiä järjestelmiä tilamuutosten mukaisesti.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti pääosa laajennusosan lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä, joka tuottaa yli 10 prosenttia sähkötarpeesta. Laajennusosa rakennetaan energiatehokkaaksi ja sen viilennys voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti maalämpöjärjestelmää hyödyntäen.

Laajennuksen yhteydessä parannetaan myös piha-alueen toiminnallisuutta. Päiväkodille rakennetaan oma aidalla rajattu piha-alue. Välituntipihaa laajennetaan koulun ja Käskynhaltijantien väliselle alueelle, jonka melusuojaus toteutetaan meluseinällä.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2004, joka määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9 500 kem². Nykyisen koulurakennuksen kerrosala on 4 125 kem² (ei sisällä purettavaa C-siipeä, jonka laajuus on 999 kem²) ja laajennuksen ja kenkäeteisten kerrosala yhteensä 4 091 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta jää laajennuksen jälkeen 1 284 kem².

Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 2021. Laajennus otetaan käyttöön tammikuussa 2023 ja koko hanke valmistuu kesällä 2023.

Hankkeen laajuus

Laajennusosa on 4 475 brm², 3 828 htm² ja 2 821 hym², vanhan osan muutosalue on noin 2 622 brm², 1 300 htm² ja 1 200 hym². Laajennusosan ja muutosalueen laajuus on yhteensä noin 7 097 brm², 5 128 htm² ja 4 041 hym². Laajennuksen rakentamisen ja C-siiven purkamisen jälkeen rakennuksen kokonaislaajuus on 8 947 brm², 7 489 htm² ja 5 405 hym².

Pihan laajuus on noin 9 257 m², josta päiväkodille aidattu piha-alue on noin 1 230 m².

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 22 640 000 euroa (3 190 euroa/brm²) helmikuun 2020 kustannusta-



sossa. Laajennusosan kustannus on 19 650 000 euroa (4 391 euroa/brm²) ja vanhassa osassa tehtävien muutostöiden osuus 2 990 000 euroa (1 140 euroa/brm²).

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 15 000 000 euroa vuosille 2022–2023.

Hankkeen aikataulu ja toteutuksen edellyttämä 22 640 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Laajennusosalle arvioitu sisäinen kuukausivuokra on 28,48 euroa/htm², yhteensä noin 109 000 euroa kuukaudessa ja 1 308 000 euroa vuodessa. Nykyiselle rakennukselle (A- ja B-siivet) kuukausivuokra on 25,98 euroa/htm², yhteensä 95 113 euroa kuukaudessa ja 1 141 353 euroa vuodessa. Yhteensä kuukausivuokra on arviolta 27,26 euroa/htm², noin 204 000 euroa kuukaudessa ja 2 449 000 euroa vuodessa.

Laajennuksen osalta neliövuokran perusteena on 3 828 htm². Pääomavuokran osuus on 24,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,01 euroa/htm²/kk. Nykyisen rakennuksen osalta neliövuokran perusteena on 3 661 htm². Pääomavuokran osuus on 21,97 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,01 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen kuukausivuokra on 22,07 euroa/htm², yhteensä 103 561 euroa kuukaudessa ja 1 242 728 euroa vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 18,68 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,38 euroa/htm²/kk.

Väistö- ja väliaikaiset tilat

Toteutus on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että laajennusosa rakennetaan ja otetaan käyttöön ensin, jolloin päiväkodille valmistuneita tiloja voidaan käyttää koulun väistötiloina A-osan muutostöiden aikana. Päiväkoti aloittaa toiminnan laajennusosassa vasta kun koko hanke on valmis.

Tontille sijoitetaan kesän 2020 aikana vuokrapaviljonkeja koulun lisä- ja väliaikaistiloiksi. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt lisä- ja väliaikaistilojen hankesuunnitelman 5.3.2020 § 28.



04.05.2020

Asia/6

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.4.2020 § 90 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oulunkylän ala-asteen hankesuunnitelma
- 2 Aluepiirustus
- 3 Viitesuunnitelmakooste
- 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- 5 Hankkeen aikataulu

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020
§ 50



04.05.2020

Asia/6

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen 26.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 097 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 22 640 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.04.2020 § 90

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 26.3.2020 päivätystä Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin hankesuunnitelmasta osoitteessa Teinintie 12 (liite 1). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvalli-



04.05.2020

Asia/6

suutta. 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. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 21.1.2020.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 31.1.2020. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi