



25.02.2019

Asia/13

## § 141

### Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskeva hankesuunnitelma

HEL 2018-012134 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että muutosalueen enimmäislaajuus on 727 brm<sup>2</sup>, laajennuksen enimmäislaajuus on 802 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 100 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Mustakiven korttelitalon hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Vuosaarella sijaitseva Puistopolun peruskoulu on yhtenäinen peruskoulu, jossa on vuosiluokat 1–9 ja 850 oppilasmaat. Koulu toimii kahdessa eri toimipisteessä, Mustakiven korttelitalossa Pohjavedenkatu 3:ssa sekä Punakiventie 4:ssä. Hankesuunnitelma koskee Mustakiven korttelitalossa sijaitsevia opetustiloja, joihin tehdään sekä laajennus että toiminnallisia muutoksia.

Mustakiven korttelitalossa on tällä hetkellä vain vuosiluokkien 1–6 käyttöön soveltuvia opetustiloja. Laajennuksen ja muutostöiden myötä korttelitaloon saadaan myös vuosiluokkien 7–9 tarvitsemia aineopetustilo-



ja, jolloin oppilasryhmät voidaan sijoitella toimipisteisiin tarkoituksenmukaisella tavalla ja väliaikaisista väistötiloista voidaan luopua.

Hankkeen kustannusarvio on 7 100 000 euroa ja arvioitu valmistumisaika elokuussa 2020.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Se on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen ja ympäristöpalveluiden edustajia sekä esteettömyysasiamiestä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on omalta osaltaan puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä.

## Esittelijän perustelut

### Vuosaaren palveluverkko ja Puistopolun peruskoulu

Vuosaassa tehtiin vuosina 2015–2016 opetustoimen palveluverkkoselvitys, jossa tutkittiin mahdollisuuksia järjestää suomenkielinen perusopetus yhtenäisissä peruskouluissa. Selvityksen tuloksena seitsemästä alueella toimivasta koulusta muodostettiin kolme uutta yhtenäistä peruskoulua.

Vuosaaren ja Mustakiven ala-asteet ja Tehtaanpuiston yläaste yhdistettiin Puistopolun peruskouluksi 1.8.2017 alkaen. Koulussa on peruskoulun vuosiluokat 1–9 ja 850 oppilaspaiikkaa. Koulu toimii kahdessa eri toimipisteessä, Mustakiven korttelitalossa Pohjavedenkatu 3:ssa sekä Punakiventie 4:ssä. Opetusta järjestetään tällä hetkellä myös Punakiventie 4:n pihaan sijoitetuissa väistötiloissa.

### Laajennuksen ja muutostöiden tarve

Hankesuunnitelma koskee vain Mustakiven korttelitalossa sijaitsevia perusopetuksen tiloja. Mustakiven korttelitalon koulutilat on suunniteltu vuosiluokkien 1–6 käyttöön ja sieltä puuttuvat vuosiluokkien 7–9 opetukseen vaadittavat aineopetustilat. Puistopolun peruskoulun nykyiset tilat ovat laajuudeltaan riittämättömät eivätkä ne täytä uuden opetussuunnitelman toiminnalle asettamia vaatimuksia. Entiset Tehtaanpuiston yläasteen oppilaat ovat jo 1.8.2016 siirtyneet väistötiloihin Vuosaaren lukion kanssa jakamistaan tiloista. Vuosaaren lukion uudishankkeen ja Mustakiven korttelitalon laajennuksen ja muutostyön valmistumisen myötä väliaikaisista tiloista ja Vuosaaren lukion käytössä olevasta huonokuntoisesta rakennuksesta voidaan luopua.

Hankesuunnitelma koskee sekä toiminnallisia muutoksia että laajennusta, jossa ala-asteen käyttöön suunniteltuihin koulutiloihin tehdään yläasteen tarvitsemia aineopetusluokkia. Osa aineopetustiloista teh-



dään olemassa oleviin luokkiin, osa laajennukseen. Samalla rakennetaan lisää oppilas-wc-tiloja ja uusitaan keittiö ja ruokala vastaamaan tulevaa käyttäjämäärää. Rakennuksen ilmanvaihtoa, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Koulutilat laajennetaan vastaamaan Puistopolun peruskoulun vuosiluokkien 7–9 oppilaspäikkämäärää, jolloin väliaikaistiloista voidaan luopua. Laajennuksen myötä Mustakiven korttelitaloon tulee n. 180 uutta oppilaspäikkaa. Tämä turvaa tarkoituksenmukaiset oppilasryhmäsijoittelut Puistopolun peruskoulun toimipisteissä ja mahdollistaa esiopetuksesta alkavan yhtenäisen opinpolun.

Mustakiven korttelitalossa toimii Puistopolun peruskoulun lisäksi päiväkotiki Mustakivi. Muutokset ja laajennus eivät koske päiväkodin tiloja, mutta järjestelyjen seurauksena peruskoulun tiloihin on mahdollista sijoittaa esiopetusryhmiä. Tällöin joistain varhaiskasvatuksen käytössä olevista huonokuntoisista vuokratiloista voidaan mahdollisesti luopua.

#### Hankkeen laajuus ja toteutuksen aikataulu

Mustakiven korttelitalon kokonaishuoneistoala on 4 593 htm<sup>2</sup>, josta koulun käytössä on nyt 4 114 htm<sup>2</sup> ja päiväkodin käytössä 479 htm<sup>2</sup>. Kaupunki omistaa korttelitalon rakennuksen. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 867 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun laajennuksen koko on 802 brm<sup>2</sup> ja muutosalueen koko 727 brm<sup>2</sup>. Hankkeen toteutumisen jälkeen korttelitalon kokonaishuoneistoala on 5 245 htm<sup>2</sup>, josta perusopetuksen osuus on 4 766 htm<sup>2</sup>.

Pihan kunnostus on jätetty hankkeen ulkopuolelle, koska se tulee koskemaan myös päiväkodin piha-aluetta. Piha kunnostetaan erillisenä hankkeena laajennusosan valmistumisen jälkeen.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tavoitteellinen aikataulu on seuraava:

- muutosalueen toteutussuunnittelu 12/2018–3/2019
- muutosalueen rakennustyöt 4/2019–8/2020
- laajennuksen rakennustyöt 9/2019–8/2020

#### Hankkeen rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 100 000 euroa (4 644 e/brm<sup>2</sup>) lokakuun 2018 kustannustasossa.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 hankkeelle on varattu 5 000 000 euroa vuosille 2020–2021.



25.02.2019

Asia/13

Hankkeen kustannuksia korottaa mm. se, että työmaa perustetaan toiminnassa olevaan rakennukseen ja laajennus on perustettava paaluille. Hanke on kooltaan pieni ja rakennettavana on vain vaativia tiloja (kotitalousluokat, teknisen käsityön, taideilmaisun ja luonnontieteen tilat sekä ruokalan ja valmistuskeittiön uusiminen). Hankkeen lopputuloksena on erittäin tehokas tilankäyttö eli rakennuksen kokoon nähden suuri oppilasmäärä.

Muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Sisäinen vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 20,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 98 310 euroa kuukaudessa ja noin 1 179 724 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 4 114 htm<sup>2</sup> nykyisiä tiloja sekä 652 htm<sup>2</sup> uusia tiloja. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rakennuksen nykyinen vuokra on 15,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 61 967 euroa kuukaudessa ja 743 608 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus on 11,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaiset vuokratkustannukset nousevat hankkeen myötä n. 436 000 euroa.

#### Rakentamisen aikaiset väistötilat

Laajennuksen rakentamisen ja muutostöiden ajaksi tarvitaan neljän opetustilan väistötilapaviljonki, joka sijoitetaan Punakivenkentälle. Väistötilat tarvitaan noin 18 kuukauden ajaksi.

Väistötilojen arvioidut hankintakustannukset ovat yhteensä 452 000 euroa, josta käyttötalousmenot ovat 252 000 euroa ja investointimenot 200 000 euroa. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti sisällytetty tulevaan vuokraan.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.1.2019 § 8 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisia tavoitteita. Hankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja jous-



25.02.2019

Asia/13

va oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista ja yhteisöllisyyttä. Tehtävillä muutoksilla rakennuksesta saadaan paremmin toimiva ja tilankäytöltään entistä tehokkaampi koulu.

Hanke mahdollistaa turvalliset, terveelliset, viihtyisät ja riittävät tilat peruskoulun toiminnalle. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat koulutoiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä. Liikuntatilat ovat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käytössä arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Lisäksi ruokasali, käsityötilat ja osa opetustiloista soveltuvat asukas-käyttöön kouluajan ulkopuolella.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Mustakiven korttelitalon hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.01.2019 § 8

HEL 2018-012134 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 13.12.2018 päivätystä Mustakiven korttelitalon laajennusta ja toiminnallisia muutoksia koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa tulee kuitenkin



25.02.2019

edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti äänenneristykseen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Mustakiven korttelitalon tarveselvityksen 20.11.2018.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 10.10.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124  
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 13.12.2018  
§ 139

HEL 2018-012134 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 802 brm<sup>2</sup> (muutosalue), 727 brm<sup>2</sup> (laajennus) ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 100 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



25.02.2019

Asia/13

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäättöstä

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi