



16.04.2020

Asia/7

§ 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Työryhmä
- 3 Aluepiirustus
- 4 Viitesuunnitelmakooste
- 5 Iltakäyttökaavio
- 6 Rakennusosat ja järjestelmät
- 7 Aikataulu

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oulunkylän alueen oppilasmäärä kasvaa eivätkä nykyiset tilat riitä kasvavalle oppilasmäärälle. Hankkeessa koulurakennusta laajennetaan ja olemassa oleviin tiloihin tehdään tarvittavat tekniset ja tilamuutokset, joiden tarkoituksena on muodostaa rakennuksesta koulun ja päiväkodin käsittävä tarkoituksenmukainen toiminnallinen kokonaisuus. Laajennus korvaa väliaikaistilat ja käytöstä poistetun C-siiven, joka puretaan erillisenä hankkeena. Päiväkoti korvaa nykyisin Oulunkylän ostoskeskuskella olevat esiopetusryhmät.

Oulunkylän ala-aste toimii kahdessa eri toimipisteessä (tämä Teinintien pääkoulu ja Veräjälakson sivukoulu). Suunniteltu oppilasmaailmäärä koko hallinnolliselle yksikölle on hankkeen valmistuttua yhteensä 750 oppilasta, joista 620 Teinintien yksikössä. Hankkeessa rakennettavaan päiväkotiin tulee 150 tilapaikkaa, joista esiopetukseen osallistuvien lasten osuus on noin 60 lasta. Näin ollen Teinintien toimipisteen oppilas- ja tilapaikkamäärä on yhteensä 770.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 21.1.2020 hyväksynyt hankkeen 7.1.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Nykyistä ruokasalia ja keittiötä laajennetaan olemassa olevan rakennuksen sisällä viereiseen liikuntatilaan sekä samassa kerroksessa sijaitseviin hallintotiloihin, jotka vastaavasti sijoitetaan laajennusosaan. Laajennusosaan sijoitetaan nykyistä suurempi liikuntasali ja vanhaan liikuntasaliin sijoitetaan opetustiloja sekä monitoimitila lähinnä päiväkodin liikuntakäyttöön.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita toteuttamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Oulunkylän alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia sekä ulko- että sisätiloissa.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti pääosa laajennusosan lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä, sähköenergiaa tuotetaan myös aurinkopaneeleilla, laajennusosa rakennetaan energiatehokkaaksi ja hyödynnetään viherkerroinmenetelmää.



16.04.2020

Hankkeen 26.3.2020 päivätty hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Oulunkylän ala-asteen rakennus

Oulunkylän ala-asteen rakennuksen 4-kerroksinen pohjoissiipi A ja Norrtäljentien suuntainen 1-kerroksinen B-siipi valmistuivat vuonna 1959 Oulunkylän kansakouluksi. Arkkitehteinä olivat Claus Tandefelt ja Lauri Pajamies. C-siipi valmistui vuonna 1967. A- ja B-siipien perusparannus valmistui syksyllä 2016 (Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy).

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2004 (tunnus 11235) ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusoikeus on 9 500 kem². Nykyisen koulurakennuksen kerrosala on 4 125 kem² (ei sis. purettavaa C-osaa 999 kem²) ja laajennuksen ja kenkäeteisten kerrosala yhteensä 4 091 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta jää laajennuksen jälkeen 1 284 kem².

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyisessä rakennuksessa on tehty perusparannus, joka on valmistunut vuonna 2016. Perusparannuksessa varauduttiin mahdolliseen tulevaan laajennustarpeeseen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan ala-asteikäisten suomenkielisten lasten määrän arvioidaan Oulunkylän ala-asteen nykyisellä oppilaaksiottoalueella kasvavan vuosina 2020 - 2034 noin 140 lapsella. Perusparannus ei käsittänyt rakennuksen C-osaa, joka sittemmin on poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi ja puretaan erillisenä hankkeena.

Hankkeessa rakennetaan tiloja myös varhaiskasvatukseen käyttöön Oulunkylän alueelle. Laajennusosan yhteyteen rakennettavassa päiväkodissa on tilaa 150 lapselle. Päiväkotia korvaa nykyisin Oulunkylän ostoskeskuksella olevat esiopetusryhmät. Viimeisimmän väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan Oulunkylässä alle kouluikäisten lasten määrä pysyy ennallaan vuoteen 2023 asti, jonka jälkeen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2033 mennessä reilulla 70 lapsella. Nopean kasvun ennusteen mukaan alle kouluikäisen väestön ennustetaan lisääntyvän Oulunkylässä jopa 164 lapsella vuoteen 2033 mennessä.



On tarkoituksenmukaista, että toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan ja erillisistä lisätiloista luovutaan. Tavoitteena on rakentaa yhtenäisiä opinpolkuja varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja perusopetukseen.

Hankesuunnitelma

Kolmikerroksinen laajennus on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas ja se täydentää nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Laajennusosan opetustilat muodostavat kolme kotisolua ja rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee päiväkotitila. Toisessa kerroksessa sijaitsevat keskitetysti hallinto- ja oppilashuollon tilat, joiden keskellä kulkee yhdys sillan kautta kulkureitti nykyisen rakennuksen ruokasaliin. Uusi pääsisäänkäynti sijaitsee laajennusosassa, ja sen kautta kuljetaan myös uuteen liikuntasaliin ja sen oheistiloihin.

Nykyisen rakennuksen ruokasalia ja keittiötä laajennetaan vastaamaan kasvavan oppilasmäärän tarvetta. Taito- ja taideaineiden kokonaisuutta kasvatetaan 3. kerroksessa ja vanhan liikuntasalin tilalle toteutetaan uudenaikainen oppimisympäristö. Kengättömän koulun periaatteen toimivuus mahdollistetaan rakentamalla nykyiseen rakennukseen kaksi erillistä kenkäeteistä ja laajentamalla tuulikaappia sisätiloihin.

Tavoitteina ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa laajennusosan lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä (10 kpl porakaivoja á 300 m). Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan yli 10 % sähköntarpeesta. Laajennusosalle voidaan toteuttaa viilennys kustannustehokkaasti maalämpöjärjestelmää hyödyntäen.

Koulukiinteistön sähköliittymää suurennetaan sekä hankitaan uusi sähköpääkeskus palvelemaan kasvanutta sähkönjakelua. Uudet ja uusittavat valaistusjärjestelmät toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus huomioi tilassa läsnäolon ja päivänvalon vaikutuksen. Muutosalueella taloteknisiä järjestelmiä uusitaan tilamuutosten mukaisesti.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan. Uudelle päiväkodille rakennetaan aidalla rajattu piha-alue. Välituntipihaa laajennetaan koulun ja Käskynhaltijan tien väliselle alueelle, jonka melusuojaus toteutetaan meluseinällä.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.



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.

Piha-aluetta laajennetaan ja rakennetaan pelikenttä maavallikatsomoi-neen. Pihan laajuus on noin 9 257 m², josta päiväkodille aidattu piha-alue on noin 1 230 m² (noin 14 m²/tp)

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 22 640 000 euroa (3 190 euroa/brm²) helmikuun 2020 kustannustasossa. Tästä summasta laajennusosan kustannus on 19,65 milj. euroa (4 391 euroa/brm²) ja vanhassa osassa tehtävien muutostöiden 2,99 milj. euroa (1 140 euroa/brm²).

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten hankesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on laajennusosalle noin 28,48 euroa/htm²/kk, yhteensä 109 036 euroa/kk ja noin 1 308 434 euroa/v ja nykyiselle rakennukselle (A- ja B-osat) 25,98 euroa/htm²/kk yhteensä 95 113 euroa/kk ja noin 1 141 353 euroa/v. Koko Teinintien koulun vuokra on yhteensä noin 27,26 euroa/htm²/kk, yhteensä noin 204 149 euroa/kk ja noin 2 449 787 euroa/v.

Laajennuksen osalta neliövuokran perusteena on 3 828 htm². Pääomavuokran osuus on 24,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 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 on 4,01 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Ennen laajennushankkeen valmistumista tarvittavista lisä- ja väliaikais-tiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa tulevan laajennuksen suuruista vuokraa. Näiden tilojen kustannus on sisällytetty laa-



jennuksen tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Väliaikaistilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 1,10 euroa/htm²/kk.

Nykyinen vuokra on 22,07 euroa/htm²/kk, yhteensä 103 561 euroa/kk ja 1 242 728 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 18,68 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 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.

Lisä- ja väliaikaistilat toteutetaan kesällä 2020 tontille sijoitettavalla paviljongilla. Hankepäätös koulun lisätiloiksi on tehty rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 5.3.2020 ja kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut siitä puoltavan lausunnon 25.3.2020.

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 15 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.

Hankkeen aikataulu ja toteutuksen edellyttämä 22,64 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu. Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesällä 2021 ja laajennus otetaan käyttöön tammikuussa 2023 ja koko hanke valmistuu kesällä 2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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



16.04.2020

Asia/7

paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | Hankesuunnitelma |
| 2 | Työryhmä |
| 3 | Aluepiirustus |
| 4 | Viitesuunnitelmakooste |
| 5 | Iltakäyttökaavio |
| 6 | Rakennusosat ja järjestelmät |
| 7 | Aikataulu |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet