



§ 334

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelmasta ja liikuntatilojen vuokraamisesta Helsingin NMKY:n toimintakeskuksesta

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.9.2019 päivätyistä Pakilanpuiston allianssi -hanketta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita ja hyväksytyä tarveselvitystä. Oppimistilojen suunnittelussa ja tilaratkaisujen yksityiskohtien kehittämisessä tulee edelleen työskennellä tiiviisti yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristykseen ja -vaimennukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, 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 Pakilanpuiston allianssi-hankkeen tarveselvityksen 26.3.2019.

Kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 19.8.2019 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankesuunnitelmassa mainittu tavoitekustannusten alentaminen tulee suunnitella yhdessä käyttäjätoimialan kanssa niin, että toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet hankkeessa kyetään säilyttämään.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli Tommi Tiittala. Asiantuntija poistui kokouksesta kuulemisensa jälkeen.

Pöydällepanoehdotus:
Vesa Korkkula: Seuraavaan kokoukseen.



22.10.2019

Kannattaja: Petra Malin

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan
EI-ehdotus: Seuraavaan kokoukseen.

Jaa-äännet: 8

Fatim Diarra, Martina Harms-Aalto, Ville Jalovaara, Pia Kopra, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Matias Pajula, Pia Pakarinen

Ei-äännet: 2

Vesa Korkkula, Petra Malin

Tyhjä: 3

Ted Apter, Abdirahim Husu Hussein, Emma Kari

Äänestyksessä asian käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 8 – 2 (jäsenten nimet). Tyhjää äänesti 3.

Vesa Korkkula: Jätän eriävän mielipiteen. Olisi pitänyt pöydätä.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alueasemapiirustus
- 2 Viitesuunnitelmat
- 3 Vuorovaikutus
- 4 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 5 Tarveselvitys_Pakilanpuiston allianssi_2019_03_14
- 6 Iltakäyttökaaviot
- 7 Pakilanpuiston ympäristön liikennesuunnitelmaluonnos
- 8 Helsingin NMKY:n hallituksen pöytäkirja
- 9 pakilanpuiston allianssi_ lausunto_Kaskon työsuojelu 20190819

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 20.9.2019 päivätystä, Pakilanpuiston allianssi -hankkeen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelman on laatinut työryhmä, johon ovat kuuluneet kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valittu allianssikumppani sekä hankkeen suunnitteluryhmäksi valittu allianssikumppani.

Hankesuunnitelma koskee tällä hetkellä Pakilan ala-asteen käytössä olevan, osoitteessa Halkosuontie 88 sijaitsevan rakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta (tiloihin tulee sijoittumaan Pakilan ala-asteen perusopetuksen luokat 3-6 ja Pakilan ylä-asteen luokat 7-9), Elontie 35:n alkuopetuksen ja päivähoidon uudisrakennusta (tiloihin tulee sijoittumaan päiväkotit ja Pakilan ala-asteen perusopetuksen luokat 1-2) sekä yhteiskäyttöisten liikuntatilojen vuokraamista osoitteeseen Pilkekuja 10 toteutettavasta Helsingin NM-KY:n liikuntahallista (sijoittuu nykyiselle yläasteen tontille).

Päiväkotit Havukan rakennus ja Pakilan yläasteen rakennukset ovat teknisesti ja toiminnallisesti käyttökänsä päässä ja päiväkotit Pakila sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasalueella. Pakilan ala-asteen rakennus on perusparannuksen tarpeessa. Lisäksi sekä ylä- että ala-asteen käytössä on tilaelementtipaviljongit.

Ennustekauden aikana Pakilan ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen 7-12-vuotias väestö pysyy melko tasaisena. Pakilan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueella 13-15-vuotias väestö kasvaa 50 lapsella vuoteen 2029 mennessä. Ennustekauden aikana varhaiskasvatuksessa 0-6-vuotiaiden lasten väestö alueella pysyy melko tasaisena.

Tällä hetkellä Pakilan ala-asteella on oppilaita 504 ja Pakilan yläasteella 370 ja lapsia päiväkodeissa (Havukka ja Pakila) yhteensä 227.

Uudet tilat on mitoitettu 950 perusopetuksen oppilaalle (Pakilan ala-asteen 520 oppilaalle ja Pakilan yläasteen 430 oppilaalle), 240 varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella sekä nuorisotilan arviolta 50 päivittäiselle kävijälle. Lisäksi päiväkotiin sijoitetaan monivammaisten lasten erityisryhmä, ns. MOVA-ryhmä (6 lasta) ja kouluihin sijoitetaan kaksi 6 lapsen vaativan erityisopetuksen toiminta-alueittain etenevän opetuksen ryhmää (ns. TOI-opetus).

Aikataulu

Väistötilojen rakentaminen alkaa tammikuussa 2020 ja ne otetaan käyttöön kesällä 2020. Varsinaisen hankkeen toteutuksen 1. vaihe alkaa Halkosuontie 88 tontilla kesällä 2020 (jolloin Pakilan ala-aste kokonai-



suudessaan siirtyy väistötiloihin) ja valmistuu joulukuussa 2021. Toteutuksen 2. vaihe alkaa Elontie 35:n tontilla helmikuussa 2022 ja valmistuu kesällä 2023. HNMKY:n toimintakeskuksen rakentaminen alkaa 1. vaiheen valmistuttua 1/2022 ja kestää arviolta kesään 2023. Tänä aikana koulujen käytössä ovat ala-asteen nykyinen liikuntasali ja väistötilan liikuntasali sekä HPS:n kenttä ja kuplahalli. Muut yläasteen liikuntatunnit toteutetaan poikkeusjärjestelyin.

Hankkeen aikataulussa otetaan huomioon, että koulu- ja päiväkotitilat tulee saada käyttöön aina viimeistään toimintakauden alussa valmiiksi kalustettuina.

Kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäiskustannukset kustannustasossa 7/2019 RI (2015=100) 104,1 ja THI 187,1 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 52 800 000 € (3 949 €/brm²).

Em. kustannukset sisältävät seuraavia kustannuksia lisääviä toimenpiteitä:

Uudisosien toteuttaminen pääosin puurakenteisina (palo- ja rakennetekniset erityisrakenteet), lisäys 5,5 % uudisrakentamisen toteuttamiskustannuksista (noin 233 €/uudisrakennuksen brm²), arvio 2 000 000 euroa.

Lähdelämmön toteuttaminen lisää investointikustannuksia arviolta 300 000 – 500 000 euroa (< 1 % kokonaiskustannuksista). Lisäkustannus kompensoituu rakennusten elinkaaren aikana pienempänä ostoenergiakustannuksena.

MOVA- ja TOI-ryhmistä johtuvat tilojen ja pihan erityisvaatimukset arviolta 400 000.

Jos hanke päätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 10 621 htm² kokonaislaajuudelle määritelty tilakustannus eli sisäinen vuokra on enintään 3 926 000 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 327 163 euroa eli 30,80 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 26,17 euroa/htm²/kk eli 3 335 600 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 4,63 euron/htm²/kk eli 590 400 euroa vuodessa.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan allianssissa toteutuneiden kustannusten mukaan. Toteutusvaiheen sopimus (TAS), jossa allianssi määrittää tavoitekustannuksen sekä tavoitekustannuksen saavuttamiseen ohjaavan kannustinjärjestelmän, viedään rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätettäväksi aikataulun mukaan alustavasti tammi-



22.10.2019

helmikuussa 2020. Tavoitekustannus asetetaan enimmäiskustannuksia sekä sovittuja ja yleisten alueiden jaoston päätettäväksi aikataulun mukaan alustavasti tammi-helmikuussa riskivaroja alemmalle tasolle. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kaupunkiympäristön toimialan Helsingin NMKY:ltä, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön, vuokrattavien liikuntatilojen sisäinen kokonaisvuokra, joka sisältäen ylläpidon ja tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisen yleiskustannuksen 0,5 euroa/htm²/kk, on enintään 268 800 vuodessa eli noin 22 400 euroa/kk, joka laskennalliselle noin 1400 htm² suuruiselle vuokra-alalle jyvitettyä on noin 16,00 euroa/htm²/kk. Toteutettuna koulun laajennukseen yksi täysimittainen sali oheistiloineen olisi lisännyt hankekokoa arviolta noin 900 htm² ja sisäistä vuokraa noin 332 700 euroa vuodessa eli noin 27 700 euroa/kk. Väistötilojen kustannus sisältyy pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Hankkeelle kohdistuva väistötilojen kustannusvaikutus on noin 5 337 600. Nykyisen pääomavuokran ylittävä, edellä esitettyihin pääomakustannuksiin sisältyvä väistötilan kustannusvaikutus on arviolta 0,21 euroa/htm²/kk. Koska osa tiloista on lisätiloja ja osa väistötiloja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väliaikaisista tiloista samaa neliövuokraa kuin tulevista valmiista tiloista.

Ylläpito ja käyttötalous

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Arvioidut koulun toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 1266 000 euroa (sisältäen myös käsityön laitteet ja varusteet).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tietohallinnon hankinnat ovat alustavasti noin 161 000 euroa.

Arvio hankkeen toteuttamisen aiheuttamista muuttokustannuksista on 141 500 euroa.

Laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 13 372 brm² (tarveselvityksessä arvio 12 800 brm²), huoneistoala yht. noin 10 621 htm² (tarveselvityksessä arvio 10 500 htm²).

Brutto- ja huoneistoalat ovat kasvaneet verrattuna tarveselvityksen arvioihin suunnitelmien tarkentuessa mm. seuraavista syistä:



22.10.2019

Nykyvaatimusten mukaiset vähemmän sähköä käyttävät ilmanvaihtokoneet ja -kanavaratkaisut kasvattavat teknisten tilavarausten pinta-aloja.

Vanhan ala-asteen osalla ei saavuteta nykyaikaisen uudisrakentamiseen verrattavaa tilatehokkuutta ja tiloja joudutaan hajasijoittamaan osittain myös vaikeasti hyödynnettäviin tiloihin. Syntyy käytäväätilaa, jota uudisrakentamisessa ei olisi tarpeen rakentaa. Uudisosan sisäyhteys vanhaan osaan sijoittuu siten, ettei myöskään uudisosalla tilatehokkuus ole kaikilta osin optimaalinen. Lähdelämpö energiaratkaisuna vaatii tavanomaista suuremman lämmönjakohuoneen Hankkeen hyötyala on yhteensä 8 246 hym² (tarveselvityksessä 8 270 hym²).

Liikuntatilat

Allianssihankeeseen rinnalla on neuvoteltu Helsingin NMKY:n kanssa nykyisen, osoitteessa Palosuontie 4b sijaitsevan toimintakeskuksen korvaamisesta uudella isommalla uudisrakennuksella, joka sijoitetaan nykyiselle yläasteen tontille (Pilkekuja 10). Perusopetuksen yläasteen ja osittain myös ala-asteen liikunnanopetus toteutetaan tässä HNMKY:n toimintakeskuksessa. Hankesuunnitelman liitteenä on Helsingin NMKY ry:n tukisäätiön hallituksen pöytäkirja 14.6.2019 (sitoutuminen Pakilan areena -hankkeeseen Helsingin kaupungin kanssa). Koulut ovat saaneet käyttää nykyisen yläasteen viereistä Helsingin palloseuran (HPS) käyttöön vuokrattua ulkokenttää ja kuplahallia ja vastavuoroisesti HPS:n pelaajat ovat saaneet käyttää yläasteen puku- ja WC-tiloja. HPS:n kanssa on neuvoteltu vastaavasta järjestelystä jatkossakin, mikä otetaan huomioon määriteltäessä koulujen käyttöön tulevia tiloja HNMKYn toimintakeskuksessa. Tarveselvityksen liitteenä olleen tilaohjelman mukaisesti hankesuunnitelmassa ala-asteen nykyinen liikuntasali säilyy käytössä ja Elontien kiinteistön uudisrakennukseen tulee sali (monitoimi-/tanssisali liikunnan, leikin ja liikunnallisen yleisopetuksen tila) päiväkodin ja alkuopetuksen käyttöön.

Liikenneturvallisuuden parantaminen

Liikenneturvallisuutta parannetaan ohjaamalla päiväkodin ja alkuopetuksen saattoliikenne kapealta Elontieltä leveämmälle Ripusuontielle. Myös Halkosuontien kiinteistön huolto- ja saattoliikenteen sekä pysäköinnin uusilla järjestelyillä saadaan liikkuminen turvallisemmaksi. Kaupunkitoimialan liikenne- ja katusuunnittelun kanssa on sovittu Ripusuontien ja Halkosuontien nykyisten jalkakäytävien leventämisestä ja jalkakäytävän rakentamisesta kiinteistöt yhdistävän Halkosuonkujan toiselle reunalle. Toimialan liikennesuunnittelija on tutkinut myös muita jalankulkuympäristön parannustoimenpiteitä, jotka toteutetaan rakennushankkeen rinnalla (esitetty hankesuunnitelman liitteessä).



Pihat

Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetus suunnitelman tavoitteita. Pihan suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana.

Halkosuontien tontti sijaitsee Pakilanpuiston reunalla ja piha-alue jatkuu saumattomasti tontin rajojen yli puiston puolelle, missä kevyen liikenteen reitit muodostavat luontevat koulun toiminta-alueen rajat. Piha-alueeseen liittyen saadaan näin lisää vapaata oleskelualueita.

Elontien tontin poikki, aidatun piha-alueen ulkopuolella kulkee jalankulkureitti. Piha-alue laajennetaan ulottumaan koko tontin alueelle. Kulku-yhteys korttelin poikki säilyy, mutta se siirretään tontin länsireunaan.

Strategiaohjelman noudattaminen, osallistaminen ja vaikutusten arviointi

Yhdellä allianssihankeella korvataan aiemmassa investointiohjelmassa erillisiksi hankkeiksi ohjelmoidut kahden rakennuksen perusparannukset ja laajennukset sekä yksi uudisrakennus, mikä toteuttaa strategian tavoitetta ottaa käyttöön ketteriä, uusia toteutusmuotoja.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmaan liittyen uudisosat suunnitellaan pääosin puurakenteisina, jotta niiden hiilijalanjälki jäisi mahdollisimman pieneksi (uudisosien koko ja kerrosluku soveltuvat hyvin puurakentamiseen).

Asukaslähtöisyyttä ja osallisuutta toteutetaan hankkeessa koko hankkeen ajan. Syksyllä 2018 järjestettiin pedagogisen suunnitelman laatimiseen liittyen käyttäjätyöpajoja henkilöstölle, koululaisille ja heidän vanhemmilleen. Helmikuussa 2018 järjestettiin mahdollista asemakaavamuutosta ennakoitua OAS-tilaisuus ja joulukuussa 2018 tilahankkeen asukastilaisuus, jossa asukkailta pyydettiin mielipiteitä palvelujen sijaintivaihtoehdoista. Näihin molempiin liittyi Kerro kantasi -verkkoyhteisö. Toukokuussa 2019 järjestetyssä asukastilaisuudessa esiteltiin suunnitelmia. Toimipisteiden henkilökunnan osallistamistilaisuudet käyvät ilmi hankesuunnitelman liitteestä: Vuorovaikutus.

Hankkeelle on perustettu verkkosivu, josta hankkeen etenemistä voi seurata.

Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia sekä ulko- että sisätiloissa.



Pakilan ala-aste ja yläaste ja sekä alueen päiväkodit ja nuorisopalvelut saavat uudet ja peruskorjatut ja terveelliset tilat. Uudet tilaratkaisut tukevat uuden OPSin ja varhaiskasvatussuunnitelman asettamia pedagogisia tavoitteita. Esteettöminä ne palvelevat erityisryhmiä nykyistä paremmin

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alueasemapiirustus
- 2 Viitesuunnitelmat
- 3 Vuorovaikutus
- 4 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 5 Tarveselvitys_Pakilanpuiston allianssi_2019_03_14
- 6 Iltakäyttökaaviot
- 7 Pakilanpuiston ympäristön liikennesuunnitelmaluonnos
- 8 Helsingin NMKY:n hallituksen pöytäkirja
- 9 pakilanpuiston allianssi_ lausunto_Kaskon työsuojelu 20190819

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2019
§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 01.11.2018
§ 122

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.06.2018
§ 95

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2018
§ 12

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
30.05.2018 § 20



Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
10.04.2018 § 10

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 09.02.2018 §
4