



10.08.2015

Kaj/3

§ 697

V 26.8.2015, Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen rakennuspaikka on Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaaren alueella. Rakennus pihoineen sijoittuu Rionkadun, Hietasaarenkujan ja Hampurinkujan rajaamalle tontille 20811/1 Bunkkerin pohjoispuolelle. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Opetuslautakunta ja varhaiskasvatuslautakunta ovat antaneet hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve

Jätkäsaaren alueella ei ole koulutiloja. Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 sijoittuvat Taivallahden peruskoulun oppilaaksiottoalueelle, joka kuuluu suurpiiriin 1 / perusopetuslinjan alueelle 4 (eteläinen ja keskinen alue). Lähimmät peruskoulut ovat Ruoholahden ala-aste samalla oppilaaksiottoalueella ja Resson peruskoulu eri oppilaaksiottoalueella. Tietokeskuksen laatiman projektiennusteen 2/2013 mukaan Jätkäsaaren alueella asuvien 7 - 8 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä on vuonna 2014 33 lasta ja vuonna 2023 282 lasta.

Lasten päivähoidon tarve

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hanke sijaitsee Kampinmalmi - Lauttasaari - Töölö varhaiskasvatusalueella, Jätkäsaaren alueella. Uusi rakentuva Jätkäsaaren alue on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2013 alkaen asuntorakentamisen myötä. Varhaiskasvatusvirastolla on tarve saada uusille alueille riittävät palvelut lähipalveluina. Helsingin strategian mukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusien alueiden päiväkotien lukumäärää on arvioitava ja tilankäyttöä tehostettava sekä yksikkökohtaisesti että osana koko palveluverkkoa.

Yleistä hankkeesta

Kaksikerroksinen koulu-päiväkotirakennus tulee toteuttamaan uuden kaupunginosan lähipalvelutarpeita. Hankesuunnitelman mukainen laajuus perustuu opetusviraston ja varhaiskasvatusviraston hankkeesta tekemään tarveselvitykseen. Siihen tulevat koulutilat 200 oppilaalle (luokka-asteet 1 - 2) sekä 130 tilapaikan lasten päiväkoti. Toiminnan tavoitteena on tukea lapsen kokonaisvaltaista kehitystä. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 50 henkeä.

Laajuuden määrittelyssä käytetään sekä varhaiskasvatusviraston että opetusviraston uusia tilankäytön tehostamistavoitteita 8 htm²/tilapaikka ja 8 htm²/oppilaspaiikka = yht. 2640 htm². Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettu huoneistoala alitti tämän ollen 2611 htm². Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna ko. huoneistoalan laajuisen kaksikerroksisen rakennuksen bruttoala tontille sijoitettuna on 3231 brm².



Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on tehokas tilankäyttö perustuen tavoitteeseen 8 htm² / oppilaspaikka ja tilapaikka. Tämän tavoitteen hankesuunnitelman viitesuunnitelmat täyttävät. Jatkosuunnittelussa tavoitetta tarkennetaan niin, että vuokranmaksun perusteeksi määriteltävä huoneistoala jakaantuu täsmällisesti koululle 8 htm² / oppilaspaikka ja päiväkodille 8 htm² / tilapaikka kokonaislaajuuden puitteissa.

Rakennus on sijoitettu paikalleen sekä tontin erityispiirteiden että toiminnan vaatimusten ehdoilla. Koulun tilat ja päiväkotitilat sijoittuvat molemmat kahteen kerrokseen omiin siipiinsä. Yhteiskäyttöiset ja julkisemmat tilat, kuten kuumennuskeittiö ja liikuntasali sekä hissi, on sijoitettu rakennuksen keskialueelle, joka rajautuu koilliskulmassa olevan Rionkadun katuaukioon. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajan toimintaan. Päiväkodin ja peruskoulun omat tilat liittyvät rakennuksen keskialueeseen viereisten katujen suuntaisesti.

Tilajärjestelyt perustuvat muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Tontin ulkoalue on koulun ja päiväkodin yhteinen vuorokäyttöön perustuva piha. Piha-alueelta erotetaan erillinen aidattu osa pienimmille lapsille käyttöön tarvittaessa. Piha ja sen toiminnot on tarkoitettu palvelemaan alueen asukkaita iltaisin ja viikonloppuisin. Viereiseen Hyväntoivonpuistoon lähelle koulu-päiväkotirakennusta toteutettava aidattu leikkialue on myös koulun ja päiväkodin käytettävissä.

Tontin länsireuna on entistä merenpohjaa. Tontin etelä- ja kaakkoisreunassa on luonnontilassa ollut avokalliota entisellä Hietasaarella. Tontti vaatii laajoja täyttöjä sekä lisäksi maanpaineisinän rakentamisen tontin etelärajalle Bunkkerin tonttiin rajoittuen. Rakennus perustetaan teräspankkipaaluille.

Rakennus tehdään pääosin teräsbetonirunkoisena; ulkoseinät ovat kantavia sisäkuorielementtiseiniä, ala-, väli- ja yläpohjana on ontelolaatatot. Ulkoverhouksena on pääosin puhtaaksi muurattu tiili erikoismuurausosuuksin.

Rakennuksen pääilmanvaihtojärjestelmä on koneellinen keskitetty matalapaineinen ja tarpeenmukainen ilmanvaihtojärjestelmä. Tuloilmakammio kiertää rakennuksen yläpohjan yläpuolella julkisivua. Kammioista tuloilma otetaan omilla kanavilla koulun luokahuoneisiin sekä päiväkodin ryhmä- ja lepo huoneisiin.

Rakennuksen koko edellyttää väestönsuojatilojen toteuttamista. Rakennuksen 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion



yhteisväestönsuojaan. Rakennuksen autopaikat sijoitetaan tontille ja saattoliikennepaikat Rionkadun varteen.

Rakennus suunnitellaan esteettömäksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan paloturvallisuus, rakenteiden ilmatiiveys, sisäilman laatu, valaistus, luonnonvalon hyödyntäminen ja äänenvaimennus. Meren läheisyys ja alueelle ominainen tuulisuus huomioidaan osana kosteudenhallinnan suunnittelua. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Materiaalivalintoja tehtäessä tulee ottaa huomioon myös kierrätettävyyden ja korjattavuus. Rakennus suunnitellaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergiarakentamisen ohjeiden mukaisesti.

Hanketta on esitelty kaupunginkanslian Jätkäsaaren alueryhmässä, jossa on kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston edustus. Hankkeen viitesuunnitelmat on esitelty pelastuslaitoksella, ympäristökeskuksessa sekä varhaiskasvatusviraston työsuojelutoimikunnassa. Viitesuunnitelmista on pidetty palaveri Helsingin kaupungin esteettömyysasioista vastaavan projektinjohtajan kanssa. Palavereissa ja saaduissa lausunnoissa esitetyt asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankkeen kustannukset

Vuodesta 2011 lähtien rakentamishjelmassa ollut alustava arvio hankkeen kustannuksista on perustunut hintaan 3 000 euroa/brm². Tällöin tiedossa ei ole ollut tontin ja Jätkäsaaren rakentamisessa toteutuneita erityisvaatimuksia, jotka nostavat hankkeen yksikkökustannuksia 3 000 eurosta 3 250 euroon, ja koko hankkeen kustannusennusteen 9 miljoonasta eurosta 10,5 miljoonaan euroon joulukuun 2014 hintatasossa.

Tontista ja Jätkäsaaren alueesta vaativana rakennuspaikkana johtuvia kustannuksia lisääviä asioita ovat:

- Kaupunkikuvalliset vaatimukset (kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusvalvonta)
- Rakentaminen tiiviissä, pääosin rakennetussa kaupunkirakenteessa
- Pieni ahdas tontti edellyttää kaksikerroksista rakennusta
- Alueellisen jäteputkijärjestelmän hankkeelle tulevat kustannukset
- Väestösuojakustannuksia yhteisväestönsuojaratkaisusta (kalliimpi kuin rakennukseen toteutettuna tilaohjelmaan sisältyvänä tilana)
- Laivamelun huomioonottaminen rakenteissa



Rakentamisen laatutasovaatimuksista ja kiristyneistä määräyksistä johtuvaa kustannusnousua aiheuttavat mm:

- Rakennuksen puhtausluokkavaatimus P1
- Rakennusaikainen sääsuojahuputus
- Ilmanvaihdon uudet lämmöntalteenottomääräykset

Lisäksi hanke suunniteltiin erityisilmanvaihtoratkaisulla (koneellinen keskitetty matalapaineinen ja tarpeenmukainen ilmanvaihtojärjestelmä) tavoitteena parempi sisäilman laatu.

Säästöjä hankkeelle on haettu tai niitä on saatu:

- Yksinkertainen rakennusmassa tontin sallimissa puitteissa
- Sekä päiväkotisiivessä että koulusiivessä 1. ja 2. kerros keskenään lähes samanlaiset (toistuvuus)
- Tarveselvityksessä esitetty kattoterassi 3. kerrokseen osana piharatkaisua jätettiin pois hankesuunnitteluvaiheen aikana
- Tontille toteutettava ulkoalue on koulun ja päiväkodin yhteinen vuorokäyttöön perustuva piha

Rakennuksen autopaikat sijoittuvat tontille. Autopaikkakustannukset sisältyvät kustannusarvioon. Alueella on jätteen putkikuljetusjärjestelmä, johon rakennus liitetään. Liittymiskustannukset ovat 70 000 euroa. Ne sisältyvät kustannusarvioon.

Rakennuksen edellyttämät 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojaan. Näistä 40 paikkaa sisältyy kustannusarvioon ja 40 paikkaa on maksettu talousarvion kohdasta 8 22 19.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta summasta 10 580 000 euroa (10 500 000 euroa + 80 000 euroa), jossa 80 000 euroa on 40 väestönsuojapaikan kustannus:

pääomavuokra noin 18,80 euroa/htm²/kk
ylläpitovuokra 4,80 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa,
sisältäen sähkön)
yhteensä noin 23,60 euroa/htm²/kk.

Viitesuunnitelman mukaisesti huoneistoala koululle ja päiväkodille on jaettu seuraavasti:
koulu 1550,5 htm² (7,75 htm² / oppilaspaikka) ja päiväkotiki 1060,5 htm² (8,16 htm² / tilapaikka).



Siten kuukausivuokra onkoulun tiloista noin 36 545 euroa/kk ja vuosivuokra noin 438 540 euroa sekä päiväkodin tiloista noin 24 996 euroa/kk ja vuosivuokra noin 299 952 euroa.

Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto-aika. Tontin vuokra sisältyy pääomavuokraan.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan vuokranmaksun perusteena olevan huoneistoalan jako koulu/päiväkoti vastaamaan tavoitetta 8 htm² / oppilaspaikka ja 8 htm² / tilapaikka hankkeen kokonaislaajuuden puitteissa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 4/2016 ja työ valmistuu 6/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2015 - 2024 hanke on esitetty vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena.

Helsingin kaupungin vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman 2015 - 2017 liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2015 - 2024 hankkeelle on esitetty TA-kohdassa 8 02 01 yhteensä 9,00 milj. euroa (alv. 0 %): 0,35 milj. euroa vuodelle 2015, 4,30 milj. euroa vuodelle 2016 ja 4,22 milj. euroa vuodelle 2017. Kiinteistölautakunta on sisällyttänyt hankkeen vuoden 2016 talousarvioehdotuksensa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025 annetun talousarvioehdotuksen raamin rajoissa.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tehtäville töille varataan rahoitus 1,4 miljoonaa euroa Länsisataman esirakentamiseen osoitetuista määrärahoista. Näitä töitä ovat hankkeen tontilla osittain olevan Bunkkerin matalan lisäsiiven purku, tukimuurin rakentaminen Bunkkerin puoleiselle tontinrajalle sekä tontin edellyttämät täytöt.

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.



10.08.2015

Kaj/3

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma
15.2.2015

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 14.04.2015 § 58

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle esittelijän esityksen mukaisen lausunnon 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitelmasta. Samalla opetuslautakunta toteaa hyväksyvänsä tilakeskuksen määrittelemän vuokra-arvion alustavana.

Käsittely

14.04.2015 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

17.03.2015 Poistettiin

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo



10.08.2015

Kaj/3

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 147

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Rionkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 10.03.2015 § 38

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1–2 ja päiväkoti -hankkeen, lasten päiväkodin liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 15.2.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola-viitasalo(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566