



20.08.2018

Asia/5

## § 497

### V 29.8.2018, Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-003598 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Jakomäen sydän -palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Jakomäen sydän HS 20.4.2018
- 2 Jakomäen sydän Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 1.2.2018

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Jakomäen alueella on viisi peruskorjausikään tullutta palvelurakennusta. Päiväkodit Kotilo ja Naava sekä Jakomäen peruskoulun rakennukset osoitteissa Huokotie 3 ja Somerikkopolku 6. Huokotie 3:n rakennuksessa toimii lisäksi nuorisotalo ja siellä on tilat alueella toimiville kansalaisjärjestöille. Osoitteessa Somerikkokuja 1 on entinen koulurakennus, joka ei ole enää käytössä.

Jakomäen kehittämishankkeen lähtökohtana on näiden viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus- ja laajennushankkeella sekä asuntojen rakentaminen va-



pautuville tonteille. Jakomäen sydän -palvelurakennukseen tulevat sijoittumaan koulu, päiväkotiki, nuorisotalo, leikkipuistotoiminta sekä alueella toimivat kansalaisjärjestöt. Palvelurakennus toteutetaan projektiallianssimuotoisena hankkeena.

Jakomäen sydän -hankkeesta on laadittu 28.2.2017 päivätty tarveselvitys, jonka aiemmat opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto (28.3.2017 § 18), nuorisolautakunta (30.3.2017 § 23) ja varhaiskasvatustalautakunta (4.4.2017 § 40) ovat hyväksyneet.

Hankkeesta on laadittu 20.4.2018 päivätty hankesuunnitelma. Työryhmässä on ollut edustettuina kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valittu allianssikumppani sekä arkkitehtisuunnittelijoiksi valitut allianssikumppanit. Suunnitelma perustuu hankkeesta järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Hankkeen suunnittelun aikana on tehty yhteistyötä asemakaavoituksen kanssa sekä kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 19.6.2018 § 125. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 19.6.2018 § 137 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

## Esittelijän perustelut

### Jakomäen keskiosan kehittämishanke

Kaupunki on hankkinut kilpailumenettelyllä allianssikumppanin kehittämään aluetta sekä toteuttamaan uuden palvelurakennuksen yhdessä tilaajan kanssa. Aiempi kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 § 267 hyväksyä allianssikumppaniksi laatu- ja palkkiovertailulla parhaaksi arvioitun tarjoajaryhmittymä NCC - Optiplan.

Allianssikumppani ja kaupunki järjestivät yhdessä arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka tavoitteena oli löytää ratkaisu Jakomäen keskiosan uudistamiselle sekä huonokuntoisissa rakennuksissa oleville toiminnoille. Tavoitteena oli luoda edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle alueella. Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 § 256 hyväksyä arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti. Hankkeen suunnittelijaksi valittiin arkkitehtuurikilpailun voittanut arkkitehtiryhmä Auer & Sandås Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Opus Oy, jotka on sittemmin kytketty allianssikumppaneiksi.

Allianssikumppanin valinta ja arkkitehtuurikilpailun järjestäminen tehtiin yhteistyössä käyttäjien ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Valittu



allianssityöryhmä on tehnyt yhteistyötä maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden kanssa suunnittelun edetessä. Asemakaavan muutoksen valmistelu ja uuden palvelurakennuksen suunnittelu ovat edenneet voittaneen ehdotuksen pohjalta.

#### Allianssitoteutusmalli

Allianssi on rakennushankkeen toteutusmuoto, jossa tilaaja hankkii suunnittelijat ja rakentajat kehittämään ja toteuttamaan hankkeen yhdessä tilaajan kanssa. Allianssin periaatteita ovat yhteinen organisaatio ja yhteiset tavoitteet sekä riskien ja hyötyjen jakaminen.

Allianssitoteutus käynnistyy kumppanien valinnan jälkeen kehitysvaiheella, jonka aikana asetetaan hankkeen laatu-, laajuus-, aikataulu- ja kustannustavoitteet. Hankkeen onnistumista mitataan keskeisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

Hankkeen enimmäishinta koostuu allianssin tavoitekustannuksesta ja tilaajan kustannuksista. Tavoitekustannus muodostuu osapuolille syntyvistä todellisista korvattavista kustannuksista, palkkiosta ja riskivaruudesta. Lisäksi tilaaja varaa rahoituksen hankkeen valmistelukustannuksiin, tilaajan riskivaruukseen sekä bonuspooliin. Hankkeelle varatusta bonuspoolista maksetaan osapuolille kannustinpalkkiota tulostavoitteiden toteutuessa.

Kehitysvaiheen jälkeen laaditaan toteutusvaiheen allianssisopimus, jossa hankkeelle määritellään sitovat tulostavoitteet ja asetetaan näiden seuraamiselle mittarit. Toteutusvaiheen allianssisopimus kattaa hankkeen rakentamisvaiheen erikseen sovittavine jälkiseuranta-aikoiineen. Suunnittelussa ja toteutuksessa tehdään yhteistyötä tehokkaiden ja taloudellisten toteutustapojen kehittämiseksi.

#### Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelma

Jakomäen alueen kouluille, päivähoidolle, nuorisotoimelle ja leikkipuistotoiminnalle esitetään rakennettavaksi uudet tilat. Rakennuksen mitoituksessa varaudutaan nykyisten tilojen korvaamisen lisäksi alueen väestöennusteen mukaiseen palvelutarpeen kasvuun.

Uudet tilat toteutetaan yläkoulun rakennuksen laajenuksena. Hankkeen yhteydessä puretaan osa yläkoulun tiloista. Rakennuksessa oleva, jo aiemmin peruskorjattu uimahalli jatkaa toimintaansa nykyisissä tiloissaan ja sen yläpuolella oleva koulun liikuntasali perusparannetaan.

Uuteen rakennukseen sijoitetaan nykyisten päiväkotien Naavan ja Kotilon sekä leikkipuisto Jakomäen korvaavat tilat. Päiväkotihoidon varten suunnitellaan tiloja noin 210:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Jakomäen pe-



ruskoulun luokka-asteiden 1-9 mitoituksen tavoitteeksi on asetettu 740 oppilaspaikkaa, tehostetussa käytössä 814 oppilaspaikkaa. Nuorisotalon toiminta siirtyy nykyisistä tiloista uuteen palvelurakennukseen. Liikuntapuistoa täydennetään uusilla puku-, pesu- ja varastotiloilla, joka toimii samalla kohteeseen edellytettynä väestönsuojana.

Jakomäen alueella toimii aktiivinen asukasyhdistys Koillis-Seura ry, jolla on ollut käytössään pysyvät tilat nykyisen nuorisotalon yläkerrassa. Saman rakennuksen tiloissa toimii myös Pienperheyhdistys ry. Yhdistyksille ja muulle kansalaiskäytölle tarjotaan toimintamahdollisuus myös uudessa rakennuksessa. Tilojen suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisuus tarjota tiloja varausjärjestelmän kautta kaupunkilaisten käyttöön.

Jakomäen sydän -palvelurakennusta on suunniteltu yhteistyössä eri käyttäjäryhmien kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ovat ryhtyneet yhteistyössä organisoimaan talon hallintoa ja tilojen varausmenettelyä.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 10 990 brm<sup>2</sup>, 9 003 htm<sup>2</sup>, 7 994 hym<sup>2</sup>.

Uudisrakennuksen laajuus on 9 241 brm<sup>2</sup>, 7 784 htm<sup>2</sup>, 6 852 hym<sup>2</sup>. Pukuhuone- ja väestönsuojarakennuksen laajuus on 405 brm<sup>2</sup>, 348 htm<sup>2</sup>, 337 hym<sup>2</sup>. Perusparannuksen laajuus on 1 344 brm<sup>2</sup>, 871 htm<sup>2</sup>, 805 hym<sup>2</sup>.

Purettavan rakennuksen osan laajuus on 4 248 brm<sup>2</sup>.

#### Hankkeen rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta koostuu tavoitekustannuksesta ja tilaajan kustannuksista. Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta kustannustasossa 1/2018 RI = 155,9; THI = 180,8 on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa (3 383 euroa/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen toteutukselle asetettu allianssin tavoitekustannus on arvonlisäverottomana 34 970 000 euroa. Tilaajan kustannuksiin varataan arvonlisäverottomana 2 210 000 euroa.

#### Muut allianssin kustannukset

Arkkitehtuurikilpailun palkintojen kustannukset olivat arvonlisäverottomana 240 000 euroa. Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 18.5.2017 palkintojen kustannuksen arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksen hyväksymisen yhteydessä.



Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditun asemakaavan muutoksen valmisteluun liittyvät allianssin suunnittelukustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 360 000 euroa.

Palvelurakennuksen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi puretaan ennen rakentamisen aloitusta alakoulun sivurakennus ja leikki-puistorakennus. Nämä purkukustannukset eivät sisälly palvelurakennukselle kohdistettaviin kustannuksiin. Purkamisen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 340 000 euroa.

Kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus vastaa edellä kerrotuista kustannuksista, jotka ovat arvonlisäverottomana yhteensä 940 000 euroa.

#### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus on noin 176 000 euroa/kk, eli 2 112 000 euroa vuodessa. Vuokra on noin 19,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk, mikä koostuu noin 15,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 3,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta. Neliövuokran perusteena on 9 003 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Alustavan arvion mukaan vuokra jakaantuu siten, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilakustannus on 161 000 euroa/kk, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilakustannus on 15 000 euroa/kk.

Sisäisen vuokran jyvitys kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjien välillä sekä yhteiskäytön osalta kaikkien käyttäjien kesken määritellään myöhemmin yhteistyössä käyttäjien kanssa.

Välttämättömien väistötilajärjestelyjen aiheuttamat kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

#### Rahoitus

Vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 hankkeen rakentaminen on merkitty vuosille 2019–2020 yhteensä 30,0 miljoonan euron suuruisena. Hankkeen 37,18 miljoonaan euroon kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon laadittaessa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaa vuosille 2019–2028.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 37,18 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaesityksessä.



## Väistötilat

Tilajärjestelyt toteutetaan niin, että väistötilojen tarve jää mahdollisimman vähäiseksi. Koulun ja päiväkotien toiminta jatkuu pääsääntöisesti nykyisissä tiloissa kunnes uudet tilat valmistuvat.

Koulun liikunnan opetuksen tarvitsemien väistötilojen kustannukset yhden lukukauden ajalta ovat arvonlisäverottomana yhteensä noin 18 000 euroa. Leikkipuiston väistötilojen kustannukset kahden vuoden ajalta ovat arvonlisäverottomana yhteensä noin 350 000 euroa.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke toteutetaan projektiallianssimuotoisena. Hankkeen toteutusvaiheen allianssisopimus allekirjoitetaan, kun hankesuunnitelma on hyväksytty.

Helsingin kaupunki ja valitut allianssikumppanit kehittävät ja toteuttavat Jakomäen sydän -palvelurakennuksen yhteistoiminnassa. Rakennus valmistuu Helsingin kaupungin omistukseen ja sen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpito-palvelut.

Hanke on suunniteltu siten, että toteutus alkaa rakennuspaikan valmistelulla syksyllä 2018. Palvelurakennuksen rakentaminen alkaa tammi-kuussa 2019 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2020.

## Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta 1.2.2018 päivätyn lausunnon. Lausunnossa esitetyt näkökohdat otetaan suunnittelussa huomioon. Lausunto on liitteenä 2.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antamassaan lausunnossa todennut, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että hankkeen kustannuksia seurataan tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Lisäksi hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä sekä hankkeen valmistumisen aikataulun mukaisesti tulee varmistaa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan on antamassaan lausunnossa todennut, että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu omalta osaltaan hankkeen toteutukseen. Toimiala pitää erittäin tärkeänä Jakomäen Sydän -talon toteuttamista yhteisen suunnittelun keinoin alueelle, jonka tulevaisuutta, palvelutasoa ja julkista kuvaa uusi talo tukee merkittävästi. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota että liikuntapuiston tilojen



20.08.2018

Asia/5

ylläpitovuokra pitää tarkistaa kylmän varastotilan osalta kuvatun mukaiseksi.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.06.2018 § 137

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 20.4.2018 päätystä Jakomäen sydän -hankkeen hankesuunnitelmas-  
ta puoltavan lausunnon. Jakomäen sydän sisältää yhtenäisen perus-  
koulun, nuoriso- ja päiväkotitilojen sekä liikuntapuiston puku-, pesu- ja  
varastotilojen rakentamisen. Lisäksi lautakunta lausuu seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarveselvityksessä asetettuja  
tavoitteita. Jakomäen uuden monitoimitalon rakentamista on suunnitel-  
tu pitkään. Koulun, päiväkodin, leikkipuiston, uimahallin sekä nuorisota-  
lon yhdistelmä on poikkeuksellinen ja vaativa kokonaisuus.

Toimialan sisällä on tiedostettu alueen positiivinen väestökehitys (erit-  
tään merkittävää kasvua ajalla 2017–2021) sekä kasvavat tarpeet erityi-  
sesti mukana olevien käyttäjäryhmien osalta. Kaikkien toimijoiden eri-  
tyistarpeiden huomioiminen sekä yhteiskäytön pelisääntöjen esilletuo-  
minen on vahvistanut käyttäjien sekä asukkaiden yhteistyötä hankkees-  
sa.

”Jakomäen sydän” -nimellä etenevä hanke on yhteisen johtamismallin  
kautta rakentuva palvelukokonaisuus, jossa on huomioitu aiempien po-



20.08.2018

Asia/5

sitiivisten kokemusten myötä myös asukkaiden mukanaolo suunnittelun alusta saakka.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu omalta osaltaan hankkeen toteutukseen. Toimiala pitää erittäin tärkeänä Jakomäen Sydän -talon toteuttamista yhteisen suunnittelun keinoin alueelle, jonka tulevaisuutta, palvelutasoa ja julkista kuvaa uusi talo tukee merkittävästi.

Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota että liikuntapais-  
ton tilojen ylläpitovuokra pitää tarkistaa kylmän varastotilan osalta ku-  
vatun mukaiseksi.

Esittelijä

kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja  
Tommi Laitio

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi  
Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036  
harri.taponen(a)hel.fi  
Hannu Keski-Hakuni, tekniikan päällikkö, puhelin: 310 29872  
hannu.keski-hakuni(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.06.2018 § 125

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 20.4.2018 päivätystä - Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoriso- ja päiväkotitilojen rakentaminen - hankkeen hankesuunnitel-  
masta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vai-  
heissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa  
mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa  
hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenki-  
löstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 1.2.2018 antama  
lausunto, joka on etukäteen välitetty hankkeen osapuolille tiedoksi, on  
otettava huomioon jatkosuunnittelussa.





20.08.2018

Suunnittelutyön edetessä tulee ratkaisujen yksityiskohdista (esimerkiksi kiintokalusteratkaisuista ja pintamateriaalivalintojen tarkennuksista) sopia kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Toimitilaturvallisuutta ja tilojen monipuolista käyttöä palvelevat ratkaisut, jotka ovat suunnitelmissa jo huolellisesti tutkitut, tulee jatkosuunnittelussakin erityisesti huomioida ja säilyttää.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.05.2018  
§ 56

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Somerikkopolku 6, kaup.osa 41, Jakomäki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jakomäen sydän -palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä arkkitehtuurikilpailun pohjalta laaditun Jakomäen keskiosan asemakaavamuutoksen valmisteluun liittyvät allianssiryhmän suunnittelukustannukset, arvonlisäverottomana yhteensä 360 000 euroa.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä hankkeen toteuttamisen edellyttämän tontin rakennus-



20.08.2018

Asia/5

kelpoiseksi saattamisen kustannukset, arvonlisäverottomana yhteensä 340 000 euroa.

D

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

E

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden rakennuttamispäällikön allekirjoittamaan hankkeen toteutusvaiheen alianssisopimuksen, kun hankepäätös on tehty.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi