

Pakilanpuiston allianssi

Yläaste, ala-aste, päiväkoti ja nuorisotilat

Halkosuontie 88 ja Elontie 35, 00660 Helsinki



Uudisrakennus, laajennus ja perusparannus

Hankenro 2821U20092

Sijainti



Yllä: Elontie 35, viitesuunnitelma

Kannen kuva: Halkosuontie 88, viitesuunnitelma, vasemmalla nykyinen Pakilan ala-asteen rakennus, oikealla laajennus.

Yhteenvedo

| | | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| Hankkeen nimi Pakilanpuiston allianssi (ent. Pakilan palvelurakennukset -allianssi) | | | | Hankenumero 2821U20092 | |
| Osoite Halkosuontie 88 ja Elontie 35 (Ripusuontie 34), 00660 Helsinki | | | | Rakennustunnus (RATU) 13995 (ala-aste), 14295 (lpk) | |
| Sijainti Kaupunginosa 34, Pakila, kortteli 131, tontti 1 ja kortteli 153, tontti 6 | | | | Kiinteistöobjekti 4029 (ala-aste), 2319 (lpk) | |
| Käyttjä/toiminta KASKO: Yläaste, ala-aste ja päiväkot, KUVA: Nuorisotilat | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 246 (lpk), 962 (koulut), 50 (Nupa) | |
| Rakennusten nykyiset laajuustiedot yht. | | | | | |
| | brm ^{2**} | htm ² | hym ² | m ³ | |
| **ei sis. nuorisopalvelujen vuokratiloja 300 htm ² | 13 836 | 11 575 | | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Päiväkot, Havukan rakennus ja Pakilan yläasteen rakennukset ovat teknisesti ja toiminnallisesti käyttökänsä päässä ja päiväkot, Pakila sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasalueella. Pakilan ala-asteen rakennus on perusparannuksen tarpeessa ja sekä ylä- että ala-asteen käytössä on tilaelementtipaviljongit. Palveluverkkoa kehitetään siten, että se tulee muodostumaan kooltaan taloudellisista ja toimivista yksiköistä. | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 7/2019 RI 104,1 ja THI 187,1) | | | | | |
| | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus ja laajennus | 8 570 | 6 960 | 5 341 | 38 000 000 | € |
| Perusparannus | 4 802 | 3 661 | 2 905 | 14 800 000 | € |
| Yhteensä | 13 372 | 10 621 | 8 246 | 52 800 000 | € |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | 3 949 | €/ brm ² |
| | | | | 4 970 | €/ htm ² |
| | | | | 42 000 | €/ asiakas |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle enintään* | | | | | |
| | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v |
| Tuleva vuokra (10 621 htm ²) | 26,17 | 4,63 | 30,80 | 327 163 | 3 925 959 |
| Nykyinen vuokra (11 575 htm ²) | ka. 11,48 | ka. 3,92 | ka. 15,40 | 178 274 | 2 139 286 |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset, arvio: KASKO: Irtokalustehankinnat 1 266 000€, tietohallinnon hankinnat 161 000€, muutto- ja siivoukustannukset 141 500€ KUVA: irtokalustus ja muutto 68 000€. | | | | | |
| Hankkeen aikataulu Allianssin kehitysvaihe 1-12/2019, allianssin toteutusvaihe 1/2020- , rakentaminen kahdessa vaiheessa 6/2020-7/2023 | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019-2028 on hankkeelle varattu 42,6 milj. euroa vuosille 2019-2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 52,8 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa. | | | | | |
| Väistötilat Ala-asteen ja lpk Havulan väistötiloiksi on suunniteltu tilaelementtipaviljongit Paloheinäntie 40 ja 42 väliselle UL-korttelialueen kentälle. Yläaste ja lpk Pakila toimivat nykyisissä tiloissa kunnes uudet tilat valmistuvat. | | | | Väistötilojen hankkeelle kohdistuva kustannusarvio 36kk ajalle on n. 5 337 600€, 38,5 €/ htm ² /kk | |
| Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. | | | | | |
| Lisätiedot * Pääomavuokran suuruus tarkistetaan TAS-vaiheen tavoitekustannuksen toteutuman mukaan. Arvio 26,17 €/ htm ² /kk on enimmäisvuokra. Lisäksi Helsingin NMKY:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle edelleen vuokrattavien liikuntatilojen vuokra on noin 21 667€/kk. Nuorisopalvelujen osuus kokonaisvuokrasta on noin 1,5 % (noin 5 205 €/kk). | | | | | |

Sisällys

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Hankkeen perustiedot..... | 3 |
| 2 | Rakennuspaikat ja nykyiset rakennukset | 4 |
| 3 | Hankkeen tarpeellisuus..... | 5 |
| 4 | Toiminnan kuvaus, laatu- ja laajuustavoitteet..... | 7 |
| 5 | Kohteen erityisvaatimukset | 11 |
| 6 | Hankkeen ympäristötavoitteet..... | 11 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi..... | 12 |
| 8 | Rakentamiskustannukset..... | 13 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 14 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous | 15 |
| 11 | Hankkeen aikataulu | 15 |
| 12 | Rahoitusuunnitelma | 16 |
| 13 | Väistötilat..... | 16 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 16 |
| | Liitteet..... | 16 |

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Aluesuunnitelma ja hankkeen aikataulu
- Liite 3 Viitetsuunnitelmat (ARK- ja piha-, sisältää tilaohjelmavertailun)
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Iltakäyttökaavio
- Liite 6 Energiajärjestelmäselvitykset 16.5.2019 ja 9.8.2019
- Liite 7 Käyttäjä- ja asukasvuorovaikutus tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa (vuorovaikutus 2019, asukasillan 11.12.2018 tietopaketti, sis. tutkitut sijaintivaihtoehdot)
- Liite 8 Liikennesuunnitelma 20.8.2019
- Liite 9 Helsingin NMKY ry:n tukisäätiön hallituksen pöytäkirja 14.6.2019 (sitoutuminen Pakilan areena -hankkeeseen Helsingin kaupungin kanssa)

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 10 Tarveselvitys 14.3.2019, liitteenä pedagoginen toimintasuunnitelma
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys, Pakilan ala-asteen rakennus 17.12.2018
- Liite 12 Rakennettavuusselvitys 12.11.2018
- Liite 13 Kuntotutkimukset, Pakilan ala-asteen rakennus, yhteenvetoraportti 9.1.2019
- Liite 14 Rakennustapaselostus 30.8.2019
- Liite 15 Keittiöiden laiteluettelot 28.5.2019
- Liite 16 Rakenneviitetsuunnitelmat
- Liite 17 LVI-järjestelmäkuvaus 26.8.2019
- Liite 18 Sähkö- ja turvatekniset järjestelmäkuvaukset, alustavat 19.6.2019
- Liite 19 Olosuhdeselvitys, Halkosuontien laajennus 12.8.2019
- Liite 20 Alustavat akustiset vaatimukset uudisosille 4.4.2019 sekä ala-asteen akustiset mittaukset ja toimenpide-ehdotukset 2.7.2019
- Liite 21 Pakilanpuiston liito-oravalausunto päiv. 20.8.2018
- Liite 22 Puuston kuntotutkimukset, Halkosuontie 88, 3.7.2019, Elontie 35, 5.7.2019
- Liite 23 Meluselvitysmuistio 26.10.2018 ja -raportti 24.4.2019, yläasteen liikennemeluselvitys 20.9.2016
- Liite 24 Ilmanlaatuvertailu 15.10.2018

- Liite 25 Ala-asteen asbesti- ja haitta-ainekartoitus 1/2019
- Liite 26 Yläasteen sisäilma- ja kosteustekniset kuntotutkimukset 17.7.2011, 8.6.2015 ja 14.10.2016
- Liite 27 Palotekniset selvitykset 8/2019
- Liite 28 Esteettömyys, muistio 4.6.2019
- Liite 29 Tilaturvallisuus, muistio 12.6.2019
- Liite 30 Helsingin kaupungin elinkaariohjausasiakirja 3.7.2019 (päivittyvä)
- Liite 31 Rakentamisessa huomiotavat työturvallisuusriskit 30.8.2019
- Liite 32 Viranomaisneuvottelujen muistiot (rakennusvalvonta 26.3.2019, asemakaavoitus 31.11.2018, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan työsuojelulausunnot, kaupunginmuseon lausunto 13.3.2018)
- Liite 33 Kustannusennusteen erittelyosa

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|---------------------------|--|
| Hankkeen nimi: | Pakilanpuiston allianssi (ent. Pakilan palvelurakennukset - allianssi) |
| Osoite: | Halkosuontie 88 ja Elontie 35 (Ripusuontie 34), 00660 Helsinki |
| Sijainti: | Kaupunginosa 34, Pakila, kortteli 131, tontti 1 ja kortteli 153, tontti 6 |
| Nykyinen laajuus: | 6 211 brm ² (ya) + 4 777 brm ² (a-a) + 1 814 brm ² (lpk Havukka) + 1 034 brm ² (lpk Pakila) = 13 836 brm ² , lisäksi nuorisopalvelujen nykyiset vuokratilat 300 htm ² . Nykyisten tilojen yhteenlaskettu vuokranmaksuala (huoneistoala) on 11 575 htm ² . |
| Hankennumero: | 2821U20092 |
| Kiinteistöobjektit: | 4029 (ala-aste), 2319 (lpk Havukka), 4249 (yläaste) ja 4251 (lpk Pakila) |
| Rakennustunnukset (RATU): | 13995 (ala-aste) ja 13996 (tilaelementti), 14295 (lpk Havukka), 14002 ja 14003 (yläaste), 57853 (tilaelementti), 38177 (lpk Pakila) |

Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on nykyisin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja hankkeen valmistumisen jälkeen myös kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelut.

Halkosuontie 88:n rakennuksissa toimii nykyisin Pakilan ala-aste ja hankkeen valmistuttua perusopetuksen vuosiluokkien 3.-6. lisäksi Pakilan yläaste ja nuorisopalvelut. Elontie 35:n rakennuksessa toimii nykyisin lpk Havukka ja hankkeen valmistuttua Pakilan ala-asteen alkuopetus (vuosiluokat 1.-2.) sekä uusi päiväkotit, joka korvaa päiväkodit Havukka ja Pakila.

Tämä hankesuunnitelma koskee Halkosuontie 88:n rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta, Elontie 35:n alkuopetuksen ja päivähoidon uudisrakennusta sekä yhteiskäyttöisten liikuntatilojen vuokraamista osoitteeseen Pilkekuja 10 toteutettavasta HNMKY:n liikuntahallista.

Hankkeessa ajanmukaistetaan Halkosuontie 88:n tilat opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä uusitaan alapohja. Pakilan yläasteen rakennus osoitteessa Pilkekuja 10 puretaan Halkosuontie 88:n laajennusosan valmistuttua. Myös molempien koulujen yhteydessä olevat tilaelementtipaviljongit puretaan. Lpk Pakilan rakennus (Palosuontie 2) vapautuu muuhun käyttöön. Elontie 35:n rakennus korvataan uudisrakennuksella.

Tavoitteena on, että kaupungin ja HNMKY:n synergiaetujen ja yhteiskäytön ansiosta liikuntatilojen tilakustannukset ovat kaupungille kokonaistaloudellisemmat ja liikuntatilat ovat laajemmat, monipuolisemmat ja muuntojoustavammat kuin pelkästään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeeseen mitoitettuna.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on kokouksessaan 25.1.2018 päättänyt, että hanke jatkovalmistellaan projekti-allianssina.

Kaupunginhallituksen 11.10.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019-2028 on hankkeelle varattu 42,6M€ vuosille 2019-2024.

Allianssin kehitysvaiheen sopimus on solmittu 20.12.2018.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 26.3.2019 ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 23.4.2019 hyväksynyt hankkeen 14.3.2019 päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, liikennesuunnittelun, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 7 Käyttäjä- ja asukasvuorovaikutus tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa

2 Rakennuspaikat ja nykyiset rakennukset

Halkosuontie 88

Ala-asteen rakennus on valmistunut vuonna 1954 Pakilan kansakouluksi arkkitehti Jorma Järven suunnitelmien mukaan. Se on arkkitehtonisesti laadukas ja säilynyt hyvin lähes alkuperäisessä asussaan. Alun perin rakennuksessa oli koulun lisäksi kirjasto ja neuvola sekä kaksi asuntoa. Vuonna 2006 toteutettiin tekninen perusparannus, jossa painovoimainen ilmanvaihto korvattiin koneellisella. Samassa yhteydessä tehtiin myös tilamuutoksia, mm. keittiötä laajennettiin vanhojen ulko-wc-tilojen paikalle.

Nykyisen rakennuksen laajuus on 4 607 brm², 3 917 htm², 2 990 hym². Pihalle vuonna 1988 rakennetun viipalekoulun huoneistoala on 170 htm².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1981 (nro 8087) ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin pinta-ala on 14 740 m², ja rakennusoikeutta on 11 055 kem², josta on käytetty 4 167 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 6 888 kem².

Tontti sijaitsee Pakilanpuiston reunalla ja piha-alue jatkuu saumattomasti tontin rajojen yli puiston puolelle, missä kevyen liikenteen reitit muodostavat luontevat koulun toiminta-alueen rajat. Laajennusosa sijoitetaan tontin eteläreunalle siten, että se pienentää Kehä I:n aiheuttamaa melu- ja hiukkashaittaa läntisellä piha-alueella.

Elontie 35 (Ripusuontie 34)

Lpk Havukan rakennus on valmistunut vuonna 1977 Arkkitehtitoimisto Terttu ja Heikki Suvitien suunnitelmien mukaan. Rakennusta on laajennettu vuonna 2001 Keiski Arkkitehdit Oy:n suunnittelemana kaksikerroksisella lisäosalla.

Tontti on vuoden 1960 asemakaavassa (nro 4630) määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 6 706 kem².

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

Kummankaan tontin maaperä ei, niiden rakentamishistoria huomioon ottaen, todennäköisesti ole pilaantunut.

Nykyiset kiinteistöt on liitetty kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

Pilkekuja 10

Purettavaksi esitettävän yläasteen rakennuksen vanhin osa on vuodelta 1939, ja koulua on laajennettu vuosina 1945 ja 1968. Pihalla on paviljonkirakennus. Purkamisesta on neuvoteltu kaupunginmuseon ja asemakaavoittajan kanssa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatus- ja koulutustoimialan palveluverkkoa kehitetään Pakilan alueella siten, että palveluverkko tulee muodostumaan kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Pakilan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueella toimii Pakilan ala-asteen koulu ja Paloheinän ala-asteen koulu. Oppilaat jatkavat näistä ala-asteen kouluista 7. luokalle Pakilan yläasteen kouluun.

Pakilan yläasteella tarjotaan painotettua opetusta liikunnassa ja musiikissa. Painotettuun opetukseen hakeudutaan soveltuvuuskokeella. Ala-asteella tarjotaan painotettua opetusta musiikissa.

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.

Päiväkotiin sijoitetaan monivammaisten lasten erityisryhmä, ns. MOVA-ryhmä. Kouluihin sijoitetaan kaksi vaativan erityisopetuksen toiminta-alueittain etenevän opetuksen ryhmää, ns. TOI-opetus.

Pakilan nuorisotilojen kävijäkunta muodostuu pääsääntöisesti pakilalaisista ja paloheinäläisistä nuorista, yksittäisiä kävijöitä tulee myös eri puolilta Helsinkiä. Vuonna 2017 nuorisotalolla kävi 5819 nuorta ja nuoria kohdattiin koululla, verkossa, alueen tapahtumissa yms. 5986. Nuorten osuus alueella kasvaa tasaisesti tulevina vuosina.

Toiminnalliset perustelut

Tarkasteltavat nykyiset rakennukset eivät täytä tilajärjestelyiltään hyvin uuden opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien toiminnoille asettamia vaatimuksia.

Uudet monikäyttöiset ja helposti muunneltavat tilat mahdollistavat pedagogiset kokeilut ja helpon yhteistyön. Monikäyttöisillä ja muunneltavilla tiloilla pyritään käytettävyyden parantamisen ohella tilankäytön tehostamiseen. Usean toimijan käytössä oleva rakennus tarjoaa mahdollisuuden sujuvaan tilojen yhteiskäyttöön. Tämä säästää kustannuksia ja tuo toimijoiden käyttöön monipuolisempia tiloja.

Hanke tarjoaa alueen asukasyhdistyksille ja muulle kansalaistoiminnalle toimivat puitteet toiminnan järjestämiselle. Tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista ilta-, viikonloppu- ja loma-aikakäyttöä.

Käyttäjätöimialat ja palvelukokonaisuudet keskenään pyrkivät toteuttamaan hyvin toimivan yhteisen tilojen sisäisen varausjärjestelmän tukemaan tilojen tehokasta käyttöä. Varausrjestelmän piiriin kuuluu sovelletusti molempien rakennusten tiloja. Varausten pelisäännöt sovitaan järjestelmän suunnitteluvaiheessa.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hanketta suunnitellaan toteutettavaksi vaiheittain, kiireellisimpänä uudet tilat Pakilan yläasteelle. Yläasteen nykyisen rakennuksen (Pilkekuja 10) kuntoon saattaminen edellyttäisi laajaa perusparannusta sisältäen osan tiloista korvaavan laajennusosan rakentamisen, ja lisäksi rakennus on haastava muun muassa esteettömyyden ja nykyisten opetusmenetelmien tilavaatimusten kannalta. Se myös sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasvyöhykkeellä. Osa tiloista on asetettu käyttökieltoon, minkä vuoksi tontille on sijoitettu erillinen tilaelementtirakennus.

Pakilan ala-asteen (Halkosuontie 88) rakennuksesta on laadittu kuntotutkimusten perusteella korjaustarveselvitys. Suurimpina korjaustoimenpiteinä esitetään alapohjan ja pohjaviemäreiden uusimista kokonaisuudessaan, julkisivujen kunnostusta sekä ikkunoiden ja vesikaton kunnostusta tai uusimista. Tilojen ahtauden vuoksi ala-asteen käytössä on jo pitkään ollut erillinen tilaelementtirakennus.

Päiväkoti Havukan rakennus (Elontie 35) on teknisesti ja toiminnallisesti käyttöikänsä päässä ja se esitetään korvattavaksi uudisrakennuksella.

Päiväkoti Pakila sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasalueella, ja toiminta esitetään siirrettäväksi Elontie 35:n uudisrakennukseen.

Nuorisopalvelun yksityiseltä toimijalta vuokraamista tiloista osoitteessa Lepolantie 19 esitetään luovuttaviksi ja toiminta siirrettäväksi koulurakennuksen yhteyteen, osoitteeseen Halkosuontie 88.

Allianssihanke 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, jolloin suurin osa perusopetuksen liikuntatiloista voidaan jättää rakentamatta koulun yhteyteen. Samalla Pakilan alueen liikuntatilarjonta paranee.

Tarveselvitys 14.3.2019 sisältyy hankkeen teknisiin asiakirjoihin (*liite nro 10*).

Liite 9 Helsingin NMKY ry:n tukisäätiön hallituksen pöytäkirja 14.6.2019 (sitoutuminen Pakilan areena -hankkeeseen Helsingin kaupungin kanssa)

4 Toiminnan kuvaus, laatu- ja laajuustavoitteet

Pedagoginen toimintasuunnitelma (perusopetus ja varhaiskasvatus), joka on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimipisteiden, perusopetuksen palvelukokonaisuuden, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukokonaisuuden sekä kehittämispalveluiden ja viestinnän yhteistyönä, sisältää toiminnan kuvauksen Kaskon toiminnoille ja suuntaviivat tulevaisuuden tapaan toimia.

Osallistavalla suunnittelulla ohjataan aktiivisesti käyttäjiä osallistumaan oman työn ja toimintaympäristönsä ja asukkaita oman ympäristönsä suunnitteluun ja kehittämiseen, millä keinoin rakennetaan arjen sujuvuuden turvaavaa peruslaatua Helsingissä.

Hankkeessa toteutettavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tilat ovat pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut. Erilaisiin tilanteisiin joustavasti muunneltavat tilat takaavat lapsille hyvän ympäristön leikkiä, oppia ja kasvaa. Tilojen suunnittelun ja eri toimintojen sijoittelun lähtökohtana on käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus sekä pedagogisessa toimintasuunnitelmassa esitetyt pedagogiset tarpeet ja tilojen tehokas käyttö. Tilat tarjoavat hyvät mahdollisuudet yhteistyöhön, toimimiseen joustavasti erikokoisissa ryhmissä ja monipuolisten työtapojen käyttöön.

Suunnitteluratkaisussa otetaan huomioon tilojen toiminnallisuuteen, laatuun ja toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä, kuten joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus, järjestyksen ylläpito ja sisäilman laatu sekä muunneltavuus eri tilanteisiin. Toiminnot sijoitetaan siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkia ja melua ja niiden materiaalivalinnoissa korostuvat yhteisöllisyys, turvallisuus ja valvottavuus.

Varhaiskasvatuksessa oppimisympäristöt tarjoavat lapsille vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Tilat suunnitellaan mahdollisimman selkeiksi, helposti suunnistettaviksi ja hahmotettaviksi. Suunnitelmat laaditaan Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten mukaisesti.

Tiloihin sijoitettavien vaikeimmin kehitysvammaisten lasten tilojen suunnittelu (TOI= toiminta-alueittain opiskelevat oppilaat ja MOVA = monivammaiset lapset) toteutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatimien erillisten toiminnallisten ohjeiden mukaan.

Henkilökunnan tilat ovat yhteisiä koko henkilökunnalle.

Muuntojoustavat tilat palvelevat eri-ikäistä käyttäjäjoukkoa ja tilat suunnitellaan mahdollisimman laajaan asukaskäyttöön soveltuviksi. Kukin iltakäyttöalue muodostaa oman

valvotun ja rajatun kokonaisuuden sekä sisäänkäynnin tai selkeästi rajatun, esteettömän reitin sisäänkäynniltä. Kuhunkin iltakäyttöalueeseen sisältyy myös pääsy wc-tilaan.

Osa koulun tiloista varustetaan tilapäistä majoituskäyttöä varten ja varustetaan paloilmalaitoksella pelastuslaitoksen majoitusohjeistuksen mukaisesti.

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. Päiväkodin piha aidataan ja sille tulee käynnit lasten toiminta-alueilta. Esiopetus käyttää koulun pihaa, jota ei aidata.

Lisäksi koulun ja päiväkodin piha-alueet tarjoavat myös alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet toimipisteiden toiminta-aikojen ulkopuolella.

Koulun ja päiväkodin saattoliikenteet suunnitellaan turvallisiksi huoltopihoista erilleen. Päiväkotiin vanhemmat tuovat ja hakevat lapset aamuin illoin, joten saattoliikennejärjestelyihin ja vanhempien pääsyyn päiväkotitiloihin kiinnitetään erityistä huomiota. Ruuhkahuiput tuomiselle ja hakemiselle ovat aamulla klo 8 molemmin puolin ja iltapäivällä klo 16 - 17 välillä.

Oppilaspaikkoja on tällä hetkellä Pakilan ala-asteen tiloissa ja yläasteen tiloissa (tilapäiset lisätilapaviljongit mukaan lukien pois lukien käyttökielossa olevat tilat) noin 398+423, yht. 821 ja hanketta koskevissa päiväkodeissa (Havukka ja Pakila) yht. 180.

Uudet tilat on mitoitettu 950 perusopetuksen oppilaalle, 240 varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella ja lisäksi 18 vaikeimmin kehitysvammaisella lapsella sekä Nuorisopalvelun tarvekuvauksen mukaiselle määrälle nuoria.

Toimipisteissä tulee olemaan henkilökuntaa yhteensä n. 120 + vaikeimmin kehitysvammaisten lasten opettajat ja avustajat yhteensä n. 20 henk.

Liikenneturvallisuuksi 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 Halkosuontien toiselle reunalle. Toimialan liikennesuunnittelija on tutkinut myös muita jalankulkuympäristön parannustoimenpiteitä, jotka toteutetaan rakennushankkeen rinnalla.

Pakilan nuorisotilat ovat auki 4-6 päivää viikossa lapsille ja nuorille päivästä riippuen yleensä klo 14-21, perjantaisin ja lauantaisin myöhempään. Lauantai- ja sunnuntai- aukioloa on muutamana iltana kuussa. Nykyisissä tiloissa kävijöitä on keskimäärin n. 30-40 nuorta, maksimissaan 70 nuorta illassa. Oletus on, että koulun yhteydessä oleviin tiloihin nuoret tulevat helpommin ja myös lyhyemmäksi ajaksi, mikä lisää kävijöiden määrää.

Nuorisotalossa työskentelee kolme nuorisohjaajaa. Nuorisohjaajat työskentelevät pääsääntöisesti talolla sekä tekevät yhteistyötä alueen eri toimijoiden kanssa. Nuorisot-

ohjaajista avoimissa illoissa on aina kaksi, poikkeuksena vertaisnuorten illat sekä sunnuntai. Ohjaajat toimivat myös mm. alueen tapahtumissa, muilla nuorisotaloilla, leireillä, jalkautuvat alueelle, järjestävät yhdessä nuorten kanssa erilaisia tapahtumia kuten yönuta, diskot jne., kouluttavat ja ohjaavat vertaisnuoria ja ryhmäyttävät alueen 7-luokkalaista.

Hankkeen 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:

- 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.

Tilantarpeet on kuvattu liitteenä olevassa tilaohjelmassa. Viitesuunnitelmassa hyötyala jakautuu toimijoiden kesken seuraavasti:

- päiväkotia ja alkuopetus (1.-2. lk) 2 885 hym²
- yläaste ja ala-aste (3.-6. lk) 5 306 hym²
- nuorisotilat 25 hym² tsto ja varasto
+ yhteistilaa koulun kanssa noin 300 hym², joka sisältyy ylläoleviin koulun neliöihin
- iltakäytön varastot 30 hym²

- Yhteensä noin 8 246 hym² (tarveselvityksessä 8 270 hym²)

Perusopetuksen liikuntatiloina käytetään pääosin liikuntasaleja, jotka HNMKY toteuttaa uuteen toimintakeskukseensa yläasteen tontille. Ala-asteen nykyinen liikuntasali säilyy käytössä ja Elontien kiinteistön uudisrakennukseen tulee sali päiväkodin ja alkuopetuksen käyttöön.

Koulut ovat saaneet käyttää 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.

Laatutaso

Tavoitteina ovat:

- sisäilmastoluokka S2 uudisosille
- rakennuslupavaatimukset täyttävät lämpöolosuhteet säilyvälle rakennukselle
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeelle laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma soveltaen Helsingin kaupungin terveen talon toteutusohjeistusta.

Eriyistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Uudisrakennuksille toteutetaan viilennys kustannustehokkaasti maalämpöjärjestelmää hyödyntäen (ks. luku 6). Samalla saavutetaan sisäilmastoluokka S2 opetustiloissa myös lämpöolosuhteiden osalta. Halkosuontien tontin alittavan raakavesitunnelin suoja-alueen vuoksi 300 metrin lämpökaivoja voidaan rakentaa vain uudisosalle, minkä vuoksi perusparannettava vanha osa pysyy kaukolämpöverkossa eikä siihen tehdä viilennystä.

Tietoteknisissä asennuksissa ja varusteissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tilat suunnitellaan siten, että ne voidaan rajata kukin omaksi vyöhykkeekseen helpolla, pääosin automatisoidulla lukitus- ja sulkeutumismenetelmällä.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestäviä, energiatehokkaita ja helposti huollettavia rakennuksia. Uudisosat toteutetaan pääosin puurakenteisina rakenteiden hiilijalanjälki minimoiden. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Perusparannettavan osan esteettömyyttä parannetaan. Olemassa olevien opetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan.

Kellarin alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuiteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet.

Kohteen ilmanvaihto-, lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmät kuten automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Pihojen kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan ja toiminnallisuutta parannetaan.

- Liite 3 Viitesuunnitelmat*
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*
- Liite 5 Iltakäyttökaavio*
- Liite 7 Käyttäjä- ja asukasvuorovaikutus tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa*
- Liite 8 Liikennesuunnitelma*

5 Kohteen erityisvaatimukset

Kehä I on Pakilan kohdalla Suomen vilkasliikenteisimpiä väyliä ja aiheuttaa melua ja hiukkaspäästöjä, joiden haitat minimoidaan Halkosuontie 88:n tontin laajennusosan sijoittelulla.

Halkosuontie 88 tontin koillisen osan ali kulkee raakavesitunneli, jonka suoja-alue asettaa rajoituksia kallion louhimiselle ja maalämmön hyödyntämiselle.

Tiloihin sijoitettavien vaikeimmin kehitysvammaisten lasten tarpeet (TOI= toiminta-alueittain opiskelevat oppilaat ja MOVA = monivammaiset lapset) asettavat tiloille, pihuille ja saattoliikenteelle tavanomaisesta koulurakentamisesta poikkeavia vaatimuksia.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeen ympäristötavoitteet on kirjattu Helsingin kaupungin elinkaariohjausasiakirjaan (tekninen liiteasiakirja nro 30).

Energiatehokkuustavoite

Rakennettavissa uudisrakennuksissa ostoenergian tavoitekulutus on 80 kWh/brm² vuodessa.

Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin Helsingin kaupungin vastaavien rakennusten energiankulutusta. Parhaaksi osoittautui korttelitalo Kulosaari, jonka ostoenergiankulutus oli 133 kWh/brm² vuodessa. Asetettu tavoite Pakilanpuiston uudisrakennuksille on 40 % pienempi kuin toteutunut ostoenergian kulutus korttelitalo Kulosaareissa.

Ostoenergian tavoitekulutus saavutetaan uudisrakennuksissa hyödyntämällä lähdelämpöä, joka perustuu hukka-, aurinko- ja maalämmön hyödyntämiseen. Lähdelämmöllä kierrätetään auringon, henkilöiden, valaistuksen ja laitteiden lämmöt tilojen lämmittämiseen. Kierrätyksessä hyödynnetään viilennysjärjestelmää. Hukkalämpöä siirretään tilojen viilennysjärjestelmällä ensisijaisesti tiloihin, joissa on samanaikaista lämmitystarvetta ja toissijaisesti lämpökaivokenttään, joka toimii lämpövarastona. Lämpökaivokentästä lämpöä siirretään tiloihin, joissa on lämmitystarvetta.

Halkosuontien laajennuksen energiajärjestelmäselvityksessä on vertailtu kaukolämmön ja lähdelämmön (300 metrin lämpökaivoilla) kannattavuutta. Elontien energiajärjestelmäselvityksessä on vertailtu kaukolämmön ja lähdelämmön (1,1 km lämpökaivolla) kannattavuutta. Investoinnin lisäkustannus kompensoituu rakennusten elinkaaren aikana pienempänä ostoenergiakustannuksena.

Rakennettavissa uudisrakennuksissa tavoitteena on energiatehokkuusluokka A.

Säilyvä rakennus pysyy kaukolämpöverkossa.

Jatkosuunnittelussa tarkastellaan myös aurinkoenergian hyödyntäminen lisäenergianlähteenä.

Liite 6: Energiajärjestelmäselvitykset

Tekninen asiakirja nro 19: Olosuhdeselvitys

Jätehuolto

Jätehuoltoa varten rakennetaan syväkeräyssäiliöt. Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hanke kokoaa varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotyön tilat ja henkilökunnan toimimaan yhteistyössä. Sijoittamalla nykyisten viiden palvelurakennuksen toiminnot kahteen kiinteistöön voidaan tilankäyttöä tehostaa ja vapauttaa kaksi kiinteistöä muuhun käyttöön ja luopua yhdestä vuokratilasta.

Uudisrakennukset suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaiksi, käytävien määrä minimoidaan. Myös korjattavan osan tilankäyttöä tehostetaan.

Pakilan ala-aste ja yläaste ja sekä alueen päiväkodit ja nuorisopalvelut saavat jatkossa työskennellä uusissa ja peruskorjatuissa terveellisissä tiloissa. Uudet tilaratkaisut tukevat uuden OPSin ja varhaiskasvatussuunnitelman asettamia pedagogisia tavoitteita. Esteettöminä ne palvelevat erityisryhmiä nykyistä paremmin.

Varhaiskasvatuksen ja alkuopetuksen (1.-2.lk) sijoittaminen samaan rakennukseen mahdollistaa esi- ja perusopetuksen järjestämisen joustavasti.

Ala-asteen päätoimipisteen (3.-6.lk) ja yläasteen sijoittuminen samaan rakennukseen mahdollistaa tarvittaessa tulevaisuudessa myös hallinnollisen yhdistymisen, jota ei kuitenkaan tällä hetkellä toimialalla valmistella.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita, jotka huomioidaan myös allianssin palkitsemisjärjestelmän avaintulostavoitteita määriteltäessä:

- Hankkeen myötä saadaan turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt noin 1200:lle lapselle ja nuorelle.
- Yhdellä allianssihankkeella korvataan aiemmassa investointiohjelmassa erillisiksi hankkeiksi ohjelmoidut kahden rakennuksen perusparannukset ja laajennukset sekä yksi uudisrakennus, mikä toteuttaa strategian tavoitetta ottaa käyttöön ketteriä, uusia toteutusmuotoja.
- Yläasteen ja lpk Pakilan tontit vapautuvat muuhun käyttöön. Jos liikuntahalli toteutuu suunnitellusti yläasteen tontille, HNMKYn toimintakeskuksen tontti vapautuu esim. asuntorakentamiseen. Nuorisopalveluiden nykyisistä vuokratiloista luovutaan.
- 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 -verkkokysely. Toukokuussa 2019 järjestetyssä asukastilaisuudessa esiteltiin suunnitelmia. Tilaisuuksien osanotto on

ollut runsasta ja keskustelu vilkasta ja asukasnäkökulmat ovat tulleet monipuolisesti esille. Hankkeelle on perustettu verkkosivu, josta hankkeen etenemistä voi seurata, ja paikallisiin toimijoihin pidetään yhteyttä myös tiedotteiden sähköpostijakelulla.

- Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia sekä ulko- että sisätiloissa.
- Lasten ja nuorten eriarvoisuutta vähennetään suunnittelemalla inspiroivat ja toimivat liikunnan ja musiikin painotuksen opetustilat.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman noudattaminen hankkeessa

- Uudisosat suunnitellaan pääosin puurakenteisina, jotta niiden hiilijalanjälki jäisi mahdollisimman pieneksi. Uudisosien koko ja kerros-luku soveltuvat hyvin puurakentamiseen. (toimenpide nro 89)
- Perusparannettavan osan energiatehokkuutta parannetaan ja uudisosat rakennetaan energiatehokkaiksi. (toimenpiteet nro 39, 41)
- Uudisrakennusten lämmitys toteutetaan käytön osalta hiilineutraalisti lähdelämmöllä. Lähdelämmöllä uudisrakennuksissa saavutetaan lämmön suhteen 70 prosentin omavaraisuus. Lähdelämpö mahdollistaa myös tilojen viillennyksen kustannus- ja energiatehokkaasti (ks. luku 6). Sähköenergiaa tuotetaan myös aurinkopaneeleilla. (toimenpiteet nro 39, 73, 77)
- Elinkaariohjausmallia pilotoidaan. (toimenpiteet nro 39, 41, 44)
- Viherkerroinmenetelmää hyödynnetään. (toimenpide nro 134)

Hankkeen riskit

- Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille ja puiston käyttäjille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen kiinnitetään erityistä huomiota.
- Rakennuksissa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.
- Toteutuksessa huolehditaan riittävästä sääsuojauksesta.
- Työmaan merkintä ja rajaus tehdään selvästi ja niin että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.
- Rakenteiden rakennusaikaisen kostumisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.
- Perusparannuksen kustannusriskiä on pienennetty teettämällä mallikorjauksia.
- Suunnitelmissa on otettu huomioon Pakilanpuistosta teetetyn liito-oravalausunnon suositukset.
- Toteutusvaiheessa hankkeelle asetetaan yhdessä sovittu enimmäiskustannuksen ja tilaajan riskivaraukset alittava tavoitekustannus sekä kannustinjärjestelmä. Enimmäiskustannus sisältää tilaajan riskivarausta noin 2 000 000 euroa.

8 Rakentamiskustannukset

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). Ennen päätöstä toteutusvaiheen (TAS) käynnistämisestä allianssi asettaa hankkeelle käyttäjän kanssa yhdessä määritellyn toiminnallisen laatutason sekä siihen ohjaavan, enimmäishinnan ja tilaajan riskivaraukset alittavan tavoitekustannuksen sekä kannustinjärjestelmän. Toteutusvaiheen sopimus (TAS) sekä esitys tavoitekustannuksesta

viedään kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätettäväksi alustavan aikataulun mukaan tammi-helmikuussa 2020.

Em. kustannukset sisältävät seuraavat kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- 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.
- Tulevaisuuden oppimisympäristön talo- ja digitekniset erityisvaatimukset.
- MOVA- ja TOI-ryhmistä johtuvat tilojen ja pihan erityisvaatimukset arviolta 400 000

9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepäätöksen 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-helmikuussa 2020. Tavoitekustannus asetetaan enimmäiskustannuksia sekä sovittuja riskivarauksia alemmalle tasolle. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

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 vuokralalle jyvitettyä on noin 16,00 euroa/htm²/kk. Toteutettuna koulun laajennukseen yksi täysimittainen sali oheistiloineen lisäksi 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.

Alustavan arvion mukaan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluiden osuus tilakustannuksesta on noin 5 205 euroa/kk eli 62 454 euroa vuodessa.

Sisäisen vuokran jyvitys kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjien välillä määritellään myöhemmin yhteistyössä käyttäjien kanssa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Arvioidut koulun toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 1 266 000 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.

Toiminnan yhdistäminen neljästä eri rakennuksesta kahteen rakennukseen, on toimialalle toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varautuu normaaleihin vuosittaisiin toimintakustannuksiin, joita ovat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, kuljetuspalvelut, ruokailu- ja siivouskustannukset sekä kouluisäntäpalvelut.

Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimiala

Arvioidut nuorisotilan irtokalustus- ja muuttokustannukset ovat 68 000 euroa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankkeen valmistelu 11/2017 – 12/2018
- kehitysvaihe (KAS) 1/2019 – 12/2019
- toteutusvaihe (TAS) 1/2020 –
- väistötilojen toteutus 1-7/2020
- 1. vaiheen rakentaminen 6/2020 – 12/2021
- käyttöönotto, 1. vaihe 1/2022
- 2. vaiheen rakentaminen 2/2022 – 7/2023
- käyttöönotto, 2. vaihe 8/2023

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.

Liite 3 Aluesuunnitelma ja hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019-2028 on hankkeelle varattu 42,6 milj. euroa vuosille 2019-2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 52,8 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Ala-asteen koko toiminta siirretään väistötiloihin Halkosuontie 88:n perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisajaksi arviolta 8/2020 – 12/2021, yhteensä 17 kk. Sen jälkeen lpk Havukan ja ala-asteen 1. ja 2. luokka toimivat väistötiloissa Elontie 35:n uudisrakentamisen ajan arviolta 1/2022-7/2023, yhteensä 19 kk. Yläaste (1. vaihe) ja lpk Pakila (2. vaihe) toimivat nykyisissä tiloissaan siihen asti, että uudet tilat valmistuvat. Nykyisiin rakennuksiin tehdään tarvittavat ylläpitokorjaukset, jotka eivät sisälly hankkeen kustannuksiin.

Väistötiloiksi on suunniteltu siirtokelpoiset tilaelementtipaviljongit Paloheinäntie 40 ja 42 väliselle UL-korttelialueen leikkikentälle.

Hankkeelle kohdistuva ala-asteen ja lpk Havukan väistötilakustannukset 36 kuukauden ajalle ovat yhteensä arviolta n. 5 337 600 € (alv 0 %).

Väistötilojen kustannukset on esitetty hankkeen valmistumisen jälkeen perittävän vuokran arviossa kohdassa 9. Ne eivät sisälly kustannusarviossa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Koulu- ja päiväkotirakennukset tulevat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen, joka vuokraa tilat toiminnan järjestäjille.

Hankkeen toteutusvastuu on allianssilla, jonka muodostavat tilaajana Helsingin kaupunki/ kaupunkiympäristön toimiala, suunnitteluryhmä ja päätoteuttajana NCC Suomi Oy.

Liitteet