



14.09.2016

Kaj/8

## § 231

### Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma

HEL 2016-006816 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma 30.5.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta
- 3 Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Jätkäsaaren uudelle asuinalueelle on suunniteltu peruskoulurakennus, jossa tulevat toimimaan suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Suunnittelussa varaudutaan myös luokkatasojen 1 - 2 sijoittumiseen rakennukseen.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on hyväksynyt 27.1.2015 Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen 13.1.2015 päivätyn tarveselvityksen. Suomenkielinen jaosto päätti lisäksi, että se hyväksyy koko rakennushankkeen tarveselvityksen, jos opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto ottaa hankkeeseen kielteisen kannan. Tällöin koko hanke toteutetaan suomenkielisenä Jätkäsaaren peruskouluna.



Rakennuksen toteutuksesta järjestettiin yleinen kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiiliitto - Finlands Arkitektförbund ry:n yhteistyönä. Kilpailu ratkaistiin 23.10.2015. Kiinteistölautakunta hyväksyi kilpailun tuloksen 10.3.2016 palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti.

Opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto päätti kokouksessaan 14.4.2016, että opetus toteutetaan kouluverkon nykyisissä rakennuksissa eikä Jätkäsaaren perusteta Busholmens grundskola -nimistä koulua. Ruotsinkielisen opetuksen jäätyä hankkeesta pois vapautuvat tilat käytetään suomenkielisen opetuksen tarpeisiin.

Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Suunnittelu perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

## Esittelijän perustelut

### Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2015 Jätkäsaaren peruskoulu ja Busholmens grundskola -rakennuksen suunnittelusta yleisen kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisesti. Palkintolautakunta valitsi voittajaksi ehdotuksen nimimerkillään "Nemo", jonka tekijä oli Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy. Rakennuksen suunnittelu perustuu voittaneeseen ehdotukseen, ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä ehdotuksen tekijöiden kanssa.

Koulun tontti kuuluu Jätkäsaaren ensimmäiseen asemakaava-alueeseen, jolle rakennetaan vuoteen 2018 mennessä asunnot 6 000 asukkaalle. Jätkäsaaren peruskoulusta tulee uuden asuinalueen suomenkielinen pääkoulu.

Koulun mitoitus perustuu Jätkäsaaren, Ruoholahden, Lapinlahden, Etu-Töölön ja Taka-Töölön suomenkielisten lähikoulujen oppilasmaidojen lisätarpeen arvioon. Oppilasmaidojen tarpeen lisääntyminen määräytyy Jätkäsaaren alueen asuntorakentamisen edistymisen mukaan.

Ruotsinkielisten lähikoulujen oppilasmaidatarpeen laskenta on ollut mukana arvioitaessa koulutilojen tarvetta Jätkäsaarella. Ruotsinkielinen koulu on kuitenkin opetuslautakunnan ruotsinkielisen jaoston päätöksen mukaisesti jäämässä pois rakennuksesta. Se ei vaikuta raken-



nuksen mitoitukseen, vaan kaikki tilat käytetään suomenkielisen opetuksen tarpeisiin.

Rakennus muodostaa osan alueellisesta palveluverkosta ja tulee tarjoamaan tiloja myös ilta- ja viikonloppukäyttöön erilaiselle asukas- ja yhdistystoiminnalle, nuorisotoiminnalle sekä työväenopistolle.

#### Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma

Suunniteltavaan koulurakennukseen sijoittuvat ensisijaisesti suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Rakennuksen mitoituksen tavoitteeksi on asetettu 740 oppilaspaikkaa ja 10 %:n tehokäytössä 814 oppilaspaikkaa. Koulussa tulee työskentelemään noin 55 - 65 opettajaa ja 18 muuta henkilökuntaan kuuluvaa.

Rionkadulle jo ennen tämän rakennuksen rakentamista valmistuva Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 ja 2 sisältävä koulu- ja päiväkotirakennus on suunniteltu tämän koulun sivukouluksi. Ruotsinkielisen opetuksen jäätyä pois pääkoulusta tulee selvitettäväksi sivukoulun suomenkielisten luokkatasojen 1 - 2 sijoittuminen pääkouluun. Tämä on otettu suunnittelussa huomioon.

Tilasuunnittelu perustuu uudistuneeseen opetussuunnitelmaan, jossa painotetaan tutkivaa oppimista ja yhdessä tekemistä. Tavoitteena on käytävätön koulu; opetustilat muodostavat avoimia kotisoluja, jotka liittyvät toisiinsa keskusaulan välityksellä. Rakennus on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset. Tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Koulurakennukseen ei rakenneta liikuntatiloja, vaan liikunnan opetusta varten vuokrataan tiloja viereiseen Bunkkeri-rakennukseen tulevista liikunta- ja uimahallitiloista.

#### Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta antoi 23.8.2016 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja totesi, että hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarvesel-



vityksessä asetettuja tavoitteita. Lautakunta totesi samalla, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Opetustoimen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 3.6.2016 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankesuunnitelmassa mainittujen suojarakenteiden, maavallien ja istutusten riittävyys ja toteutustapa tuulensuojana välituntipihalle tulee tarkastella asiantuntijan avulla lähemmin huomioiden mm. ympäröivien rakennusmassojen ja vallitsevien tuulensuuntien yhteisvaikutus tontin mikroilmastoon ja syntyviin tuulenpyörteisiin.

Opetussolujen sisäisen tilajaon ja opetustilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjän kanssa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjähallintokunnan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

#### Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut suunnitelmista 3.6.2016 päivätyn lausunnon. Lausunnossa kiinnitetään huomiota erityisesti rakennuksen avoimeen tilaratkaisuun turvallisuuden varmistamisen näkökulmasta.

Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto on liitteenä 3.

Tilaratkaisu perustuu kokoavaan keskusaulaan ja avointen opetustilojen periaatteeseen. Opetustiloja erottavat aulasta lasiseinät ja -ovet. Näkymiä voidaan tarvittaessa sulkea verhoilla, jotka ovat myös äänenvaimennuksen vuoksi tarpeellisia. Avoimessa tilaratkaisussa turvallisuus perustuu valvottavuuteen.



Suunnittelussa on otettu huomioon ilta- ja viikonlopputoiminnan vaatimukset. Iltakäytössä olevat tilat on keskitetty pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen. Opetustilat, joita ei käytetä iltatoiminnassa, ovat suljettavissa. Iltakäyttö huomioidaan myös lukituksen ja kameravalvonnan suunnittelussa.

Opetuslautakunnan lausunto on kokonaisuutenaan liitteenä 2.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on 8 159 brm<sup>2</sup>, 6 802 htm<sup>2</sup> ja 4 989 hym<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 28 430 000 euroa (3 484 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Rakennuskustannukset lisä- ja muutostyövarauksineen ovat kustannusarvion mukaan 27 106 600 euroa (alv. 0 %). Rakennuskustannusten osalta tavoitehintana pidetään hankkeelle varattua 26,0 milj. euroa. Toteutuksen suunnittelussa tehdään yhteistyötä hankkeeseen valittavan projektinjohtourakoitsijan kanssa tehokkaiden ja taloudellisten toteutustapojen kehittämiseksi.

Hankkeen kokonaiskustannuksiin sisältyvät alueellisen jäteputkijärjestelmän liittämämaksu 176 000 euroa sekä kalliosuojaan rakennettavien autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen tälle tontille kohdistuvat kustannukset 686 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannuksiin sisältyvät arkkitehtuurikilpailun kustannukset 461 400 euroa. Nämä kustannuserät ovat yhteensä 1 323 400 euroa (alv. 0 %).

#### Vuokravaikutus

Rakennuksen vuokra-arvio on noin 159 170 euroa/kk (23,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on noin 19,60 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra noin 3,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 910 000 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 6 802 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Vaikutukset käyttötalouteen

Opetusviraston ilmoittamat koulun toimintakustannukset ovat täyden kapasiteetin mukaan 5 400 000 euroa vuodessa. Koulun toiminta laajenee käyttöönoton jälkeen vuosittain ja sen arvioidaan olevan kapasiteettinsa mukainen lukuvuodesta 2020 - 2021 alkaen.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Opetusvirasto varaa ir-



14.09.2016

Kaj/8

tokalustuksen hankintaan 500 000 euroa. Teknisen työn opetustilojen koneiden ja laitteiden hankintaan opetusvirasto varaa lisäksi 210 000 euroa (alv. 0 %).

#### Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta yhteensä 25,61 milj. euroa vuosille 2016 - 2019. Hankkeen edellyttämä 28,43 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaesityksessä.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kohteen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Rakentaminen suunnitellaan toteutettavaksi projektinjohtourakkana. Tavoitteena on aloittaa maanrakennustyöt syyskuussa 2017 ja koulurakennuksen rakentaminen tammikuussa 2018, jolloin tilojen tulisi valmistua keuhkuussa 2019.

Toteutuksen aikataulussa tulee tarvittaessa ottaa huomioon Bunkkeria koskevaan asemakaavaan ja Bunkkerin tontin ja rakennuksen kauppaan kohdistuvat valitukset.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma 30.5.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta
- 3 Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



14.09.2016

Kaj/8

Opetuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.08.2016 § 725

HEL 2016-006816 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnolisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Opetuslautakunta 23.08.2016 § 143

HEL 2016-006816 T 10 06 00

### Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle 30.5.2016 päivätystä Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausuu lisäksi seuraavaa:

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

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Opetustoimen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 3.6.2016 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

#### 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

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



Hankesuunnitelmassa mainittujen suojarakenteiden, maavallien ja istutusten riittävyys ja toteutustapa tuulensuojana välituntipihalle tulee tarkastella asiantuntijan avulla lähemmin huomioiden mm. ympäröivien rakennusmassojen ja vallitsevien tuulensuuntien yhteisvaikutus tontin mikroilmastoon ja syntyviin tuulenpyörteisiin.

Opetussolujen sisäisen tilajaon ja opetustilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjän kanssa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjähallintokunnan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 295

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Hyväntoivonkatu 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö





14.09.2016

Kaj/8

Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi