§ 217
Projektplan för servicehuset Jakobackas hjärta

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för servicehuset Jakobackas hjärta, daterad 20.4.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 10 990 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 37 180 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för januari 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Jakomäen_sydän_HS_20.4.2018
2 Jakomäen sydän_Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 1.2.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det finns i Jakobackaområdet fem servicebyggnader som har blivit så gamla att de kräver ombyggnad: Daghemmen Kotilo och Naava och Jakomäen peruskoulus byggnader vid Drågvägen 3 och Klapperstensstigen 6. I byggnaden vid Drågvägen 3 verkar dessutom en ungdomsgård med lokaler för medborgarorganisationerna i området. Vid Klapperstensstigen 1 finns ett gammalt skolhus, som inte längre är i bruk.

Utvecklingsprojektet i Jakobacka utgår från att en ombyggnad av dessa fem servicebyggnader i området ska ersättas av ett enda om- och utbyggnadsprojekt och att bostäder ska byggas på de tomter som blir lediga. Servicehuset Jakobackas hjärta kommer att inrymma en skola, ett daghem, en ungdomsgård, lekparksverksamhet och lokaler för medborgarorganisationerna i området. Servicehuset byggs i form av en projektallians.

För projektet Jakobackas hjärta har det gjorts en behovsutredning, daterad 28.2.2017, som har godkänts av utbildningsnämndens finska sektion (28.3.2017, § 18), ungdomsnämnden (30.3.2017, § 23) och barnomsorgsnämnden (4.4.2017, § 40).

För projektet har utarbetats en projektplan, daterad 20.4.2018. Arbetsgruppen har bestått av företrädare för stadsmiljösektorn, för fostrans- och utbildningssektorn, för kultur- och fritidssektorn, för den allianspartner som utsetts att genomföra projektet och för de allianspartner som valts till arkitektplanerare. Planen baserar sig på det vinnande förslaget i den arkitekturtävling för inbjudna som ordnats för projektet.

Under planeringen av projektet har samarbete bedrivits med detaljplaneläggningen och företrädare för byggnadstillsynstjänsten och räddningsverket har hörts som sakkunniga.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektet i ett utlåtande 19.6.2018 (§ 125). Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektet i ett utlåtande 19.6.2018 (§ 137).

Föredragandens motiveringar

Projekt för utveckling av mellersta Jakobacka

Staden har genom konkurrensförfarande skaffat en allianspartner för att utveckla området och bygga det nya servicehuset tillsammans med beställaren. Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 (§ 267) som allianspartner godkänna anbudskonsortiet NCC – Optiplan, som vid en kvalitets- och arvodesjämförelse bedömdes vara bäst.

Allianspartnern och staden arrangerade tillsammans en arkitekturtävling för inbjudna i syfte att hitta en lösning för förnyande av mellersta Jakobacka och för funktionerna i byggnader som är i dåligt skick. Målet var att skapa förutsättningar för ny bostadsproduktion i området. Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (§ 256) godkänna resultatet i arkitekturtävlingen i enlighet med juryns bedömningsprotokoll. Till projekterare valdes arkitektgruppen Auer & Sandås Arkkitehdit Oy, som hade vunnit arkitekturtävlingen, och Arkkitehtitoimisto Opus Oy. Dessa kopplades sedan till projektet som allianspartner.

Allianspartnervalet och arkitekturtävlingen organiserades i samråd med användarna och stadsplaneringskontoret. Den valda alliansarbetsgruppen har samarbetat med servicehelheten markanvändning och stadsstruktur då planeringen framskridit. Beredningen av en detaljplaneändring och planeringen av det nya servicehuset har avancerat utifrån det vinnande förslaget.

Alliansmodellen för genomförandet

En allians är ett sätt att genomföra ett byggprojekt, där beställaren engagerar planerare och byggare som utvecklar och genomför projektet tillsammans med beställaren. Principerna för en allians är en gemensam organisation och gemensamma mål, likaså att riskerna och nyttorna delas.

Efter att partnerna valts börjar alliansgenomförandet med en utvecklingsfas, under vilken det sätts upp mål för projektets kvalitet, omfattning, tidsplan och kostnader. Projektets framgång mäts enligt hur de viktigaste målen blivit uppnådda.

Projektets maximipris består av alliansens målkostnader och beställarens kostnader. Målkostnaderna består av parternas faktiska kostnader som ska ersättas, av ett arvode och av en riskreservering. Dessutom reserverar beställaren finansiering för kostnaderna för beredning av projektet, för beställarens riskreservering och för en bonuspool. Ur bonuspoolen för projektet betalas parterna en motivationspremie om resultatmålen nås.

Efter utvecklingsfasen utarbetas det ett alliansavtal för genomförandefasen, med bindande resultatmål för projektet och mätare för uppföljningen av dessa. Alliansavtalet för genomförandefasen täcker projektets byggfas och en separat överenskommen efteruppföljningstid. Planeringen och genomförandet sker i samarbete i syfte att utveckla effektiva och ekonomiska genomförandesätt.

Projektplan för servicehuset Jakobackas hjärta

Nya lokaler föreslås bli byggda för skolorna, dagvården, ungdomsväsendet och lekparksverksamheten i Jakobacka. Utöver att de nuvarande lokalerna ersätts dimensioneras byggnaden så att också det ökade servicebehovet enligt befolkningsprognosen för området blir beaktat.

De nya lokalerna genomförs som en tillbyggnad till högstadieskolans hus. I anslutning till projektet rivs en del av högstadieskolans lokaler. Simhallen i byggnaden, som redan tidigare renoverats, fortsätter i sina nuvarande lokaler, och skolans gymnastiksal ovanför simhallen upprustas.

Till den nya byggnaden förläggs lokaler som ersätter de befintliga daghemmen Naava och Kotilo och lekparken Jakobackas lokaler. Det planeras lokaler för daghemsvård av ca 210 barn i åldrarna 1–6 år. Målet för dimensioneringen av årskurserna 1–9 i Jakomäen peruskoulu är 740 elevplatser, vid effektiviserad användning 814 elevplatser. Ungdomsgårdens verksamhet flyttar från de nuvarande lokalerna till det

nya servicehuset. Idrottsparken kompletteras med nya lokaler för omklädningsrum, tvättrum och förråd, vilka samtidigt utgör det skyddsrum som måste anläggas där.

I Jakobacka verkar den aktiva invånarföreningen Koillis-Seura ry, som har förfogat över permanenta lokaler i den befintliga ungdomsgårdens övre våning. Också Pienperheyhdistys ry verkar i lokaler i samma hus. Också i det nya huset erbjuds det lokaler för föreningar och annan medborgarverksamhet. Lokalerna har planerats med beaktande av möjligheten att erbjuda lokaler för stadsbornas bruk via ett reserveringssystem.

Servicehuset Jakobackas hjärta har planerats i samarbete med olika användargrupper. Fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn har i samråd börjat organisera husets förvaltning och förfarandet för reservering av lokaler.

Projektets omfattning

Projektets omfattning är totalt 10 990 m² bruttoyta, 9 003 m² lägenhetsyta och 7 994 m² effektiv yta.

Nybyggnaden omfattar 9 241 m² bruttoyta, 7 784 m² lägenhetsyta och 6 852 m² effektiv yta. Byggnaden med omklädningsrum och skyddsrum omfattar 405 m² bruttoyta, 348 m² lägenhetsyta och 337 m² effektiv yta. Ombyggnaden gäller 1 344 m² bruttoyta, 871 m² lägenhetsyta och 805 m² effektiv yta.

Den byggnadsdel som ska rivas omfattar 4 248 m² bruttoyta.

Byggkostnader för projektet

Projektets maximipris består av målkostnaderna och beställarens kostnader. Enligt kostnadskalkylen uppgår maximikostnaderna för projektet i kostnadsnivån 1/2018 (byggnadskostnadsindex = 155,9 och producentprisindex = 180,8) till sammanlagt 37 180 000 euro (3 383 euro/m² bruttoyta) exkl. moms.

Alliansens målkostnader för genomförandet av projektet är 34 970 000 euro exkl. moms. För beställarens kostnader reserveras 2 210 000 euro exkl. moms.

Alliansens övriga kostnader

Kostnaderna för prisen i arkitekturtävlingen uppgick till 240 000 euro exkl. moms. Fastighetsnämnden godkände 18.5.2017 kostnaderna för prisen samtidigt som den godkände resultatet i arkitekturtävlingen för inbjudna.

Alliansens planeringskostnader i anslutning till beredningen av en detaljplaneändring med det vinnande tävlingsförslaget som underlag uppgår till sammanlagt 360 000 euro exkl. moms.

I syfte att sätta tomten för servicehuset i byggbart skick rivs lågstadieskolans sidobyggnad och lekparksbyggnaden innan byggarbetena inleds. Dessa rivningskostnader ingår inte i kostnaderna för servicebyggnaden. Kostnaderna för rivningen uppgår till 340 000 euro exkl. moms.

Stadsmiljöns servicehelhet byggnader och allmänna områden står för de ovannämnda kostnaderna, som uppgår till sammanlagt 940 000 euro exkl. moms.

Kostnader för att använda lokalerna

Det beräknade kostnaderna för att använda lokalerna uppgår till ca 176 000 euro i månaden, dvs. 2 112 000 euro om året. Hyran blir ca 19,50 euro/m² i månaden, bestående av en kapitalhyra på ca 15,70 euro/m² och en underhållshyra på 3,80 euro/m² i månaden. Grunden för hyran är 9 003 m² lägenhetsyta. Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Enligt en preliminär kalkyl fördelas hyran så att lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn blir 161 000 euro i månaden och för kultur- och fritidssektorn 15 000 euro i månaden.

Graderingen av hyran mellan dem inom fostrans- och utbildningssektorn som använder lokalerna och i fråga om sambruket mellan alla som använder lokalerna bestäms senare i samråd med dem.

Kostnaderna för nödvändiga arrangemang med tillfälliga lokaler har beaktats i då hyran bestämts.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2018–2027 i 2018 års budget är projektet förlagt till åren 2019–2020 med en reservering på sammanlagt 30,0 miljoner euro. Att finansieringsbehovet för projektet har ökat till 37,18 miljoner euro beaktas då byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2019–2028 sammanställs.

Finansieringsbehovet på 37,18 miljoner euro som krävs för projektet beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

Tillfälliga lokaler

Lokalerna organiseras så att behovet av tillfälliga lokaler blir så litet som möjligt. Verksamheten i skolan och daghemmen fortsätter i regel i de nuvarande lokalerna tills de nya lokalerna blir färdiga.

Kostnaderna för de tillfälliga lokaler som skolan behöver för gymnastikundervisningen under en termin uppgår till sammanlagt ca 18 000 euro exkl. moms. Kostnaderna för tillfälliga lokaler för lekparken under två år uppgår till sammanlagt ca 350 000 euro exkl. moms.

Projektets genomförande och tidtabell

Projektet genomförs i form av en projektallians. Alliansavtalet för projektet i genomförandefasen undertecknas när projektplanen har blivit godkänd.

Helsingfors stad och de utsedda allianspartnerna utvecklar och bygger servicehuset Jakobackas hjärta i samverkan. Den färdiga byggnaden kommer i Helsingfors stads ägo och för underhållet ansvarar stadsmiljösektorns underhållstjänster.

Projektet har planerats så att genomförandet inleds hösten 2018 med förberedelser på byggplatsen. Byggarbetena på servicehuset inleds i maj 2019 och lokalerna färdigställs i juni 2020.

Utlåtanden

Personalen för samarbete inom arbetarskyddet i fostrans- och utbildningssektorn gav 1.2.2018 ett utlåtande om projektplanen. Synpunkterna i utlåtandet beaktas vid planeringen. Utlåtandet finns som bilaga 2.

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande framhållit att det vid den fortsatta planeringen bör ägnas uppmärksamhet åt att kostnaderna för projektet följs noga upp under alla planeringsfaser för att kostnadsmålet ska kunna nås. Dessutom är det skäl att hålla sig till den beräknade hyra som anges i projektplanen och se till att projektet slutförs inom utsatt tid.

Kultur- och fritidsnämnden har i sitt utlåtande konstaterat att kultur- och fritidssektorn för sin del förbinder sig att genomföra projektet. Sektorn anser det vara synnerligen viktigt att servicehuset Jakobackas hjärta byggs med hjälp av gemensam planering i ett område vars framtid, servicenivå och offentliga image det nya huset i stor utsträckning stöder. Vid den fortsatta planeringen bör det dock fästas avseende vid att underhållshyran för lokalerna i idrottsparken bör justeras i fråga om de kalla förrådsutrymmena så att den motsvarar beskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Jakomäen_sydän_HS_20.4.2018
2 Jakomäen sydän_Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 1.2.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Kultur- och fritidsnämnden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2018 § 497

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 brm² 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

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 päivätystä Jakomäen sydän -hankkeen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Jakomäen sydän sisältää yhtenäisen peruskoulun, 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 suunniteltu pitkään. Koulun, päiväkodin, leikkipuiston, uimahallin sekä nuorisotalon yhdistelmä on poikkeuksellinen ja vaativa kokonaisuus.

Toimialan sisällä on tiedostettu alueen positiivinen väestökehitys (erittäin merkittävää kasvua ajalla 2017–2021) sekä kasvavat tarpeet erityisesti mukana olevien käyttäjäryhmien osalta. Kaikkien toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen sekä yhteiskäytön pelisääntöjen esilletuominen on vahvistanut käyttäjien sekä asukkaiden yhteistyötä hankkeessa.

”Jakomäen sydän” -nimellä etenevä hanke on yhteisen johtamismallin kautta rakentuva palvelukokonaisuus, jossa on huomioitu aiempien positiivisten 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 liikuntapuiston tilojen ylläpitovuokra pitää tarkistaa kylmän varastotilan osalta kuvatun 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 hankesuunnitelmasta 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 vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Hankesuunnitelmassa mainitussa vuokra-arviossa tulee pitäytyä. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

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

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 hank-

keen enimmäislaajuus on 10 990 brm² 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 allianssityöryhmän suunnittelukustannukset, arvonlisäverottomana yhteensä 360 000 euroa.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä hankkeen toteuttamisen edellyttämän tontin rakennuskelpoiseksi 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 allianssisopimuksen, 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