

## Jakomäen sydän

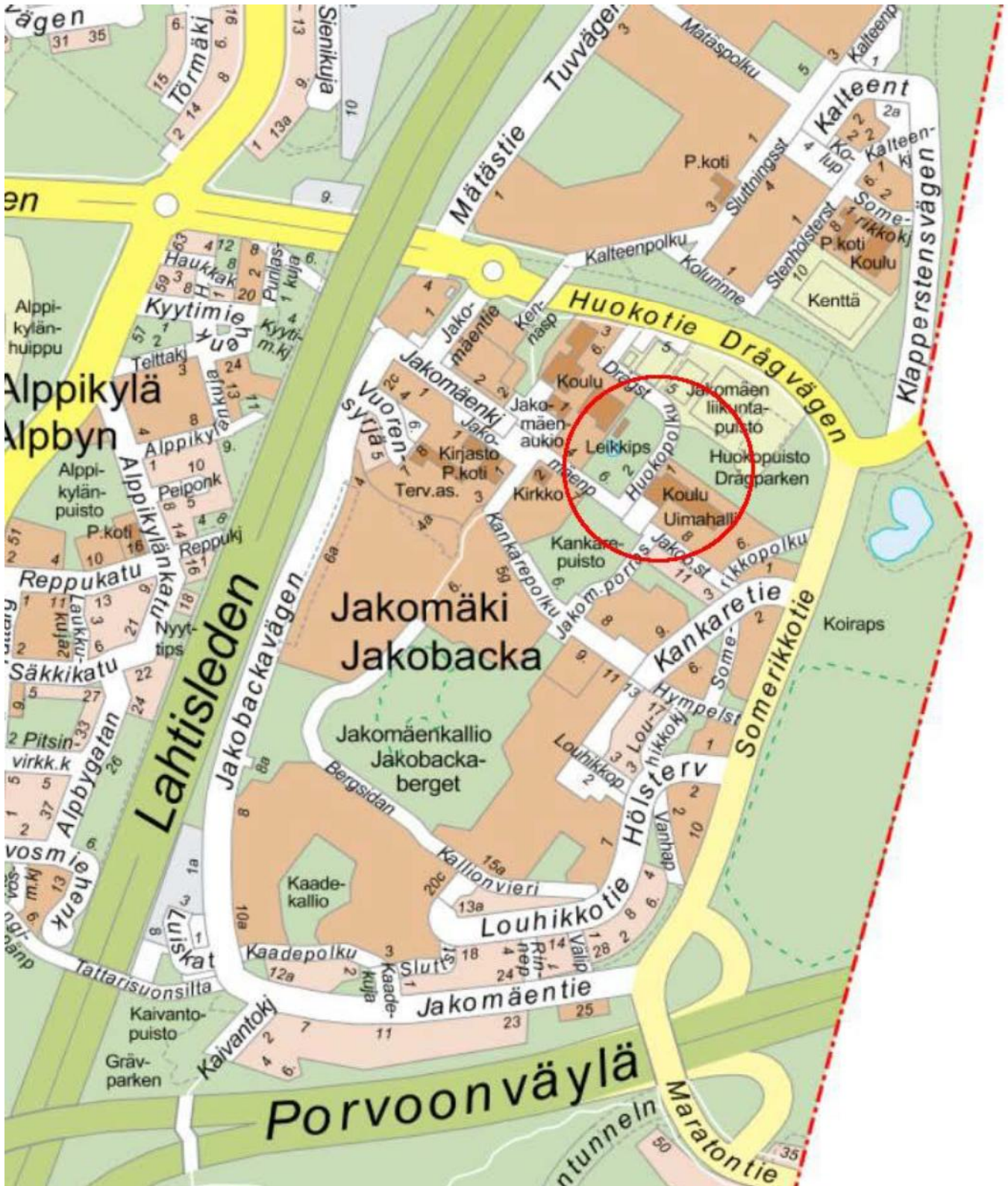
### Somerikkopolku 6, 00770 Helsinki



**Uudisrakennus ja perusparannus**

Hankenro 2821U20065

## Sijainti



## Yhteenvedo

|   |  |                              |                              |  |                             |            |
|---|--|------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|------------|
| <b>Hankkeen nimi</b><br>Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoris- ja päiväkotitilojen rakentaminen  |  |                              |                              | <b>Hankennumero</b><br>2821U20065  |                             |            |
| <b>Osoite</b><br>Somerikkopolku 6, 00770 Helsinki   |  |                              |                              | <b>Rakennustunnus (RATU)</b><br>25154  |                             |            |
| <b>Sijainti</b><br>Kaupunginosa 41, Jakomäki, kortteli 216, tontti 4  |  |                              |                              | <b>Kiinteistöobjekti</b><br>4338   |                             |            |
| <b>Käyttäjät/toiminta</b><br>Peruskoulu, nuorisotalo, päiväkotito, leikkipuisto   |  |                              |                              | <b>Oppilas- ja tilapaikat</b><br>814 oppilasta, 210 tilapaikkaa                          |                             |            |
| <b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>   |  | brm <sup>2</sup>             | htm <sup>2</sup>             | hym <sup>2</sup>   | m <sup>3</sup>              |            |
| Nykyinen rakennus   |  | 7 199                        | 5 649                        | 4 556  | 28 367                      |            |
| <b>Hankkeen tarpeellisuus</b><br>Jakomäen alueella on tulevina vuosina kasvava tarve päivähoiton tilapaikoista ja koulujen oppilaspaikoista. Nykyiset rakennukset eivät pitkällä aikavälillä vastaa tilantarpeeseen. Lisäksi rakennukset ovat peruskorjauksessa.  |  |                              |                              |  |                             |            |
| <b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 1/2018 RI 155,9; THI 180,8)  |  |                              |                              |  |                             |            |
|   |  | brm <sup>2</sup>             | htm <sup>2</sup>             | hym <sup>2</sup>   | Inv.kustannusarvio (alv 0%) |            |
| Uudisrakennus (laajennus)   |  | 9 646                        | 8 132                        | 7 189  |                             |            |
| Perusparannus   |  | 1 344                        | 871                          | 805  |                             |            |
| Yhteensä  |  | 10 990                       | 9 003                        | 7 994  | 37 180 000 €                |            |
| Investointikustannusten jakautuminen  |  |                              |                              |  | 3 383 € / brm <sup>2</sup>  |            |
|   |  |                              |                              |  | 4 130 € / htm <sup>2</sup>  |            |
| <b>Tilakustannus käyttäjälle</b>  |  |                              |                              |  |                             |            |
|   |  | po € / htm <sup>2</sup> / kk | yp € / htm <sup>2</sup> / kk | yht. € / htm <sup>2</sup> / kk   | yht. € / kk                 | yht. € / v |
| Vuokra Kasko (8 232 htm <sup>2</sup> )  |  | 15,70                        | 3,80                         | 19,50  | 161 000                     | 1 932 000  |
| Vuokra Kuva (771 htm <sup>2</sup> )   |  | 15,70                        | 3,80                         | 19,50  | 15 000                      | 180 000    |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: Kasko yht. 880 000 €, Kuva yht. 220 000 €   |  |                              |                              |  |                             |            |
| <b>Hankkeen aikataulu</b><br>Valmisteluvaihe ja toteutuksen suunnittelu 4/2015 – 12/2018, toteutus 1/2019 – 6/2020, käyttöönotto 7/2020 – 8/2020  |  |                              |                              |  |                             |            |
| <b>Rahoitussuunnitelma</b><br>Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 30,0 milj.euroa siten, että hankkeen toteutus ajoittuu vuosille 2019-20. Rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmassa tarkistettaessa.   |  |                              |                              |  |                             |            |
| <b>Väistötilat</b><br>Jakomäen leikkipuistotoiminnalle järjestetään väistötilat Kolupolun kentälle, tarve on kaksi vuotta. Koulun liikunnan opetukselle vuokrataan tunteja liikuntapuiston ylipainehallista.  |  |                              |                              | Väistötilojen kustannusarvio<br>350 000 € leikkipuisto<br>18 000 € ylipainehallin vuokra |                             |            |
| <b>Toteutus- ja hallintamuoto</b><br>Hanke toteutetaan projektiallianssimuotoisena. Allianssin osapuolet ovat Helsingin kaupunki, NCC-Optiplan, Auer-Sandås Arkkitehdit Oy sekä Arkkitehtitoimisto Opus Oy. Rakennus tulee Helsingin kaupungin omistukseen.   |  |                              |                              |  |                             |            |
| <b>Lisätiedot</b><br>Jakomäen alueella on viisi peruskorjauksikään tullutta palvelurakennusta. Päivähoiton, opetuksen ja nuorisotyön toiminnat on perusteltua sijoittaa yhteen uuteen ja uudistettavaan rakennukseen osoitteessa Somerikkopolku 6. Osoitteissa Huokotie 3 (alakoulu), Somerikkokuja 1 (päiväkoti ja tyhjä koulurakennus) ja Jakomäenpolku 5 (päiväkoti) tonteille on suunniteltu kaavoitettavaksi asuinrakentamista, mikä tukee Jakomäen keskustan kehittämistavoitteita. |  |                              |                              |  |                             |            |

## Sisällysluettelo

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Hankkeen perustiedot.....                       | 2  |
| 2  | Selvitys rakennuksista ja rakennuspaikasta..... | 3  |
| 3  | Hankkeen tarpeellisuus.....                     | 4  |
| 4  | Hankkeen laajuus ja laatu.....                  | 6  |
| 5  | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....      | 7  |
| 6  | Hankkeen ympäristötavoitteet.....               | 8  |
| 7  | Vaikutusten ja riskien arviointi.....           | 9  |
| 8  | Rakentamiskustannukset.....                     | 10 |
| 9  | Tilakustannus käyttäjälle.....                  | 11 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous.....                   | 11 |
| 11 | Hankkeen aikataulu.....                         | 12 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma.....                        | 13 |
| 13 | Väistötilat.....                                | 13 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto.....                 | 14 |
| 15 | Päätösehdotus.....                              | 14 |

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarveselvitys 28.2.2017
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

### Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Pohjatutkimus, perustamistapaselvitys, Ins.tsto Pohjatekniikka Oy 30.11.2017
- Liite 8 Asemakaavaluonnos ja -selostus, 12.12.2017
- Liite 9 Selvitys rakennuspaikan johtoteistä, 4.1.2018
- Liite 10 Rakennushistoriaselvitys Somerikkopolku 6, Ark-byroo 23.11.2017
- Liite 11 Sisäilmasto- ja kosteustekn. korjaustarveselvitys, Suomen sisäilm. mittauspalv. 12.3.2014
- Liite 12 Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, Somerikkop. 6, Suomen sisäilm. mittauspalv. 10.3.2014
- Liite 13 Radonpitoisuuden tarkastus, Somerikkop. 6, Stuk 15.2.2017
- Liite 14 Viitesuunnitelmat ja rak.tapasel, Auer&Sandås arkkitehdit, Arkkit.tsto Opus Oy 13.12.2017
- Liite 15 Rakennesuunnitelmat, Optiplan Oy 27.12.2017
- Liite 16 LVIA-suunnitelmat ja rak.tapaselostus, Optiplan Oy 27.12.2017
- Liite 17 Sähkötekniikan suunnitelmat ja rak.tapaselostus, Optiplan Oy 29.11.2017
- Liite 18 Keittiön laite- ja kalustesuunnitelma, KYMP, Rakennussuunnittelu 13.11.2017
- Liite 19 Palotekninen suunnitelma, L2 Paloturvallisuus Oy 1.12.2017
- Liite 20 Sprinkler, rakennustapaselostus, Novecom Oy 20.11.2017
- Liite 21 Akustinen suunnitelma, Akukon Oy
- Liite 22 Esitystekniset AV-järjestelmät, Akukon Oy 12.10.2017
- Liite 23 Pihasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman-Ruokonen Oy 21.12.2017
- Liite 24 Elinkaari- ja energiatavoitteet, Optiplan Oy 8.12.2017
- Liite 25 Lukitus- ja turvajärjestelmät, tavoitteet, Kymp,RYA, 14.9.2017
- Liite 26 Hankkeen vaarojen arviointi, NCC Suomi Oy
- Liite 27 Alustava purkukuvaus Huokotie 3 ja Somerikkopolku 6, Optiplan Oy 14.12.2017

- Liite 28 Väistötilaselvitys, 29.6.2017
- Liite 29 Esteettömyyskatselmus, Kymp esteettömyysasiantuntija, muistio 10.10.2017
- Liite 30 Rakennusvalvontavirasto, muistio esittelystä 27.2.2017
- Liite 31 Kymp, MAKA, Rakennusvalvontapalvelut, muistio esittelystä 12.12.2017
- Liite 32 Kaskon työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön kausunto 1.2.2018
- Liite 33 Kustannusennuste (HKA), NCC Suomi Oy 13.4.2018

## 1 Hankkeen perustiedot

|                        |   |
|------------------------|---|
| Hankkeen nimi:         | Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoriso- ja päiväkotitilojen rakentaminen |
| Osoite:                | Somerikkopolku 6, 00770 Helsinki  |
| Sijainti:              | Kaupunginosa 41, Jakomäki, kortteli 216, tontti 4                                     |
| Hankennumero:          | 2821U20065  |
| Kiinteistöobjekti:     | 4338  |
| Rakennustunnus (RATU): | 25154   |

Jakomäen peruskoulun yläasteen rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Koulun toiminnasta vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii yläkoulun lisäksi uimahalli, jonka toiminnasta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Tämä hankesuunnitelma koskee Jakomäen alueen kouluille, päivähoidolle, nuorisotoimelle ja leikkipuistotoiminnalle rakennettavia uusia tiloja yläkoulun rakennuksen laajennuksena. Hankkeen yhteydessä puretaan osa yläkoulun rakennuksesta ja perusparannetaan säilytettävä liikuntasali.

Tavoitteena on toteuttaa palvelurakennus allianssihankeena. Se on hankkeen keskeisten toimijoiden yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto, jossa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla jakaen hankkeen hyödyt ja riskit.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 hyväksyä hankkeen allianssikumppaniksi hankintalain mukaisella neuvottelumenettelyllä valitun tarjoajaryhmittymän NCC – Optiplan. Helsingin kaupunki ja allianssikumppani NCC – Optiplan ovat yhteistyössä järjestäneet arkkitehtuurikilpailun Jakomäen keskiosan suunnittelusta, jonka tuloksena saatiin ehdotus asemakaavoituksen pohjaksi ja ehdotus palvelurakennuksen ratkaisuksi.

Jakomäen sydän -hankkeesta on laadittu 28.2.2017 päivätty tarveselvitys, jonka opetuslautakunta hyväksyi 28.3.2017, nuorisolautakunta 30.3.2017 ja varhaiskasvatuslautakunta 4.4.2017.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 hyväksyä arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirjan mukaisesti. Kilpailun voittanut arkkitehtiryhmä Auer & Sandås Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Opus Oy on kytketty hankkeeseen allianssikumppaniksi.

Hankesuunnitelma on laadittu työryhmällä, johon ovat kuuluneet kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valittu allianssikumppani NCC – Optiplan sekä suunnittelijoiksi valitut allianssikumppanit Auer & Sandås Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Opus Oy.

Hanketta on suunniteltu yhteistyössä rakennuksen tulevien käyttäjien ja alueen asukkaiden kanssa järjestämällä suunnittelutyöpajoja ja esittelemällä hanketta asukkaille.

Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia.

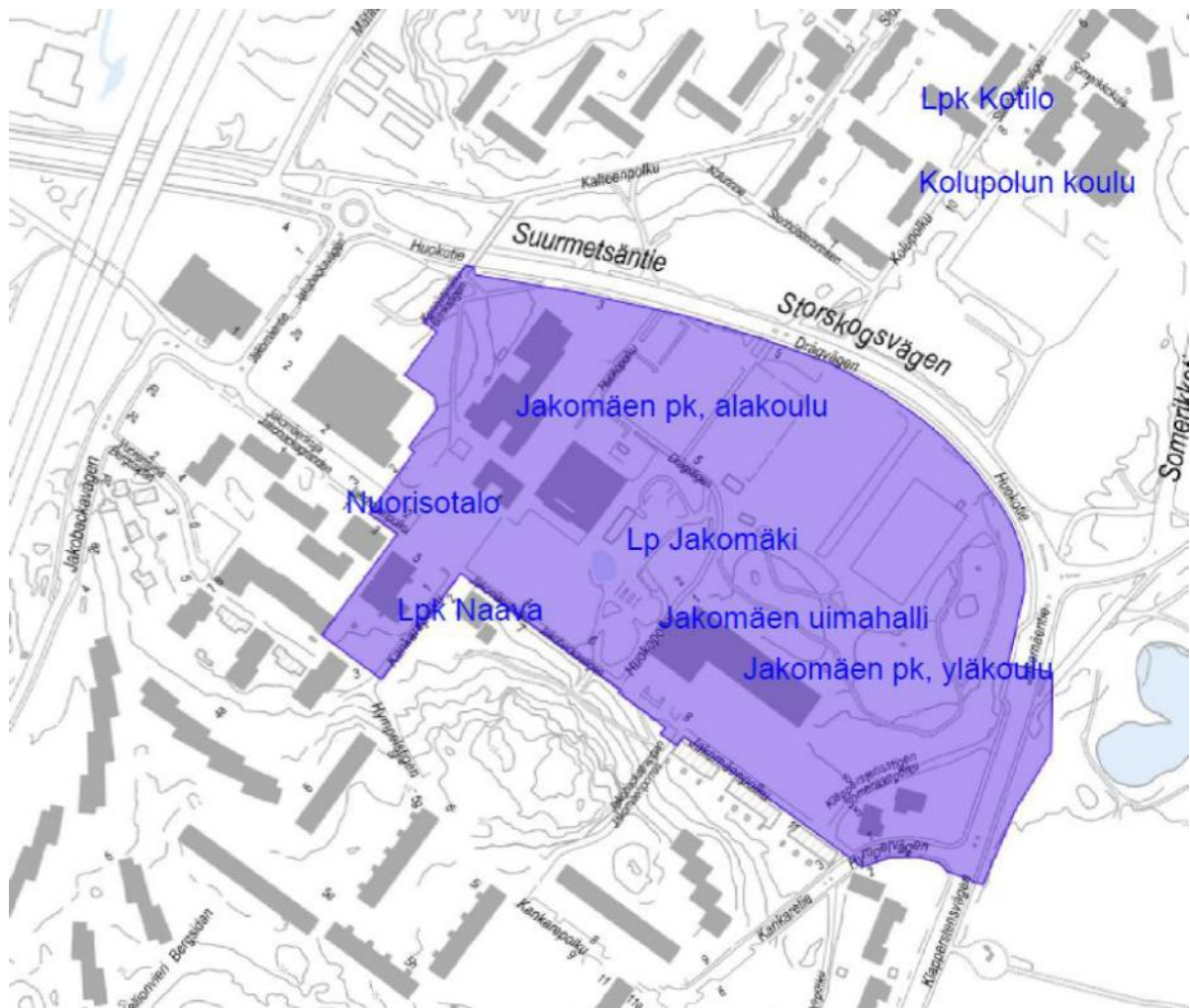
*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuksista ja rakennuspaikasta

Jakomäen ala-aste ja yläaste ovat yhdistyneet yhtenäiseksi peruskouluksi, joka toimii samassa korttelissa olevissa rakennuksissa. Alakoulun toiminta sijoittuu osoitteessa Huokotie 3 olevaan rakennukseen (4 425 brm<sup>2</sup>), joka on valmistunut vuonna 1968. Koulun sivurakennus (1 878 brm<sup>2</sup>) on valmistunut vuonna 1978. Yläkoulun rakennus osoitteessa Somerikkopolku 6 (7 199 brm<sup>2</sup>) on valmistunut vuonna 1972. Molemmat koulurakennukset olisivat laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Alun perin Jakomäen yläasteen koulun käyttöön suunniteltu uimahalli otettiin käyttöön koulun valmistuessa vuonna 1972. Halli sijaitsee koulun kellarikerroksessa ja peruskorjauksen jälkeen se avautui toiminnallisestikin täysin uudistettuna vuonna 2010. Uima-altaiden ja pesutilojen lisäksi mm. hallin kuntosali ajanmukaistettiin. Uimahallitilat ovat peruskorjattuina hyväkuntoiset ja ne tullaan säilyttämään.

Osoitteessa Somerikkokuja 1 on tyhjiällä oleva koulurakennus (1 990 brm<sup>2</sup>). Tämä Kolupolun koulu on valmistunut vuonna 1979. Myös se on laajan perusparannuksen tarpeessa.



Jakomäen keskiosan nykyiset palvelurakennukset sekä asemakaavan muutosalue.

Lpk Kotilon rakennus osoitteessa Somerikkokuja 1 (920 brm<sup>2</sup>) on valmistunut vuonna 1979 ja Lpk Naavan rakennus osoitteessa Jakomäenpolku 5 (828 brm<sup>2</sup>) samana vuonna. Molemmat rakennukset olisivat laajan perusparannuksen tarpeessa.

Alakoulun rakennuksen yhteydessä on erillinen nuorisotalo, jonka tiloissa on myös kansalaisjärjestöjen toimintaa. Rakennus (903 brm<sup>2</sup>) on valmistunut vuonna 1968.

Alakoulun ja yläkoulun välissä on hyvin varustettu leikkipuisto Jakomäki. Toimintaan liittyvä leikkipuistorakennus (105 brm<sup>2</sup>) on valmistunut vuonna 1970. Se on laajennettu ja uudistettu myöhemmin.

Rakennuspaikka sijoittuu Jakomäen liikuntapuiston lounaispuolelle. Uudet tilat sijoittuvat uimahallisiiven luoteispuolelle ja ne kytketään sisäyhteydellä yläkoulun nykyiseen liikuntasaliin. Perustamisolosuhteet ovat vaihtelevat, alueen maaperä on pääosin savea, osin täyttömaata ja kalliota. Rakennuksen perustaminen vaatii kautaltaan paalutuksen.

Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoon uudella liittymällä Jakomäenpolulla. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja sähköverkkoon sekä kaukojäähdytyksen piiriin, liittymät ovat niin ikään Jakomäenpolulla. Tontin huoltoliikenne ohjataan rakennuksen pohjoispuolelle tulevalle huoltopihalle uutta ajoyhteyttä pitkin Huokotieltä. Jätehuollolle rakennetaan uudet säilytystilat.

Jakomäen peruskoulun rakennusten korttelissa on toistaiseksi voimassa asemakaava vuodelta 2007. Kaava-alueeseen sisältyvät myös liikuntapuisto ja leikkipuisto. Koulurakennusten tontit on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennuksiin ei ole kohdistettu suojelumerkintöjä.

Alueella on vireillä asemakaavan muutoshanke, joka etenee tämän hankkeen suunnittelun kanssa samanaikaisesti. Maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuus valmistee päätösesityksen asemakaavanmuutoksesta kaupunkiympäristölautakuntaan kesäkuussa 2018. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos käsitellään kaupunginvaltuustossa syyskuussa 2018.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Jakomäki on n. 5 300 asukkaan esikaupunkialue, joka rakennettiin pääosin 1960-70-luvuilla. Alueen asukasmäärä on ollut laskeva, mutta kääntynyt viime vuosina hitaaseen nousuun. Tätä vahvistaa alueen ympäristön uusien asuinalueiden rakentaminen.

Väestöennusteen mukaan Jakomäen koko väestö kasvaa varsin merkittävästi seuraavan 10 vuoden aikana. Väestö kasvaa kaikissa lasten ja nuorten ikäryhmissä alueen täydennysrakentamisen seurauksena. Kasvu on merkittäväntä alle kouluikäisten ja alakouluikäisten ryhmissä. Myös yläkouluikäisten ryhmässä 12-14 –vuotiaissa kasvu on huomattavaa.

Jakomäen alueella on tulevana vuosina kasvava tarve päivähoidon tilapaikoista ja koulujen oppilaspaikoista. Nykyiset päiväkodit eivät mitoitukseltaan vastaa tulevaa tarvetta. Käytössä olevien koulurakennusten laajuus vastaa lähitulevaisuudessa tarvittavia oppilaspaikkoja, mutta koulutilojen tarve tulee lisääntymään vuoteen 2026 mennessä.



### Toiminnalliset perustelut

Jakomäen keskiosan kehittämisen tavoitteena on parantaa alueen yleisilmettä ja palvelutasoa sekä myös koko asuinalueen arvostusta ja vetovoimaisuutta.

Hankkeen tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen. Usean toimijan käytössä oleva rakennus tarjoaa mahdollisuuden tilojen yhteiskäyttöön ja vuorokäyttöön, mikä säästää kustannuksia ja tuo toisaalta toimijoiden käyttöön monipuolisempia tiloja, kuin nykyisin vain omaa toimintaa varten suunnitelluissa rakennuksissa on.

Jakomäen ala-aste ja Jakomäen yläaste on yhdistetty yhtenäiseksi peruskouluksi ja yhteisten tilojen rakentaminen parantaa koulun toimintamahdollisuuksia.

Tavoitteena on myös tarjota alueen asukas yhdistyksille ja muulle kansalaistoiminnalle puitteet toiminnan järjestämiselle. Näille toiminnoille on nykyisin käytävissä omat tilat alakoulun rakennuksen yhteydessä, nuorisotalon yläkerrassa. Palvelutaso halutaan säilyttää ja myös parantaa sitä laadukkaammilla ja monikäyttöisemmällä tiloilla.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Jakomäen alueella on viisi peruskorjausikään tullutta palvelurakennusta. Päiväkotien Kotilo ja Naava rakennuksissa on tehty viime vuosina pieniä korjauksia ja parannuksia, joiden tavoitteena on varmistaa rakennusten käyttökelpoisuus siihen asti, kunnes käyttöön saadaan uudet tilat. Osoitteissa Huokotie 3 ja Somerikkopolku 6 ovat Jakomäen peruskoulun rakennukset sekä tyhjillään oleva koulurakennus, Kolupolun koulu, osoitteessa Somerikkokuja 1 ovat teknisesti ja toiminnallisesti laajan perusparannuksen tarpeessa.

Hankkeen valmistelussa on selvitetty nykyisten rakennusten perusparannuksen kannattavuutta ja erilaisia vaihtoehtoja sijoittaa toiminnot joko nykyisiin rakennuksiin tai kokonaan uuteen rakennukseen. Vaihtoehtoista arvioitiin toiminnalliset edut ja kustannukset.

Päivähoidon ja opetuksen toiminnot on perusteltua sijoittaa keskitetysti yhteen uuteen rakennukseen. Myös nuorisotoimen tilat ja leikkipuiston toiminta on syytä yhdistää samaan rakennuskokonaisuuteen. Vasta peruskorjattujen uimahallitilojen säilyttäminen on ollut perusteena sille, että yläkoulun rakennus osoitteessa Somerikkopolku 6 on valittu kehitettäväksi rakennukseksi. Uudet tilat ehdotetaan toteutettavaksi yläkoulun rakennuksen laajennuksena. Rakennuksesta säilytetään uimahallin ja liikuntasalin sisältävä siipi, rakennuksen luokkasiipi esitetään purettavaksi.

Alakoulun huonokuntoisesta rakennuksesta osoitteessa Huokotie 3 sekä tyhjistä koulurakennuksesta osoitteessa Somerikkokuja 1 voidaan luopua uusien tilojen valmistuttua. Myös pienten päivähoitoyksikköjen rakennuksista osoitteissa Somerikkokuja 1 ja Jakomäenpolku 5 voidaan luopua. Tonttien vapauttaminen mahdollistaa niiden kaavoittamisen asuinrakentamiselle, mikä tukee Jakomäen keskustan kehittämistavoitteita.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Jakomäen sydämen käyttäjiä tulevat olemaan Jakomäen peruskoulu, päiväkodit, leikkipuisto ja nuorisotoimi sekä alueen kansalaisjärjestöt. Tavoitteena on rakentaa Jakomäkeen palvelurakennus, joka on yhteisöllinen ja yhteiskäyttöinen, kaupunkikuvaa rikastuttava, muuntojoustava sekä tilankäytöltään tehokas.

Uuteen rakennukseen sijoitetaan nykyisten päiväkotien Naavan ja Kotilon sekä leikkipuisto Jakomäen korvaavat tilat. Lisäksi varaudutaan alueen väestöennusteen mukaiseen palvelutarpeen kasvuun. Varhaiskasvatukselle päiväkotihoidon varten suunnitellaan tiloja noin 210:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Tämä on noin 70 paikkaa nykyistä enemmän. Lisäksi varataan tiloja leikkipuistotoiminnan järjestämiselle. Henkilöstöä päiväkodissa on noin 40 ja leikkipuistotoiminnassa 3-4 työntekijää.

Rakennukseen sijoittuu Jakomäen peruskoulun toiminta, luokka-asteet 1-9. Koulutilat mitoitetaan 740 oppilaspaikan mukaan, oppilaspaiikkoja käyttöasteella +10% on 814. Opettaja peruskoulussa on n. 55, lisäksi rehtori ja apulaisrehtori. Muuta henkilökuntaa on n. 20, joka sisältää mm. kouluhuoltajat, kouluisännän ja TVT-tukihenkilön.

Jakomäen nuorisotalon toiminta siirtyy nykyisistä tiloista uuteen palvelurakennukseen. Uimahalli säilytetään osana tulevaa palvelurakennusta. Uimahalli ja siihen liittyvä kuntosali sijaitsevat Somerikkopolku 6 koulurakennuksen kellarikerroksessa. Uimahallissa henkilökuntaa on 6 henkilöä.

Uuden palvelurakennuksen liikuntasaleista tehdään koulun ja päiväkodin yhteiset tarpeet täyttävät. Liikuntapuistoa täydennetään uusilla puku-, pesu- ja varastotiloilla. Rakennus on samalla kohteeseen edellytetty väestönsuoja.

Jakomäen alueella toimii aktiivinen asukasyhdistys Koillis-Seura ry, jolla on ollut käytössään pysyvät tilat nykyisen nuorisotalon yläkerrassa. Koillis-Seuran tiloissa järjestetään toimintaa sekä päivisin että iltaisin. Saman rakennuksen tiloissa toimii myös Pienperheyhdistys ry, jolla on myös toimintaa sekä päivisin että iltaisin. Yhdistyksille ja muulle kansalaiskäytölle tarjotaan toimintamahdollisuus myös uudessa rakennuksessa.

### Hankkeen laajuus

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

Tilat jakautuvat toimijoiden kesken seuraavasti:

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| • Päiväkoti ja leikkipuisto          | 1 977 htm <sup>2</sup> |
| • Koulu                              | 6 255 htm <sup>2</sup> |
| • Nuorisotilat                       | 423 htm <sup>2</sup>   |
| • Pukuhuone- ja väestönsuojarakennus | 348 htm <sup>2</sup>   |
| Yhteensä                             | 9 003 htm <sup>2</sup> |

- Uudisrakennuksen (laajennus) 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>.
- Perusparannettavan alueen laajuus on 1 344 brm<sup>2</sup>, 871 htm<sup>2</sup>, 805 hym<sup>2</sup>.
- Purettavan rakennuksen osan (Somerikkopolku 6) laajuus on 4 248 brm<sup>2</sup>.

## Laatutaso

Tavoitteena on rakennus, joka on viihtyisä, arkkitehtonisesti korkeatasoinen, terveellinen ja turvallinen, sekä toimii joustavasti myös tulevaisuudessa. Suunnittelussa otetaan huomioon kokonaistaloudellisuus, pitkäaikaiskestävyys, energiatehokkuus sekä huollettavuus.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään huomiota hyvään sisäilmaan, oikeaan valaistukseen, puhtaanapidettävyyteen, sähkö- ja paloturvallisuuteen sekä kalusteiden, varusteiden ja laitteiden käytettävyyteen, ergonomiaan ja turvallisuuteen. Tilat suunnitellaan soveltuviksi myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille.

Rakennus toteutetaan puhtausluokkatavoitteiltaan vaativana. Käytettävien rakennusmateriaalien puhtausluokkatavoite on M1. Sisäilmastotavoitteena on sisäilmastoluokituksen S2-taso, jonka mukaisesti mm. mitoitetaan ilmanvaihtojärjestelmä. Työmaatoteutuksessa noudatetaan puhtausluokkavaatimusta P1.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä kehitetään uuden oppimisympäristön mukaisia tilaratkaisuja, joissa erityisiä vaatimuksia asettavat ääniympäristön hallinta, tilojen avattavuus ja suljettavuus sekä kulunvalvonta.

Hankkeen yhteydessä edistetään Helsingin kaupungin tavoitteena olevaa tilojen avaamista kaupunkilaisten käyttöön. Turvajärjestelmien, lukituksen ja videovalvonnan suunnittelussa otetaan huomioon kansalaiskäytön vaatimukset.

Kansalaiskäytössä olevia tiloja ei nimetä erikseen millekään kansalaiskäytön taholle, vaan useampi taho käyttää samaa tilaa. Eri käyttäjille osoitetaan tilaa omien välineiden ja tarvikkeiden varastointiin.

Huoltopiha sijoittuu rakennuksen koillispuolelle. Nuorisotoiminnalle, koululle ja päivähoidolle osoitetaan omat piha-alueet rakennuksen pohjois-, länsi- ja eteläpuolelle. Pihojen rakenteet ja istutukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi ja huollettaviksi ja suunnittelussa otetaan huomioon piha-alueiden tuulensuojaus. Myös piha-alueet suunnitellaan esteettömiksi.

- Liite 3 Tilaohjelma*  
*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*  
*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Palvelurakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon tilojen muuntojoustavuus sekä tilankäytön tehostaminen yhteiskäytön, vuorokäytön ja kansalaiskäytön keinoin.

Yhteiskäytöllä tarkoitetaan rakennuksessa toimivien eri käyttäjähallintokuntien samanaikaista toimintaa samassa tilassa siten, että tila voi olla nimetty pysyvästi kaikille käyttäjille. Vuorokäytöllä tarkoitetaan hallintokuntien eriaikaista toimintaa samassa tilassa siten, että tilaa ei ole erikseen nimetty yhdelle käyttäjälle. Kansalaiskäytöllä tarkoitetaan ulkopuolisten toimijoiden, esimerkiksi yhdistysten, harrastusryhmien ja yksityishenkilöiden toimintaa tilassa.

Yhteiskäyttö, vuorokäyttö ja kansalaiskäyttö edellyttävät toimivan varausjärjestelmän ottamista käyttöön. Varausjärjestelmän tulee myös toimia yhdessä lukituksen ja murtosuojauksen järjestelmien kanssa.

Tilojen käyttäjiä osallistetaan suunnitteluun koko hankkeen ajan. Lisäksi yhteistä toimintaa uudessa kiinteistössä on ryhdytty edistämään kaikkien tilojen käyttäjien kesken hyvissä ajoin ennen hankkeen valmistumista.

Rakennussuunnittelussa otetaan huomioon ennustettu väestönkasvu alueella. Oppilaspaikkatarpeen lisääntyessä rakennuksen laajentaminen on mahdollista liikuntasalisiiven pohjoispuolelle. Laajennussuunta on otettu huomioon myös asemakaavan valmistelussa.

Jakomäen keskiosan uudistamiseen liittyy tarve rakentaa uuden asemakaavan mukaisia katu yhteyksiä sekä uudistaa Jakomäen aukiota. Näiden hankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne – palvelukokonaisuus. Suunnittelussa ja hankkeiden toteutuksen aikataulutuksessa tehdään yhteistyötä palvelurakennuksen suunnitteluryhmän kanssa.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

### Ympäristöohjaus

Uudisrakennuksen ohjeiksi on asetettu perustusten ja rungon osalta 100 vuotta. Julkisivumateriaaleina ovat puhtaaksimuurattu tiili, alumiinipelti ja alumiinirunkoiset lasijulkisivurakenteet. Näillä tavoitellaan sekä esteettistä että teknistä kestävyyttä.

Rakennuksen kompakti perusratkaisu on energiataloudellisesti edullinen, ulkovaipan suhde pinta-alaan on pieni ja tilatehokkuus hyvä.

Rakennuksen systemaattinen rakenne on muuntojoustava. Se koostuu kiinteistä ja muuntuvista osista, mikä mahdollistaa tulevien tarpeiden mukaiset muutokset tilarakenteeseen. Runko perustuu teräksiseen pilari-palkki –rakenteeseen. Kiinteitä osia ovat runkorakenteen lisäksi porrashuoneet, hissikuilu sekä vesi- ja viemäriasennuksia edellyttävät tilat. Muissa tiloissa voidaan tilajakoon vaikuttaa avattavilla siirtoseinillä ja pysyvämpiä muutoksia tarvittaessa purkamalla tai rakentamalla uusia kevyitä väliseiniä.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisuus ja ympäristö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö
- vastuulliset hankinnat

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin Työmaan ympäristöasiakirjan mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa, sen seuranta ja raportointia.

### Energiatehokkuustavoite

Energiatehokkuuteen vaikutetaan rakenteiden lämpönsäilyvyydellä, liitosten tiiveydellä, taloteknisten järjestelmien säädöllä ja tarpeenmukaisella käytöllä, jossa hyödynnetään automatiikkaa. Tavoitteena on energiatehokkuusluokaltaan A oleva lähes nollaenergiatason rakennus.

Osa vesikatteesta toteutetaan viherkattona, millä vaikutetaan energiatehokkuuteen ja lisätään veden imeyttämispinta-alaa.

Rakennuksessa hyödynnetään aurinkosähköjärjestelmää uusiutuvan sähköenergian tuotantoon. Katolle asennetaan 300 m<sup>2</sup> aurinkopaneeleita n.15 asteen kaltevuuskulmaan, mikä on kustannustehokkain asennuskulma. Näiden tuottama aurinkosähkö saadaan hyödynnettyä kokonaisuudessaan omassa kiinteistössä ja se vastaa n. 10 % rakennuksen vuotuisesta sähkönkulutuksesta.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Jakomäen sydän –hankkeessa yhdistetään useissa rakennuksissa oleva toiminta yhteen rakennukseen. Yhteishankkeena toteutettava palvelurakennus kokoaa päivähoidon, opetuksen, liikunnan ja nuorisotyön tilat ja henkilökunnan toimimaan yhteistyössä. Tällöin saavutetaan säästöä sekä tilakustannuksissa että toimintakustannuksissa.

Tilojen käyttöaste nousee, kun useat tilat voivat olla yhteiskäyttöisiä ja vuorokäyttöisiä. Jakomäen sydän tarjoaa puitteet alueen vireälle kansalaistoiminnalle. Rakennus pyritään saamaan käyttöön myös ilta-aikaan ja viikonloppuisin. Tilojen varaamisessa käytetään hyväksi sähköistä varausjärjestelmää. Käyttäjätöimialat suunnittelevat tilojen hallinnoimisen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutus kohottaa asuinalueen yleisilmettä. Hankkeen yhteydessä luovutaan huonokuntoisista rakennuksista ja toteutetaan yksi uusi vetovoimainen ja monitoiminen palvelurakennus. Tavoitteena ovat resurssitehokkaasti toteutettavat turvalliset ja terveelliset tilat

Yhdellä laajennus- ja perusparannushankkeella korvataan investointiohjelmassa olleen neljän muun rakennuksen peruskorjaus, jolloin säästöä syntyy investointikustannuksissa. Toimitilojen kokonaislaajuus pienenee noin kolmanneksella, mikä vaikuttaa myös ylläpitokustannuksiin myönteisesti.

Hanketta on suunniteltu osallistaen alueen asukkaita ja alueella vaikuttavia kansalaisjärjestöjä. Suunnitelmia on esitelty valmisteluvaiheessa ja suunnittelun kuluessa alueen asukkaille kirjastossa ja Lähiöfest-tapahtumassa, jolloin suunnitelmista on ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä.

### Hankkeen riskit

Hankkeen valmistelu etenee samanaikaisesti asemakaavanmuutoksen laadinnan kanssa. Rakennettavaa tonttia ei voida muodostaa, eikä rakennuslupaa saada ennen kuin uusi asemakaava on vahvistunut. Uuden asemakaavan käsittelyn eteneminen vaikuttaa hankkeen toteutusaikataulun onnistumiseen ja viivästyessään se lykkää myös hankkeen aloitusta.

Samanaikaisesti palvelurakennuksen rakentamisen kanssa tullaan toteuttamaan muutetun asemakaavan mukaisia katuja ja kunnallistekniikan asennuksia. Näiden keskinäinen yhteensovittaminen on tärkeää töiden etenemisen ja työmaan esteettömän huoltoyhteyden kannalta.

Koulutontin eteläpuolella on asuinkiinteistöjä. Purkutöistä ja rakentamisesta naapurikiinteistöille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota ympäröivät koulut ja liikuntakentät. Tämä asettaa suuria vaatimuksia työmaajärjestelyille, jotta voidaan varmistaa turvallinen liikkuminen työmaan ympäristössä.

Uudisrakennus toteutetaan Jakomäen yläkoulun laajenuksena, jossa koulutoiminta jatkuu työmaan ajan. Työmaan aikana käytössä olevien tilojen paloturvallisuus ja poistumisteiden toimivuus tulee varmistaa. Pölyn- ja melunsuojaukseen on myös kiinnitettävä huomiota.

Rakentamisessa noudatetaan kosteudenhallinnasta annettua ohjeistusta. Rungon pystytyksen jälkeen rakennustyöt toteutetaan huputettuina, kunnes ulkovaippa on saatu vedenpitäväksi.

Rakennustyön toteutukseen liittyviä turvallisuusriskejä ja vaarojen torjuntaa on alustavasti kartoitettu. Hankkeessa noudatetaan rakentajan riskienhallintasuunnitelmaa.

## 8 Rakentamiskustannukset

### Palvelurakennushankkeen rakentamiskustannukset

Hankkeen toteutukselle asetettu allianssin tavoitekustannus ilman tilaajan kustannuksia on arvonlisäverottomana 34 970 000 €. Allianssimallitoteutus perustuu kannustinjärjestelmään, jonka yhtenä osiona on hankkeen toteutus tavoitekustannukseen. Toteutuksen suunnittelussa tehdään yhteistyötä allianssikumppaneiden kanssa tehokkaiden ja taloudellisten toteutustapojen kehittämiseksi. Rakentamiseen liittyvät riski- ja nousuvaraukset sisältyvät allianssin tavoitekustannukseen, joka on toteutusvaiheen enimmäiskustannus palvelurakennushankkeen allianssille.

Lisäksi palvelurakennushankkeen kustannuksiin sisällytetään tilaajan kustannukset, joiden enimmäiskustannus arvonlisäverottomana on 2 210 000 €. Tilaajan kustannukset koostuvat hankkeen valmistelukustannuksista, tilaajan omasta työstä, tilaajan riskivaruudesta toiminnallisia muutoksia varten sekä allianssihakkeen bonuspoolista. Bonuspoolista maksetaan osapuolille kannustinpalkkiota avaintulostavoitteiden toteutuessa. Avaintulostavoitteiden toteutuessa tavoitteena on kohdistaa kaupungin osuus bonuksesta Jakomäen aukion kehittämiseen.

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

### Muut allianssin kustannukset

Hankkeen yhteydessä allianssi on kehittänyt yhteistyössä kaupungin eri toimijoiden ja asukkaiden kanssa kaupunkistrategiassa asetettujen osallistamis- ja segregaatiotavoitteiden mukaisesti koko projektialuetta, johon kuuluvat purettavat Huokotien ala-asteen ja leikkipuiston rakennukset sekä päiväkotia Naava.

Muihin kustannuksiin kuuluvan aluekehittämisen pohjaksi järjestetyn arkkitehtuurikilpailun palkintojen kustannukset olivat arvonlisäverottomana 240 000 €. Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditun asemakaavan muutoksen valmisteluun liittyvät allianssin suunnittelukustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 360 000 €.

Jakomäen sydän -palvelurakennuksen tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi puretaan ennen rakentamisen aloitusta alakoulun sivurakennus ja leikkiipuistorakennus, joiden purkukustannukset eivät kuulu palvelurakennukselle kohdistettaviin kustannuksiin. Nämä purkamisen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 340 000 €.

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

Jakomäen keskiosan kehittämiseen liittyvät lisäksi katujen ja kunnallistekniikan muutokset sekä Jakomäen aukion kehittäminen, joiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenne – palvelukokonaisuus yhteistyössä Jakomäen sydän –hankkeen allianssin kanssa.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on n. 176 000 €/kk, eli 2 112 000 € vuodessa. Vuokra on n. 19,50 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä koostuu n. 15,70 €/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 3,80 €/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 eri käyttäjien kesken seuraavasti:

|                                     |                            |                   |               |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------|
| • Koulu, päiväkot, leikkipuisto     | 8 232 htm <sup>2</sup>     | 161 000 €/kk      | (KASKO)       |
| • Nuorisotilat                      | 423 htm <sup>2</sup>       | 9 000 €/kk        | (KUVA)        |
| • <u>Liikuntapuisto (tukitilat)</u> | <u>348 htm<sup>2</sup></u> | <u>6 000 €/kk</u> | <u>(KUVA)</u> |
| Yhteensä                            | 9 003 htm <sup>2</sup>     | 176 000 €/kk      |               |

Sisäisen vuokran jyvitys kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjien välillä (päiväkoti- ja koulutilat), sekä yhteiskäytön osalta kaikkien käyttäjien kesken määritetään myöhemmin yhteistyössä käyttäjien kanssa.

Tilajärjestelyt toteutetaan niin, että väistötilojen tarve jää mahdollisimman vähäiseksi. Välttämättömien väistötilajärjestelyjen aiheuttamat kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpito-palvelut. Toiminnan kustannuksista vastaavat kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Vuosittaisiin toimintakustannuksiin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, palvelujen ostot, aineet, tarvikkeet ja tavarat.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vastattavat varhaiskasvatuksen (päiväkoti ja leikkipuisto) käynnistämiskustannukset ilman tietohallinnon hankintoja ovat n. 140 000 €. Vuotuiset käyttökustannukset, ilman tilakustannuksia ovat n. 2 400 000 €, josta henkilöstömenojen osuus on n. 1 750 000 €.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vastattavat koulun arvioidut käynnistämiskustannukset uusissa tiloissa ovat n. 740 000 € sisältäen myös käsityön laitteet ja varusteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja. Arvio hankkeen toteuttamisen aiheuttamista muuttokustannuksista koululle on 30 000 € ja siivouskustannuksista 20 000 €. Arvio vuotuisiksi toimintakustannuksiksi, jotka kasvavat vuosittain koulun oppilasmäärän kasvaessa on 5 500 000 €, arviolta vuonna 2023, kun tilat ovat tehokkaassa käytössä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vastattavat liikuntatoimen kustannukset muodostuvat hankittavasta kalustosta ja työkoneista, n. 70 000 €. Vuotuiset käyttökustannukset ovat n. 87 000 €, mistä henkilöstökustannukset n. 50 000 €.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vastattavat nuorisotilojen aloituskustannukset ovat n. 150 000 €. Arvio sisältää sisustussuunnittelun, kalustehankinnat ja muuttokustannukset. Vuotuiset käyttökustannukset, ilman tilakustannuksia ovat n. 223 000 €, josta henkilöstömenojen osuus on n. 200 000 €.

Kustannukset on ilmoitettu uudessa rakennuksessa alkavan toiminnan mukaan. Kustannuksia ilmoitettaessa ei ole otettu huomioon nykyisissä tiloissa olevan toiminnan kustannusten (henkilöstömenot) päättymistä.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| • hankkeen valmistelu | 4/2015 – 11/2016 |
| • ideakilpailu        | 12/2016 – 4/2017 |
| • kehitysvaihe        | 5/2017 – 12/2018 |
| • toteutusvaihe       | 1/2019 – 6/2020  |
| • käyttöönotto        | 7/2020 – 8/2020  |

Hankkeen toteutuksen yhteydessä purettavat rakennukset:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| • Huokotie 3 sivurakennus, purku      | syksy 2018 |
| • Leikkipuistorakennus, purku         | syksy 2018 |
| • Somerikkopolku 6 luokkasiipi, purku | syksy 2020 |

*Liite 6      Hankkeen aikataulu*



## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 – 2027 sisältyy hanke Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoriso- ja päiväkotitilojen rakentaminen.

Rakentamishjelmassa on varauduttu yhteensä 30,0 milj.euron rahoitustarpeeseen hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten. Vuodelle 2017 oli varattuna suunnittelulle 0,63 milj.euroa. Vuosien 2018 – 2020 rahoitusvaraus talousarviokohdassa 8020102 jakaantuu seuraavasti:

- v. 2018 660 000 €
- v. 2019 12 790 000 €
- v. 2020 15 460 000 €

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

Jakomäen keskiosan kehittämisen yhteydessä toteutettavien katu- ja puistohankkeiden sekä kunnallistekniikan rahoitusvaraukset ovat erikseen investointiohjelmassa talousarviokohdassa 8030101.

## 13 Väistötilat

Tilajärjestelyt pyritään toteuttamaan niin, että väistötilojen tarve jää mahdollisimman vähäiseksi. Nykyiset koulurakennukset vastaavat tällä hetkellä laajuudeltaan alueen oppilaspaikkatarvetta. Koulurakennukset ovat kuitenkin huonokuntoisia ja osa tiloista on poistettu sisäilmaongelmien vuoksi käytöstä. Tilat eivät mahdollista suurta lisäystä oppilasmäärissä.

Alakoulun ja nuorisotalon samoin kuin kansalaisjärjestöjen toiminta voi jatkua Huokotie 3:n rakennuksessa uusien tilojen valmistumiseen asti vuonna 2020.

Yläkoulun rakennuksessa oleva toiminta voi jatkua nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen rakentamisen ajan. Kun uudet tilat valmistuvat, puretaan yläkoulun luokkatilasiipi ja rakennetaan uimahalli-liikuntasalisiipeen uusi julkisivu sekä teknisten tilojen rakennus.

Yläkoulun liikuntasali on pois koulun käytöstä kevätlukukauden 2020. Tilaa korvataan mm. käyttämällä alakoulun liikuntasalia myös yläkoulun opetuksessa ja vuokraamalla käyttötunteja Jakomäen kentällä olevasta Itä-Helsingin jalkapalloareenat Oy:n omistamasta ylipainehallista. Alustavan arvion mukaan hallia tarvitaan n. 20 h/vko, vuokra-arvio ajalta 1 - 4/2020 on 18 000 € (alv 0%).

Päiväkotien toiminta voi jatkua nykyisissä tiloissa osoitteissa Somerikokuja 1 ja Jakomäenpolku 5 uusien tilojen valmistumiseen asti edellyttäen, että rakennusten kunto ei aseta sille esteitä.

Leikkipuiston toiminta joudutaan siirtämään pois nykyisistä tiloista ympäristörakentamisen alkaessa 9/2018. Leikkipuistotoiminnalle järjestetään tilat Kolupolun koulun kentälle pystytettävään viipalerakennukseen. Tilaa tarvitaan syyskuusta 2018 syyskuuhun 2020.

Viipalerakennuksen arvioitu kustannus 24 kk ajalta pystytys- ja purkukustannuksineen sekä väliaikaisen leikkipuistovarustuksen rakentaminen on 350 000 € (alv 0%).

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke toteutetaan projektiallianssimuotoisena. Hankkeeseen on neuvottelumenettelyllä valittu allianssikumppaniksi ryhmittymä NCC – Optiplan. Hankkeen suunnittelijaksi on valittu arkkitehtuurikilpailulla arkkitehtiryhmä Auer & Sandås Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Opus Oy, jotka on kytketty hankkeeseen allianssikumppaneiksi. Tilaaja ja valitut allianssikumppanit kehittävät ja toteuttavat Jakomäen sydän -palvelurakennuksen yhteistoiminnassa.

Rakennuttaja on Helsingin kaupunki, jota hankkeessa edustaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus.

Rakennus valmistuu Helsingin kaupungin omistukseen ja sen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito–palvelut.

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Jakomäen sydän –palvelurakennus toteutetaan yläkoulun laajennuksena ja perusparannuksena siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 37 180 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa.