



03.05.2018

Asia/4

§ 56

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-003598 T 10 06 00

Somerikkopolku 6, kaup.osa 41, Jakomäki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jakomäen sydän -palvelurakennuksen 20.4.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 990 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 alianssisopimuksen, kun hanke päätös 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

Liitteet

1 Jakomäen_sydän_HS_20.4.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jakomäen kehittämishankkeen lähtökohtana on viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus- ja laajennushankkeella sekä asuntojen rakentaminen vapautuville tonteille. Jakomäen sydän -palvelurakennukseen tulevat sijoittumaan koulu, päiväkotitoiminta, nuorisotalo, leikkipuistotoiminta sekä alueella toimivat kansalaisjärjestöt. Palvelurakennus toteutetaan projektialianssimuotoisena hankkeena.

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

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

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



Esittelijän perustelut

Jakomäen keskiosan kehittämishanke

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

Helsingin kaupunki on hankkinut kilpailumenettelyllä allianssikumppanin kehittämään aluetta sekä toteuttamaan uuden palvelurakennuksen yhdessä tilaajan kanssa. Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2016 hyväksyä allianssikumppaniksi laatu- ja palkkiovertailulla parhaaksi arvioidun tarjoajaryhmittymän NCC - Optiplan.

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

Kiinteistöviraston tilakeskuksen käynnistämä allianssikumppanin valinta ja arkkitehtuurikilpailun järjestäminen tapahtuivat yhteistyössä käyttäjähallintokuntien ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Valittu allianssityöryhmä on tehnyt yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston, myöhemmin maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden kanssa suunnittelun edetessä. Asemakaavan muutoksen valmistelu ja uuden palvelurakennuksen suunnittelu ovat edenneet voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Allianssitoteutusmalli

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

Allianssitoteutus käynnistyy kumppanien valinnan jälkeen kehitysvaiheella, jonka aikana asetetaan hankkeen laatu-, laajuus-, aikataulu- ja



kustannustavoitteet. Hankkeen onnistumista mitataan keskeisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

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

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

Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelma

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

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

Uuteen rakennukseen sijoitetaan nykyisten päiväkotien Naavan ja Kotilon sekä leikkipuisto Jakomäen korvaavat tilat. Päiväkotihoidon varten suunnitellaan tiloja noin 210:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Jakomäen peruskoulun luokka-asteiden 1-9 mitoituksen tavoitteeksi on asetettu 740 oppilaspaiikkaa, tehostetussa käytössä 814 oppilaspaiikkaa. Nuorisotalon toiminta siirtyy nykyisistä tiloista uuteen palvelurakennukseen. Liikuntapuistoa täydennetään uusilla puku-, pesu- ja varastotiloilla, joka on samalla kohteeseen edellytetty väestönsuoja.

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



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

Jakomäen sydän -palvelurakennuksen hankesuunnitelma perustuu allianssin hankkeelle asettamiin laatu-, laajuus-, aikataulu- ja kustannustavoitteisiin.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 10 990 brm², 9 003 htm², 7 994 hym².

Uudisrakennuksen laajuus on 9 241 brm², 7 784 htm², 6 852 hym².

Pukuhuone- ja väestönsuojarakennuksen laajuus on 405 brm², 348 htm², 337 hym²

Perusparannuksen laajuus on 1 344 brm², 871 htm², 805 hym².

Purettavan rakennuksen osan laajuus on 4 248 brm².

Hankkeen rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta koostuu tavoitekustannuksesta ja tilaajan kustannuksista. Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta kustannustasossa 1/2018 RI = 155,9; THI = 180,8 on arvonlisäverottomana 37 180 000 euroa (3 383 euroa/brm²).

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

Muut allianssin kustannukset

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



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

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

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

Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus on noin 176 000 euroa/kk, eli 2 112 000 euroa vuodessa. Vuokra on noin 19,50 euroa/m²/kk, mikä koostuu noin 15,70 euroa/m²/kk pääomavuokrasta ja 3,80 euroa/m²/kk ylläpitovuokrasta. Neliövuokran perusteena on 9 003 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

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

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

Välttämättömien väistötilajärjestelyjen aiheuttamat kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027 sisältyy hanke Jakomäen sydän, yhtenäisen peruskoulun sekä nuoriso- ja päiväkotitilojen rakentaminen. Hankkeelle on varattu rahoitusta yhteensä 30,0 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

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

Väistötilat



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

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

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

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

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

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

Liitteet

1 Jakomäen_sydän_HS_20.4.2018

Oheismateriaali

1 Jakomäen_sydän_HS_20.4.2018_Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



03.05.2018

Asia/4

KYMP/ Rakennukset ja yleiset alueet
Allianssikumppanit
Rakennuttajakonsultti