§ 147
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Rionkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto

Tilakeskus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen rakennuspaikka on Länsisataman kaupunginosassa Jätkäsaaren alueella. Rakennus pihoineen sijoittuu Rionkadun, Hietasaarenkujan ja Hampurinkujan rajaamalle tontille 20811/1 Bunkkerin pohjoispuolelle. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Varhaiskasvatusvirasto on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnolle opetusvirastoon.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Koulutilojen tarve

Jätkäsaaren alueella ei ole koulutiloja. Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 sijoittuvat Taivallahden peruskoulun oppilaaksiottoalueelle, joka kuuluu suurpiiriin 1 / perusopetuslinjan alueelle 4 (eteläinen ja keskinen alue). Lähimmät peruskoulut ovat Ruoholahden ala-aste samalla oppilaaksiottoalueella ja Ressun peruskoulu eri oppilaaksiottoalueella. Tietokeskuksen laatiman projektiennusteen 2/2013 mukaan Jätkäsaaren alueella asuvien 7 - 8 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä on vuonna 2014 33 lasta ja vuonna 2023 282 lasta.

Lasten päivähoidon tarve

Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hanke sijaitsee Kampinmalmi - Lauttasaari - Töölö varhaiskasvatusalueella, Jätkäsaaren alueella. Uusi rakentuva Jätkäsaaren alue on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2013 alkaen asuntorakentamisen myötä. Varhaiskasvatusvirastolla on tarve saada uusille alueille riittävät palvelut lähipalveluina. Helsingin strategian mukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusien alueiden päiväkotien lukumäärää on arvioitava ja tilankäyttöä tehostettava sekä yksikkökohtaisesti että osana koko palveluverkkoa.

Yleistä hankkeesta

Kaksikerroksinen koulu-päiväkotirakennus tulee toteuttamaan uuden kaupunginosan lähipalvelutarpeita. Siihen tulevat koulutilat 200 oppilaalle (luokka-asteet 1 - 2) sekä 130 tilapaikan lasten päiväkoti. Toiminnan tavoitteena on tukea lapsen kokonaisvaltaista kehitystä. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 50 henkeä.

Hankkeen laajuus on 3 231 brm².

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on tehokas tilankäyttö perustuen tavoitteeseen 8 htm² / oppilaspaikka ja tilapaikka. Tämän tavoitteen hankesuunnitelman viitesuunnitelmat täyttävät. Jatkosuunnittelussa tavoitetta tarkennetaan niin, että vuokranmaksun perusteeksi määriteltävä huoneistoala jakaantuu täsmällisesti koululle 8 htm² / oppilaspaikka ja päiväkodille 8 htm² / tilapaikka kokonaislaajuuden puitteissa.

Rakennus on sijoitettu paikalleen sekä tontin erityispiirteiden että toiminnan vaatimusten ehdoilla. Koulun tilat ja päiväkotitilat sijoittuvat molemmat kahteen kerrokseen omiin siipiinsä. Yhteiskäyttöiset ja julkisemmat tilat, kuten kuumennuskeittiö ja liikuntasali sekä hissi, on sijoitettu rakennuksen keskialueelle, joka rajautuu koilliskulmassa olevan Rionkadun katuaukioon. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajan toimintaan. Päiväkodin ja peruskoulun omat tilat liittyvät rakennuksen keskialueeseen viereisten katujen suuntaisesti.

Tilajärjestelyt perustuvat muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Tontin ulkoalue on koulun ja päiväkodin yhteinen vuorokäyttöön perustuva piha. Piha-alueelta erotetaan erillinen aidattu osa pienimmille lapsille käyttöön tarvittaessa. Piha ja sen toiminnot on tarkoitettu palvelemaan alueen asukkaita iltaisin ja viikonloppuisin. Viereiseen Hyväntoivonpuistoon lähelle koulu-päiväkotirakennusta toteutettava aidattu leikkialue on myös koulun ja päiväkodin käytettävissä.

Tontin länsireuna on entistä merenpohjaa. Tontin etelä- ja kaakkoisreunassa on luonnontilassa ollut avokalliota entisellä Hietasaarella. Tontti vaatii laajoja täyttöjä sekä lisäksi maanpaineseinän rakentamisen tontin etelärajalle Bunkkerin tonttiin rajoittuen. Rakennus perustetaan teräsputkipaaluille.

Rakennus tehdään pääosin teräsbetonirunkoisena; ulkoseinät ovat kantavia sisäkuorielementtiseiniä, ala-, väli- ja yläpohjana on ontelolaatastot. Ulkoverhouksena on pääosin puhtaaksi muurattu tiili erikoismuurausosuuksin.

Rakennuksen pääilmanvaihtojärjestelmä on koneellinen keskitetty matalapaineinen ja tarpeenmukainen ilmanvaihtojärjestelmä. Tuloilmakammio kiertää rakennuksen yläpohjan yläpuolella julkisivua. Kammiosta tuloilma otetaan omilla kanavilla koulun luokkahuoneisiin sekä päiväkodin ryhmä- ja lepohuoneisiin.

Rakennuksen koko edellyttää väestönsuojatilojen toteuttamista. Rakennuksen 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojaan. Rakennuksen autopaikat sijoitetaan tontille ja saattoliikennepaikat Rionkadun varteen.

Rakennus suunnitellaan esteettömäksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan paloturvallisuus, rakenteiden ilmatiiveys, sisäilman laatu, valaistus, luonnonvalon hyödyntäminen ja äänenvaimennus. Meren läheisyys ja alueelle ominainen tuulisuus huomioidaan osana kosteudenhallinnan suunnittelua. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Materiaalivalintoja tehtäessä tulee ottaa huomioon myös kierrätettävyys ja korjattavuus. Rakennus suunnitellaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergiarakentamisen ohjeiden mukaisesti.

Hanketta on esitelty kaupunginkanslian Jätkäsaaren alueryhmässä, jossa on kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston edustus. Hankkeen viitesuunnitelmat on esitelty pelastuslaitoksella, ympäristökeskuksessa sekä varhaiskasvatusviraston työsuojelutoimikunnassa. Viitesuunnitelmista on pidetty palaveri Helsingin kaupungin esteettömyysasioista vastaavan projektinjohtajan kanssa. Palavereissa ja saaduissa lausunnoissa esitetyt asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankkeen kustannukset

Kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 10 500 000 euroa arvonlisäverottomina eli 3 250 euroa/brm². Kustannukset ovat joulukuun 2014 hintatasossa.

Rakennuksen autopaikat sijoittuvat tontille. Autopaikkakustannukset sisältyvät kustannusarvioon. Alueella on jätteen putkikuljetusjärjestelmä, johon rakennus liitetään. Liittymiskustannukset ovat 70 000 euroa. Ne sisältyvät kustannusarvioon.

Rakennuksen edellyttämät 80 väestönsuojapaikkaa tulevat Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojaan. Näistä 40 paikkaa sisältyy kustannusarvioon ja 40 paikkaa on maksettu talousarvion kohdasta 8 22 19.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta summasta 10 580 000 euroa (10 500 000 euroa + 80 000 euroa), jossa 80 000 euroa on 40 väestönsuojapaikan kustannus:

pääomavuokra noin 18,80 euroa/htm²/kk
ylläpitovuokra 4,80 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa, sisältäen sähkön)
yhteensä noin 23,60 euroa/htm²/kk.

Viitesuunnitelman mukaisesti huoneistoala koululle ja päiväkodille on jaettu seuraavasti:
koulu 1550,5 htm² (7,75 htm² / oppilaspaikka) ja päiväkoti 1060,5 htm² (8,16 htm² / tilapaikka).

Siten kuukausivuokra onkoulun tiloista noin 36 545 euroa/kk ja vuosivuokra noin 438 540 euroa sekä päiväkodin tiloista noin 24 996 euroa/kk ja vuosivuokra noin 299 952 euroa.

Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poistoaika. Tontin vuokra sisältyy pääomavuokraan.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan vuokranmaksun perusteena olevan huoneistoalan jako koulu/päiväkoti vastaamaan tavoitetta 8 htm² / oppilaspaikka ja 8 htm² / tilapaikka hankkeen kokonaislaajuuden puitteissa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 4/2016 ja työ valmistuu 6/2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2015 - 2014 hanke on esitetty vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tehtäville töille on varattu rahoitus Länsisataman esirakentamiseen varatuista määrärahoista. Näitä töitä ovat hankkeen tontilla osittain olevan Bunkkerin matalan

lisäsiiven purku, tukimuurin rakentaminen Bunkkerin puoleiselle tontinrajalle sekä tontin edellyttämät täytöt.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 17.03.2015 § 49

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 10.03.2015 § 38

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1–2 ja päiväkoti -hankkeen, lasten päiväkodin liitteenä olevan

tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 15.2.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola-viitasalo(a)hel.fi