



19.06.2018

Asia/8

## § 125

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Jakomäen sydän -hankkeen 20.4.2018 päiväystä hankesuunnitelmasta

HEL 2018-003598 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle 20.4.2018 päiväystä - 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

#### Liitteet

- 1 Jakomäen\_sydän\_HS\_20.4.2018
- 2 Jakomäen\_sydän\_HS\_20.4.2018\_Liitteet
- 3 Jakomäen sydän\_Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 1.2.2018



19.06.2018

Asia/8

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt lausuntoa kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnalta 20.04.2018 päivätystä osoitteeseen Somerikkopolku 6 suunnittelun Jakomäen sydän-hankkeen hankesuunnitelmasta.

### Päätökset ja hanke

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on hyväksynyt tarveselvityksen kokouksessaan 28.3.2018 ja Varhaiskasvatuslautakunta varhaiskasvatusviraston laatiman tarveselvityksen kokouksessaan 4.4.2017.

Hankesuunnitelma koskee Jakomäen peruskoululle, päivähoidolle, nuorisotoimelle ja leikkipuistotoiminnalle rakennettavia uusia tiloja nykyisen yläkoulun rakennuksen laajenuksena.

Hankkeen yhteydessä puretaan yläkoulun rakennus lukuun ottamatta siihen kuuluvaa liikuntasalia, jonka perusparannus kuuluu hankkeeseen, ja liikuntasalin alapuolella toimivaa (jo aiemmin peruskorjattua) uimahallia, jonka toiminnasta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Nykyinen alakoulun huonokuntoinen rakennus osoitteessa Huokotie 3 puretaan.

Palvelurakennus toteutetaan allianssihankeena, joka on hankkeen keskeisten toimijoiden yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto.

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.

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. Ylläpidosta tulee vastaamaan rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun ylläpito.



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.

Hankesuunnitelma on laadittu tarveselvityksen mukaiselle 814 oppilaspaikalle käyttöasteella + 10% ja Varhaiskasvatusviraston 210 tilapaikalle. Hankesuunnitelman yhteydessä on tarkennettu tarveselvityksen yhteydessä annetut tiedot ja laadittu uudishankkeelle viitesuunnitelmat, joita on verrattu tavoitteelliseen huonetilaohjelmaan ja pinta-alatavoitteeseen.

#### Laajuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle vuokrattavan rakennuksen osan huoneistoala on 8 232 htm<sup>2</sup> (koulu 6255 + päiväkotitilat 1977) htm<sup>2</sup>.

#### Aikataulu ja kustannukset

Rakentamisaikataulun mukaan rakentamiseen liittyvät valmistelevat työt tontilla alkavat 6/2018 ja tilat voidaan ottaa käyttöön 7/2018 - 8/2020.

Vuokra-arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 19,50 eur/m<sup>2</sup> /kk eli 161 000 €/kk eli 1 932 000 euroa vuodessa. Vuokra on noin 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. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumissajakohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

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

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset toimialalle ovat yhteensä 880 000 euroa, sisältäen myös käsityön laitteet ja varusteet. Edellä mainitun lisäksi arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tietohallinnon hankintojen kustannuksista on 330 000 euroa.

Päiväkodin ja koulun toiminta yhdessä rakennuksessa on toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varautuu normaaleihin vuosittaisiin toimintakustannuksiin, joita ovat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, kuljetuspalvelut, ruokailu- ja siivouskustannukset sekä kouluisäntäpalvelut.

#### Terveys - ja hyvinvointivaikutukset



Esitetty suunnitelma on ratkaisu Jakomäen peruskoulun ja alueen varhaiskasvatuksen tilantarpeeseen sekä vanhojen huonokuntoisten koulu- ja päiväkotirakennusten peruskorjaus- ja uusimistarpeeseen. Suunnitelma mahdollistaa oppimisen ja varhaiskasvatuksen toiminnan pysyvissä, avoimissa ja joustavissa tiloissa. Siten hankkeella on huomattavia sosiaalisia, henkisiä ja terveydellisiä vaikutuksia

**Esittelijä**

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Jakomäen\_sydän\_HS\_20.4.2018
- 2 Jakomäen\_sydän\_HS\_20.4.2018\_Liitteet
- 3 Jakomäen sydän\_Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 1.2.2018

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.05.2018  
§ 56