

# Pakilanpuiston allianssi

Halkosuontie 88 ja Elontie 35, 00660 Helsinki

**Uudisrakennus, laajennus ja perusparannus**

Hankenro 2821U20092

Kaupunkiympäristö  
Kasvatus ja koulutus  
Kulttuuri ja vapaa-aika

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
3	Toiminnan kuvaus, laatu- ja laajuustavoitteet.....	6
4	Rakennuspaikat ja nykyiset rakennukset.....	9
5	Tilanhankinnan vaihtoehdot.....	10
6	Kohteen erityisvaatimukset.....	11
7	Vaikutusten arviointi.....	11
8	Rakentamiskustannukset.....	12
9	Tilakustannus käyttäjille.....	12
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	13
11	Hankkeen tavoiteaikataulu.....	13
12	Rahoitussuunnitelma.....	14
13	Väistötilatarve.....	14
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	14
15	Tarvepäättöehdotus.....	15
	Liitteet.....	15

- Liite 1 Tarveselvityksen työryhmä
- Liite 2 Alueasemapiirros
- Liite 3 Pedagoginen toimintasuunnitelma
- Liite 4 Tilaohjelma, tilantarvetaulukko
- Liite 5 Nuorisopalveluiden tarvekuvaus

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Pakilanpuiston allianssi
Osoite:	Halkosuontie 88 ja Elontie 35, 00660 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 34, Pakila, kortteli 131, tontti 1 ja kortteli 153, tontti 6
Nykyinen laajuus:	6 211 brm <sup>2</sup> (ya) + 4 777 brm <sup>2</sup> (a-a) + 1 814 brm <sup>2</sup> (lpk Havukka) + 1 034 brm <sup>2</sup> (lpk Pakila) = 13 836 brm <sup>2</sup> , lisäksi nuorisopalvelujen nykyiset vuokratilat 300 htm <sup>2</sup> .
Hankenumero:	2821U20092
Kiinteistöobjektit:	4029 (ala-aste), 2319 (lpk Havukka), 4249 (yläaste) ja 4251 (lpk Pakila)
Rakennustunnukset (RATU):	13995 (ala-aste) ja 13996 (tilaelementti), 14295 (lpk Havukka), 14002 ja 14003 (yläaste), 57853 (tilaelementti), 38177 (lpk Pakila)

Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on nykyisin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja hankkeen valmistumisen jälkeen myös kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelut.

Halkosuontie 88:n rakennuksissa toimii nykyisin Pakilan ala-aste ja hankkeen valmistuttua lisäksi Pakilan yläaste ja nuorisopalvelut. Elontie 35:n rakennuksessa toimii nykyisin lpk Havukka ja hankkeen valmistuttua Pakilan ala-asteen alkuopetus sekä uusi päiväkotikoti, joka korvaa päiväkodit Havukka ja Pakila.

Tämä tarveselvitys koskee Halkosuontie 88:n rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta, Elontie 35:n alkuopetuksen ja päivähoiton uudisrakennusta sekä yhteiskäyttöisten liikuntatilojen hankkimista osoitteeseen Pilkekuja 10 toteutettavasta kaupungin ja HNMKY:n yhteisestä liikuntahallista

Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä uusitaan alapohja. Pakilan yläasteen rakennus osoitteessa Pilkekuja 10 puretaan Halkosuontie 88:n laajennusosan valmistuttua. Myös molempien koulujen yhteydessä olevat tilaelementtipaviljongit puretaan. Lpk Pakilan rakennus vapautuu muuhun käyttöön. Elontie 35:n rakennus korvataan uudisrakennuksella.

Kaupunki ja HNMKY valmistelevat yhteiskäyttöisen liikuntahallin toteuttamista kiinteistö-osakeyhtiömuotoisena siten, että kaupungin osuus vastaa kaupungin tilatarpeen osuutta. Tavoitteena on, että synergiaetujen ja yhteiskäytön ansiosta liikuntatilojen tilakustannukset ovat kaupungille kokonaistaloudellisemmat ja liikuntatilat ovat monipuolisemmat ja muuntojoustavammat kuin pelkästään Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeeseen mitoitettuna Halkosuontie 88:n laajennusosaan toteuttavalla tilaratkaisulla.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on kokouksessaan 25.1.2018 päättänyt, että hanke jatkovalmistellaan projektiallianssina.

Kaupunginhallituksen 11.10.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019-2028 on hankkeelle varattu 42,6M€ vuosille 2019-2024.

Allianssin kehitysvaiheen sopimus on solmittu 20.12.2018.

Liittessä 1 on esitetty tarveselvityksen tekoon osallistunut työryhmä

## 2 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Kasvatus- ja koulutustoimialan palveluverkkoa kehitetään Pakilan alueella siten, että palveluverkko tulee muodostumaan kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä.

Pakilan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueella toimii Pakilan ala-asteen koulu ja Paloheinän ala-asteen koulu. Oppilaat jatkavat näistä ala-asteen kouluista 7. luokalle Pakilan yläasteen kouluun.

Pakilan yläasteella tarjotaan painotettua opetusta liikunnassa ja musiikissa. Painotettuun opetukseen hakeudutaan soveltuvuuskokeella. Ala-asteella tarjotaan painotettua opetusta musiikissa.

Ennustekauden aikana Pakilan ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen 7-12 vuotias väestö pysyy melko tasaisena. Pakilan yläasteen koulun oppilaaksiottoalueella 13-15 vuotias väestö kasvaa 50 lapsella vuoteen 2029 mennessä.

Ennustekauden aikana varhaiskasvatuksessa 0-6 vuotiaiden lasten väestö alueella pysyy melko tasaisena.

Päiväkotiin sijoitetaan monivammaisten lasten erityisryhmä, ns. MOVA ryhmä.

Kouluihin sijoitetaan kaksi vaativan erityisopetuksen toiminta-alueittain etenevän opetuksen ryhmää, ns. TOI opetus.

Nuorisopalveluiden osalta alueellinen tarkastelu väestöennusteineen on esitetty liitteenä olevassa NUPAn tarvekuvauksessa

### Toiminnalliset perustelut

Tarkasteltavat nykyiset rakennukset eivät täytä tilajärjestelyiltään hyvin uuden opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien toiminnoille asettamia vaatimuksia.

Kaikkien hankkeeseen sisältyvien – uudisrakennuksella tai laajennuksella korvattavien ja peruskorjattavien – tilojen tulee olla turvalliset, terveelliset, toimivat ja tilatehokkaat. Monikäyttöiset ja helposti muunneltavat tilat mahdollistavat pedagogiset kokeilut ja helpon yhteistyön.

Monikäyttöisillä ja muunneltavilla tiloilla pyritään käytettävyyden parantamisen ohella tilankäytön tehostamiseen. Usean toimijan käytössä oleva rakennus tarjoaa mahdollisuuden sujuvaan tilojen yhteiskäyttöön. Tämä säästää kustannuksia ja tuo toimijoiden käyttöön monipuolisempia tiloja.

Hanke tarjoaa alueen asukasyhdistyksille ja muulle kansalaistoiminnalle toimivat puitteet toiminnan järjestämiseksi. Tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista ilta-, viikonloppu- ja loma-aikakäyttöä.

Ala-asteen päätoimipisteen (3.-6.lk) ja yläasteen sijoittuminen samaan rakennukseen mahdollistaa tarvittaessa tulevaisuudessa myös hallinnollisen yhdistymisen, jota ei kuitenkaan tällä hetkellä toimialalla valmistella.

Käyttäjätoimialat ja palvelukokonaisuudet keskenään pyrkivät toteuttamaan hyvin toimivan yhteisen tilojen sisäisen varausjärjestelmän tukemaan tilojen tehokasta käyttöä. Varausjärjestelmän piiriin kuuluu sovelletusti molempien rakennusten tiloja. Varausten pelisäännöt sovitaan järjestelmän suunnitteluvaiheessa.

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Hanketta suunnitellaan toteutettavaksi vaiheittain, kiireellisimpänä uudet tilat Pakilan yläasteelle. Yläasteen nykyisen rakennuksen (Pilkekuja 10) kuntoon saattaminen edellyttäisi laajaa perusparannusta sisältäen osan tiloista korvaavan laajennusosan, ja lisäksi rakennus on haastava muun muassa esteettömyyden ja nykyisten opetusmenetelmien tilavaatimusten kannalta. Se myös sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasvyöhykkeellä. Osa tiloista on asetettu käyttökieltoon, minkä vuoksi tontille on sijoitettu erillinen tilaelementtirakennus.

Pakilan ala-asteen (Halkosuontie 88) rakennuksesta on laadittu kuntotutkimusten perusteella korjaustarveselvitys. Suurimpina korjaustoimenpiteinä esitetään alapohjan ja pohjaviemäreiden uusimista kokonaisuudessaan, julkisivujen kunnostusta sekä ikkunoiden ja vesikaton kunnostusta tai uusimista. Tilojen ahtauden vuoksi ala-asteen käytössä on jo pitkään ollut erillinen tilaelementtirakennus.

Päiväkoti Havukan rakennus (Elontie 35) on teknisesti ja toiminnallisesti käyttökänsä päässä ja se esitetään korvattavaksi uudisrakennuksella.

Päiväkoti Pakila sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasalueella, ja toiminta esitetään siirrettäväksi Elontie 35:n uudisrakennukseen.

Nuorisopalvelun yksityiseltä toimijalta vuokraamista tiloista osoitteessa Lepolantie 19 esitetään luovuttaviksi ja toiminta siirrettäväksi koulurakennuksen yhteyteen, osoitteeseen Halkosuontie 88.

Sijoittamalla nykyisten viiden palvelurakennuksen toiminnot kahteen kiinteistöön voidaan tilankäyttöä tehostaa ja vapauttaa kaksi kiinteistöä muuhun käyttöön.

Allianssihankeeseen rinnalla on neuvoteltu Helsingin NMKY:n kanssa nykyisen, osoitteessa Palosuontie 4b sijaitsevan toimintakeskuksen korvaamisesta uudella isommalla uudisrakennuksella, joka sijoitettaisiin nykyiselle yläasteen tontille (Pilkekuja 10). Tavoitteena on, että perusopetuksen yläasteen ja osittain myös ala-asteen liikunnanopetus toteutettaisiin tässä HNMKY:n toimintakeskuksessa, jolloin osa perusopetuksen liikuntatiloista voitaisiin jättää rakentamatta. Samalla Pakilan alueen liikuntatilarajonta paranisi. Hankkeessa on kuitenkin varauduttu myös liikuntakeskushankkeen peruuntumiseen, jolloin liikuntasali rakennettaisiin yläasteen yhteyteen.

### 3 Toiminnan kuvaus, laatu- ja laajuustavoitteet

Tarveselvityksen liitteenä oleva pedagoginen toimintasuunnitelma, (perusopetus ja varhaiskasvatus), joka on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla toimipisteiden, perusopetuksen palvelukokonaisuuden, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukokonaisuuden sekä kehittämispalveluiden ja viestinnän yhteistyönä, sisältää toiminnan kuvauksen Kaskon toiminnoille ja suuntaviivat tulevaisuuden tapaan toimia.

Tilojen laajuus sekä tilaryhmäkohtaisia tavoitteita ja vaatimuksia on esitetty liitteenä olevassa tilaohjelmassa (tilantarvetaulukossa).

Hankkeessa toteutettavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tilat ovat pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut. Erilaisiin tilanteisiin joustavasti muunneltavat tilat takaavat lapsille hyvän ympäristön leikkiä, oppia ja kasvaa. Tilojen suunnittelun ja eri toimintojen sijoittelun lähtökohtana on käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus sekä pedagogisessa toimintasuunnitelmassa esitetyt pedagogiset tarpeet ja tilojen tehokas käyttö. Tilat tarjoavat hyvät mahdollisuudet yhteistyöhön, toimimiseen joustavasti erikokoisissa ryhmissä ja monipuolisten työtapojen käyttöön.

Suunnitteluratkaisussa tulee ottaa huomioon tilojen toiminnallisuuteen, laatuun ja toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä, kuten joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus, järjestyksen ylläpito ja sisäilman laatu sekä muunneltavuus eri tilanteisiin. Toiminnot sijoitetaan siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkia ja melua ja niiden materiaalivalinnoissa korostuvat yhteisöllisyys, turvallisuus ja valvottavuus.

Varhaiskasvatuksessa oppimisympäristöt tarjoavat lapsille vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Tiloihin sijoitettavien vaikeimmin kehitysvammaisten lasten tilojen suunnittelu (TOI= toiminta-alueittain opiskelevat oppilaat ja MOVA = monivammaiset lapset) toteutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatimien erillisten toiminnallisten ohjeiden mukaan.

Osallistavalla suunnittelulla ohjataan aktiivisesti käyttäjiä osallistumaan oman työn ja toimintaympäristönsä ja asukkaita oman ympäristönsä suunnitteluun ja kehittämiseen, millä keinoin rakennetaan arjen sujuvuuden turvaavaa peruslaatua Helsingissä.

Rakennuksen tilat tulee suunnitella mahdollisimman selkeiksi, helposti suunnistettaviksi ja hahmotettaviksi. Suunnitelmat laaditaan Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten mukaisesti.

Koko rakennuksen akustiikkaan, valaistukseen ja ääneneristykseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tilojen akustiikan ja valaistuksen tulee olla käyttötarkoituksenmukainen ja niiden toteuttaminen edellyttää hyvin toimiakseen ammattitaitoista akustista suunnittelua.

Rakennukset suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoitusperiaatteiden sekä opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien vaatimusten mukaisiksi. Muuntojoustavat tilat palvelevat eri-ikäistä käyttäjäjoukkoa ja tilat suunnitellaan mahdollisimman laajaan asukaskäyttöön soveltuviksi.

Kukin iltakäyttöalue muodostaa oman valvotun ja rajatun kokonaisuuden sekä sisäänkäynnin tai selkeästi rajatun reitin sisäänkäynniltä. Kuhunkin iltakäyttöalueeseen sisältyy myös pääsy wc-tilaan. soveltaen esteettömyystarpeet ja reitti hissille huomioiden.

Hankesuunnitteluvaiheessa tarkemmin määriteltävät tilat varustetaan tilapäistä majoituskäyttöä varten ja varustellaan palovaroittimilla pelastuslaitoksen majoitusohjeistuksen mukaisesti.

Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetus suunnitelman tavoitteita. Pihan suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana.

Lisäksi koulun ja päiväkodin piha-alueet tarjoavat myös alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet toimipisteiden toiminta-aikojen ulkopuolella.

Koulun ja päiväkodin saattoliikenteet suunnitellaan turvallisiksi huoltopihoista erilleen. Päiväkotiin vanhemmat tuovat ja hakevat lapset aamuin illoin, joten saattoliikennejärjestelyihin ja vanhempien pääsyyn päiväkotitiloihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ruuhkahuiput tuomiselle ja hakemiselle ovat aamulla klo 8 molemmin puolin ja iltapäivällä klo 16 - 17 välillä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Helsingin kaupungin – kaupunkiympäristön toimialan ja hankkeen käyttäjatoimialojen laatimia – rakentamista ja suunnittelua koskevia ohjeita ja määräyksiä.

Nuorisopalveluiden osalta toiminnan kuvaus sisältyy litteenä olevaan NUPAn tarvekuvaukseen.

Henkilökunnan tilat ovat yhteisiä koko henkilökunnalle.

Päiväkodin eteisiä on mahdollista keskittää, esimerkiksi yksi sisäänkäynti ja eteistilat kahdelle toiminta-alueelle. Lasitetun kuistin ja sadekatosten tilavaraus riippuu sisäänkäyntien määrästä.

Päiväkodin pihan tulee olla aidattu ja sille tulee olla käynnit lasten toiminta-alueilta. Pihalla kannattaa olla erilaisia virikkeitä, jotka sopivat eri-ikäisille lapsille. Päiväkodille varatun piha-alueen sisällä ei tarvita aitoja. Esiopetus voi käyttää samaa pihaa koulun kanssa, jonka ei tarvitse olla aidattu muuten kuin pallokentän osalta, joka aidataan korkealla aidalla.

Tilat on mitoitettu 950 perusopetuksen oppilaalle, 240 varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella ja lisäksi 18 vaikeimmin kehitysvammaiselle lapselle sekä Nuorisopalvelun tarvekuvauksen mukaiselle määrälle nuoria.

Oppilaspaikkoja on tällä hetkellä Pakilan ala-asteen tiloissa ja yläasteen tiloissa (tilapäiset lisätilapaviljongit mukaan lukien pois lukien käyttökiellossa olevat tilat) noin 398+423 ja hanketta koskevissa päiväkodeissa (Havukka ja Pakila) yht 180.

Toimipisteissä tulee olemaan henkilökuntaa yhteensä n 120 + vaikeimmin kehitysvammaisten lasten opettajat ja avustajat yhteensä n. 20 henk.

Liikenneturvallisuutta parannetaan ohjaamalla päiväkodin ja alkuopetuksen saattoliikenne kapealta Elontieltä leveämmälle Ripusuontielle. Myös Halkosuontien kiinteistön huolto- ja saattoliikenteen sekä pysäköinnin uusilla järjestelyillä saadaan liikkuminen turvallisemmaksi. Kaupunkitoimialan liikenne- ja katusuunnittelun kanssa neuvotellaan Ripusuontien ja Halkosuontien nykyisten jalkakäytävien leventämisestä ja jalkakäytävän rakentamisesta kiinteistöt yhdistävän Halkosuonkujan toiselle reunalle. Toimialan liikennesuunnittelija on tutkinut myös muita jalankulkuympäristön parannustoimenpiteitä, jotka voitaisiin toteuttaa rakennushankkeen rinnalla.

### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 12 800 brm<sup>2</sup>, huoneistoala yht. n. 10 500 htm<sup>2</sup>.

Tilantarpeet on kuvattu liitteenä olevassa alustavassa tilaohjelmassa. Tilantarpeet (hyötyala) jakautuu toimijoiden kesken seuraavasti:

- päiväkoti ja alkuopetus (po 1-2 lk) 2 890 hym<sup>2</sup>
- yläaste ja ala-aste (3-6.lk) 5 320 hym<sup>2</sup>
- Nuorisotilat 30 hym<sup>2</sup> tsto ja varasto + yhteistilaa koulun kanssa 300hym<sup>2</sup>, joka sisältyy ylläoleviin koulun neliöihin
- varastot, iltakäytt (tait. perusop+ muiden ulkop) 30 hym<sup>2</sup>

Yhteensä noin 8 270 hym<sup>2</sup>

Alueasemapiirroksessa (liitteenä) esitetyssä suunnitelmassa perusopetuksen liikuntatilat sijoittuvat valtaosin erilliseen liikuntahalliin nykyiselle yläasteen tontille. Mikäli liikuntahallihanke ei toteudu, halliin sijoitettaviksi ajatellut perusopetukselle mitoitettavat liikunnan tilat (liikuntasali jaettavissa kolmeen osaan) aputiloineen suunnitellaan ja sijoitetaan peruskoulurakennukseen nykyiselle ala-asteen tontille. Hankkeen bruttoala kasvaa tällöin noin 1 200 brm<sup>2</sup> ja kaikki toimialalle tarkoitetut tilat sijoittuvat kaupungin omistamiin kahteen rakennukseen kahdelle tontille. Hinta on eritelty tälle ratkaisulle erikseen kohdassa "tilakustannus käyttäjille".

### Laatutaso

Uudisrakennukset suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaiksi, käytävien määrä minimoidaan.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille soveltuviksi. Erytystä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään



mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestäviä, energiatehokkaita ja helposti huollettavia rakennuksia. Tutkitaan mahdollisuuksia toteuttaa uudisosat puurakenteisina rakenteiden hiilijalanjälki minimoiden. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Tavoitteina ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Perusparannettavan osan esteettömyyttä parannetaan. Olemassa olevien opetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan.

Kellarin alapohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuiteeseen kaksilasinen umpiolasielementti. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet.

Kohteen ilmanvaihtojärjestelmä ajanmukaistetaan. Rakennuksessa uusitaan osittain lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Pihojen kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan ja toiminnallisuutta parannetaan.

Hankkeelle laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma.

## 4 Rakennuspaikat ja nykyiset rakennukset

### Halkosuontie 88

Ala-asteen rakennus on valmistunut vuonna 1954 Pakilan kansakouluksi arkkitehti Jorma Järven suunnitelmien mukaan. Se on arkkitehtonisesti laadukas ja säilynyt hyvin lähes alkuperäisessä asussaan. Alun perin rakennuksessa oli koulun lisäksi kirjasto ja neuvola sekä kaksi asuntoa. Vuonna 2006 toteutettiin tekninen perusparannus, jossa painovoimainen ilmanvaihto korvattiin koneellisella. Samassa yhteydessä tehtiin myös tilamuutoksia, mm. keittiötä laajennettiin vanhojen ulko-wc-tilojen paikalle.

Nykyisen rakennuksen laajuus on 4 607 brm<sup>2</sup>, 3 917 htm<sup>2</sup>, 2 990 hym<sup>2</sup>. Pihalle vuonna 1988 rakennetun viipalekoulun huoneistoala on 170 htm<sup>2</sup>.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1981 (nro 8087) ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin pinta-ala on 14 740 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta on 11 055 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty 4 167 kem<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 6 888 kem<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee Pakilanpuiston reunalla ja piha-alue jatkuu saumattomasti tontin rajojen yli puiston puolelle, missä kevyen liikenteen reitit muodostavat luontevat koulun toiminta-

alueen rajat. Laajennusosa sijoitetaan tontin eteläreunalle siten, että se pienentää Kehä I:n aiheuttamaa melu- ja hiukkashaittaa läntisellä piha-alueella.

### **Elontie 35**

Lpk Havukan rakennus on valmistunut vuonna 1977 Arkkitehtitoimisto Terttu ja Heikki Suvitien suunnitelmien mukaan. Rakennusta on laajennettu vuonna 2001 Keiski Arkkitehdit Oyn suunnitelmalla kaksikerroksisella lisäosalla.

Tontti on vuoden 1960 asemakaavassa (nro 4630) määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 6 706 kem<sup>2</sup>.

Tontin poikki, aidatun piha-alueen ulkopuolella kulkee jalankulkureitti. Piha-alue laajennetaan ulottumaan koko tontin alueelle. Kulkuyhteys korttelin poikki säilyy, mutta se siirretään tontin itä- tai länsireunaan.

Kummankaan tontin maaperä ei, niiden rakentamishistoria huomioon ottaen, todennäköisesti ole pilaantunut.

Nykyiset kiintestöt on liitetty kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeen yhteydessä tutkitaan maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet.

## **5 Tilanhankinnan vaihtoehdot**

Pakilan yläasteen rakennuksen perusparannushankkeen yhteydessä tehdyt esiselvitykset osoittivat, että rakennus on järkevää korvata uudisrakennuksella. Koska lähivuosille talonrakennushankkeiden investointiohjelman oli ohjelmoitu myös Pakilan ala-asteen perusparannus ja laajennus sekä päiväkodit Havukka ja Pakilan korvaava uudisrakennus, päädyttiin tarkastelemaan näitä hankkeita kokonaisuutena. Ala-asteen rakennuksella on rakennustaiteellisia arvoja, minkä vuoksi lähtökohdaksi otettiin sen säilyttäminen.

Allianssin suunnitteluryhmän hankinnan kilpailutuksen yhteydessä pyydettiin tarjoajia ideoimaan näille palvelurakennuksille vaihtoehtoisia sijainteja. Yhtenä tavoitteena oli löytää ratkaisu, joka ei vaadi asemakaavamuutosta, jotta varmistettaisiin, että yläaste saa uudet tilat mahdollisimman nopealla aikataululla. Toteuttajaryhmä hankinnan yhteydessä tarjoajat vertailivat ja kehittivät ehdotuksia eteenpäin yhdessä tilaajan kanssa. Allianssin hankintavaiheen tuotoksina saatiin useita sijaintivaihtoehtoa, joita projektiryhmä syksyn aikana kehitti eteenpäin.

Allianssi päätti, että vaihtoehtoa, jossa yläaste olisi säilytetty nykyisellä paikallaan, ei tutkita eteenpäin. Syynä olivat viereisen Kehä I:n melun ja hiukkasten aiheuttamat terveystarviket. Päätös perustui ympäristöpalveluiden laatimaan ilmanlaatuvertailuun vaihtoehtojen kesken. Lisäksi kaavoittajan kanta oli, että vaihtoehto olisi vaatinut asemakaavamuutoksen, koska kaava on lähtökohtaisesti vanhentunut, koska se ei ota huomioon Kehä I:n vaikutuksia.

Henkilöstölle ja alueen asukkaille esiteltiin kolme vaihtoehtoista sijaintivaihtoehtoa, joista jokainen voitiin toteuttaa ilman kaavamuutosta ja lasten jakautuminen ikäryhmien osalta kahden eri rakennuksen välillä oli kussakin vaihtoehdossa Kaskon palvelukokonaisuuksien johtajien periaatteellisesti hyväksymiä.

Joulukuussa 2018 pyydettiin mielipiteitä asukastilaisuudessa ja Kerro kantasi -verkkokyselyllä. Vaihtoehto, jossa kaikki toiminnot esitettiin keskitettäväksi

ala-asteen tontille, herätti voimakasta vastustusta ja myös projektiryhmä totesi sen haastavaksi. Esitetyistä vaihtoehdoista parhaana pidettiin Kerro kantasi-kyselyssä ratkaisua, jossa nykyisen lpk Havukan tontille sijoitetaan uudisrakennukseen varhaiskasvatus ja koulun alkuopetuksen 1. ja 2. luokat ja ala-asteen tontille perusopetuksen luokat 3-9. Tarveselvitystyöryhmä on päätenyt esittämään sijoitusvaihtoehdoksi samaa ratkaisua. Vaihtoehdon hyvinä puolina muihin esiteltyihin verrattuna Kerro kantasi-kyselyssä (allianssin projektiryhmän perusteluiden kanssa yhtenevinä) mainittiin:

- saattoliikenne jakautuu alueelle tasaisemmin
- toiminnot sijoittuvat kauemmas Kehä I:n melusta ja hiukkaspäästöistä ja pienimmät lapset sijoittuvat (1-2 lk ja päiväkotit) niistä kaikkein kauimmaksi
- piha-alueet pienenevät, mutta jäävät silti riittävän kokoisiksi.

## 6 Kohteen erityisvaatimukset

Kehä I on Pakilan kohdalla Suomen vilkasliikenteisimpiä väyliä ja aiheuttaa melua ja hiukkaspäästöjä, joiden haittoja pyritään minimoimaan Halkosuontie 88:n tontin laajennusosan sijoittelulla.

Halkosuontie 88 tontin koillisen osan ali kulkee raakavesitunneli, jonka suoja-alue asettaa rajoituksia kallion louhimiselle.

Tiloihin sijoitettavien vaikeimmin kehitysvammaisten lasten tarpeet (TOI= toiminta-alueittain opiskelevat oppilaat ja MOVA = monivammaiset lapset) asettavat tiloille, pihoille ja saatoliikenteelle normaalista koulurakentamisesta poikkeavia vaatimuksia.

Hankkeessa tutkitaan toisen tai molempien uudisosien toteuttamista puurakenteisina. Uudisosien runkomateriaali päätetään kustannusvaikutuksen tarkentuessa.

Kulkuyhteyksiin, kulunvalvontaan ja tilojen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Iltakäyttöön osoitettavat tilat tulee suunnitella siten, että ne voidaan rajata kukin omaksi vyöhykkeekseen helpolla pääosin automatisoidulla lukitus- ja sulkeutumismenetelmällä.

## 7 Vaikutusten arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa yhdistetään viidessä rakennuksessa oleva toiminta kahteen rakennukseen. Hanke kokoaa varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotyön tilat ja henkilökunnan toimimaan yhteistyössä. Esitetyillä toimintojen sijoittumisella saavutetaan lisäksi säästöä sekä tilakustannuksissa että toimintakustannuksissa.

Hankkeen johdosta Pakilan ala-aste ja yläaste ja sekä alueen päiväkodit ja nuorisopalvelut saavat jatkossa työskennellä uusissa ja peruskorjatuissa terveellisissä tiloissa. Uudet tilaratkaisut tukevat uuden OPSin ja varhaiskasvatussuunnitelman asettamia pedagogisia tavoitteita. Esteettöminä ne palvelevat erityisryhmiä nykyistä paremmin.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita, jotka huomioidaan myös allianssin palkitsemisjärjestelmän avaintulostavoitteita määriteltäessä:

- Hankkeen myötä saadaan turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt noin 1200:lle lapselle ja nuorelle.
- Yhdellä allianssihankeella korvataan aiemmassa investointiohjelmassa erillisiksi hankkeiksi ohjelmoidut kahden rakennuksen perusparannukset ja laajennukset sekä yksi uudisrakennus.
- Yläasteen ja lpk Pakilan tontit vapautuvat muuhun käyttöön. Jos liikuntahalli toteutuu suunnitellusti yläasteen tontille, HNMKY:n toimintakeskuksen tontti vapautuu esim. asuntorakentamiseen. Nuorisopalveluiden nykyisistä vuokratiloista luovutaan.
- Asukaslähtöisyyttä ja osallisuutta toteutetaan hankkeessa koko hankkeen ajan. Syksyllä 2018 järjestettiin pedagogisen suunnitelman laatimiseen liittyen käyttäjätyöpajoja henkilöstölle, koululaisille ja heidän vanhemmilleen. Helmikuussa 2018 järjestettiin mahdollista asemakaavamuutosta ennakoitua OAS-tilaisuus ja joulukuussa 2018 tilahankkeen asukastilaisuus, jossa asukkailta pyydettiin mielipiteitä palvelujen sijaintivaihtoehdoista. Näihin molempiin liittyi Kerro kantasi -verkkokysely. Seuraava asukastilaisuus on suunniteltu pidettäväksi hankesuunnittelun loppuvaiheessa toukokuussa 2019. Hankkeelle on perustettu verkkosivu, josta hankkeen etenemistä voi seurata, ja paikallisiin toimijoihin pidetään yhteyttä myös tiedotteiden sähköpostijakelulla.
- Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia sekä ulko- että sisätiloissa.
- Lasten ja nuorten eriarvoisuutta vähennetään suunnittelemalla inspiroivat ja toimivat liikunnan ja musiikin painotuksen opetustilat.
- Tavoitteena on suunnitella uudisosat tai toinen niistä puurakenteisina, jotta niiden hiilijalanjälki jäisi mahdollisimman pieneksi.
- Perusparannettavan osan energiatehokkuutta parannetaan ja uudisosat rakennetaan energiatehokkaiksi. Osa energiatarpeesta toteutetaan maalämmöllä, ja sähköenergiaa tuotetaan myös aurinkopaneeleilla. Elinkaariohjausmallia pilotoidaan.

## 8 Rakentamiskustannukset

Alustava arvio hankkeen enimmäishinnasta ilman liikuntahallin kustannuksia arvonlisäverottomana on noin 49 900 000 euroa eli 3 900 €/ brm<sup>2</sup> tammikuun 2019 kustannustasossa. Arvioitu kaupungin osuus liikuntahallin investoinnista on 2 000 000 – 2 700 000 euroa riippuen pihajärjestelyiden suuruudesta ja lopullisesta kaupungin käyttöosuudesta..

Mikäli liikuntatilat toteutetaan kokonaisuudessaan koulurakennusten yhteydessä, hankkeen laajuus on noin 14 000 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana noin 54 400 000 euroa eli 3 886 €/ brm<sup>2</sup>.

## 9 Tilakustannus käyttäjille

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan arvioitu tilakustannus (pääoman osuus) käyttäjälle vaihtoehdossa, jossa liikuntatilat toteutetaan kaupungin ja HNMKY:n yhteishankkeena, on suoraan omistettujen tilojen osalta noin 3 180 000 euroa vuodessa eli noin 25,20 €/htm<sup>2</sup>/kk ja liikuntahallin osalta pääoman lisäkustannus noin 100 000 euroa vuodessa. Liikuntahallin osalla pääomakustannus on noin 13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk johtuen pääosin arkisin aikavälille klo 8-

16.30 kohdennetusta käyttöajasta. Pääomavuokra ilman ylläpitokustannusta on noin 3 280 000 euroa vuodessa.

Vaihtoehdossa, jossa liikuntatilat toteutetaan koulurakennuksen yhteyteen (jos liikuntahallihanke yläasteen nykyiselle tontille ei toteudu), tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan arvioitu tilakustannus käyttäjälle ilman ylläpitokustannusta on noin 3 400 000 euroa vuodessa eli noin 24,40 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Yllämainituista tilakustannuksista kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluiden osuus on arviolta 58 400 euroa vuodessa.

Edellä esitetyissä pääomakustannuksissa ei ole mukana väistötilan kustannusvaikutusta, joka tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan arvioituna on 180 000 euroa vuodessa eikä ylläpitokustannusta, joka maksetaan vuosittain tarkistettavan toteutuman mukaan ja on hankkeen valmistuessa arviolta 4,3 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk ja 550 000 euroa vuodessa.

Pääomakustannuksiin sisältyy vanhan teknisen arvon poistamatonta osuutta noin 880 000 euroa vuodessa, jonka vuokra vaikutus koko hankkeen huoneistoalalle jyvitettyä on noin 7,0 €/m<sup>2</sup>/kk. Pääomakustannus käyttäjälle ilman vanhan teknisen arvon osuutta suoraan omistettujen tilojen osalla on noin 18,25 €/htm<sup>2</sup>/kk ja laajemmassa vaihtoehdossa, jossa liikuntatilat toteutetaan koulurakennuksen yhteyteen, noin 18,20 €/htm<sup>2</sup>/kk.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

### Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Arvioidut koulun toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 1266 000 euroa (sisälten myös käsityön laitteet ja varusteet)

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tietohallinnon hankinnat ovat alustavasti noin 161 000 euroa.

Arvio hankkeen toteuttamisen aiheuttamista muuttokustannuksista on 141 500 euroa.

Toiminnan yhdistäminen neljästä eri rakennuksesta kahteen rakennukseen, on toimialalle toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varautuu normaaleihin vuosittaisiin toimintakustannuksiin, joita ovat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, kuljetuspalvelut, ruokailu- ja siivouskustannukset sekä kouluisäntäpalvelut.

## 11 Hankkeen tavoiteaikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankkeen valmistelu 11/2017 – 12/2018
- kehitysvaihe (KAS) 1/2019 – 12/2019
- toteutusvaihe (TAS) 1/2020 –
- väistötilojen toteutus 4-7/2020
- 1. vaiheen rakentaminen 6/2020 – 12/2021

- käyttöönotto, 1. vaihe 1/2022
- 2. vaiheen rakentaminen 1/2022 – 7/2023
- käyttöönotto, 2. vaihe 8/2023

Hankkeen aikataulussa tulee ottaa huomioon, että koulu- ja päiväkotitilat tulee saada käyttöön aina viimeistään toimintakauden alussa valmiiksi kalustettuna. Käyttöönotosta kesken toimintakauden voi aiheutua lisäkustannuksia tuottavia väliaikaisia tilajärjestelyjä ja haittaa asiakkaille.

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginhallituksen 11.10.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019-2028 on hankkeelle varattu 42,6M€ vuosille 2019-2024.

## 13 Väistötilatarve

Rakentamisen vaiheistus pyritään toteuttamaan niin, että väistötilojen tarve jää mahdollisimman vähäiseksi.

Ala-asteen koko toiminta siirretään väistötiloihin Halkosuontie 88:n perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisajaksi arviolta 8/2020 – 12/2021, yhteensä 17 kk. Sen jälkeen lpk Havukan ja ala-asteen 1. ja 2. luokka toimivat väistötiloissa Elontie 35:n uudisrakentamisen ajan arviolta 1/2022-7/2023, yhteensä 19 kk. Yläaste (1. vaihe) ja lpk Pakila (2. vaihe) toimivat nykyisissä tiloissaan siihen asti, että uudet tilat valmistuvat. Nykyisiin rakennuksiin tehdään tarvittavat ylläpitokorjaukset, jotka eivät sisälly hankkeen kustannuksiin.

Väistötiloiksi on alustavasti suunniteltu tilaelementtipaviljonkeja osoitteeseen Pikkusuonpolku 1 (Pikkusuon kenttä) ja/tai Paloheinäntie 40 ja 42 väliselle kentälle.

Väistötilan kustannukset 35 kuukauden ajalle ovat yhteensä arviolta n. 6M € (alv 0 %), josta arviolta 4,6M€ on tilavuokraa ja 1,6M€ pihaan ja tonttiin liittyviä investointikustannuksia.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon hankkeen valmistumisen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly kustannusrviossa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus tulee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen, joka vuokraa tilat toiminnan järjestäjille.

Hankkeen toteutusvastuu on allianssilla, jonka muodostavat tilaajana Helsingin kaupunki/ kaupunkiympäristön toimiala, suunnitteluryhmä ja päätettäjänä NCC Suomi Oy.

## 15 Tarvepäättösehdotus

Tarveselvitystyöryhmä esittää, että Pakilan palvelurakennukset-hanke toteutetaan siten, että hankkeen laajuus on noin 12 800 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten hinta arvonlisäverottomana on noin 49 900 000 euroa tammikuun 2019 kustannustasossa.

Mikäli liikuntatilat toteutetaan kokonaisuudessaan koulurakennusten yhteydessä, hankkeen laajuus on noin 14 000 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana noin 54 400 000 euroa.

## Liitteet