



19.11.2019

§ 187

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto Pakilanpuiston alianssin hankesuunnitelmasta

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Pakilanpuiston allianssin 20.9.2019 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on kustannustasossa 7/2019 on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa (3 949 euroa/brm²), kokonaislaajuus on 13 372 brm². Alustavan arvion mukaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelukokonaisuuden osuus kokonaisvuokrasta on noin 5 205 euroa/kk eli 62 454 euroa vuodessa. Nuorisotalon tila on noin 25 hym² toimisto ja 300 hym² yhteiskäyttöisissä tiloissa koulun kanssa.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Eeva Jalovaara. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, arkkitehti, puhelin: 310 21714
eeva.jalovaara(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Heidi Hällman, aluepäällikkö, puhelin: 310 71608
heidi.hallman(a)hel.fi
Pirjo Lehtinen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 21689
pirjo.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 2 Alueasemapiirustus
- 3 Viitesuunnitelmat
- 4 Työsuojelun lausunto
- 5 Tarveselvitys

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 25401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Paavo Nurmen kuja 1 C
Helsinki 25

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 87770

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Pakilanpuiston allianssi -hankkeen 20.9.2019 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelman on laatinut työryhmä, johon ovat kuuluneet kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valittu allianssikumppani sekä hankkeen suunnitteluryhmäksi valittu allianssikumppani. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, liikennesuunnittelun, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia, esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Aiemmat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman 3.10.2019 kokouksessaan sillä ehdolla, että kasvatusta ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausuntonsa 22.10.2019.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta lausunnon 28.8.2019, jossa esitetyt kommentit huomioidaan suunnittelussa.

Pakilanpuiston allianssi -hankkeesta on laadittu 14.3.2019 päivätty tarveselvitys, jonka kasvatusta ja koulutusta lautakunta on hyväksynyt 26.3.2019 ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 23.4.2019.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee osoitteessa Halkosuontie 88 sijaitsevan ala-asteen rakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta, Elontie 35:n uudisrakennusta sekä yhteiskäyttöisten liikuntatilojen vuokraamista osoitteeseen Pilkekuja 10 toteutettavasta Helsingin NMKY:n liikuntahallista. Nuorisopalvelujen tila sijoittuu Halkosuontien perusparannettavaan osaan, yhdessä perusopetuksen vuosiluokkien 3–9 kanssa. Perusparannettavan osan liikuntasali tulee liikuntapalvelujen iltakäyttöön. Nuorisopalvelun yksityiseltä toimijalta vuokraamista tiloista on tarveselvitysvaiheessa esitetty luovuttaviksi.



Halkosuontie 88:n tilat ajanmukaistetaan hankkeessa, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä uusitaan alapohja.

Hanke toteutetaan projektiallianssimuotoisena. Hankkeen toteutusvastuu on allianssilla, jonka muodostavat tilaajana Helsingin kaupunki/kaupunkiympäristön toimiala sekä palveluntuottajaosapuolina suunnitteluryhmä ja päätoteuttaja NCC Suomi Oy. Koulu- ja päiväkotirakennukset tulevat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen, joka vuokraa tilat toiminnan järjestäjille. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Hankkeen kokonaislaajuus on 13 372 brm², 10 621 htm², 8 246 hym², josta Halkosuontie 88:n perusparannettavan osan laajuus on 4 802 brm², 3661 htm², 2 905 hym². Nuorisotalon tila on noin 25 hym² toimisto ja 300 hym² yhteiskäyttöisissä tiloissa koulun kanssa.

Uudet tilat on mitoitettu 950 perusopetuksen oppilaalle, 240 varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella ja lisäksi 18 vaikeimmin kehitysvammaisella lapsella sekä nuorisopalvelun tarvekuvauksen mukaisella määrällä nuoria, maksimissaan 70 nuorta illassa.

Nuorisotila

Pakilan ja Paloheinän alueen nuorten määrän ennustetaan pysyvän samana tai kasvavan hieman seuraavan 15 vuoden aikana. Pakilan ja Paloheinän alueella asuvien 9–18-vuotiaiden nuorten määrän on ennustettu kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 100 lapsella. Nuorisotyön ja -toiminnan tarve on oleellinen. Pakilan nuorisotilojen kävijäkunta muodostuu pääsääntöisesti pakilalaisista ja paloheinäläisistä nuorista, yksittäisiä kävijöitä tulee myös eri puolilta Helsinkiä.

Pakilan nuorisotilat ovat auki 4–6 päivää viikossa lapsille ja nuorille päivästä riippuen yleensä klo 14–21, perjantaisin ja lauantaisin myöhempään. Lauantai- ja sunnuntai- aukioloa on muutamana iltana kuussa. Nykyisissä tiloissa kävijöitä on keskimäärin noin 30–40 nuorta, maksimissaan 70 nuorta illassa. Oletus on, että koulun yhteydessä oleviin tiloihin nuoret tulevat helpommin ja myös lyhyemmäksi ajaksi, mikä lisää kävijöiden määrää. Nuorisotalossa työskentelee kolme nuorisohjaajaa. Nuorisohjaajat työskentelevät pääsääntöisesti talolla sekä tekevät yhteistyötä alueen eri toimijoiden kanssa. Nuorisohjaajista avoimissa illoissa on aina kaksi, poikkeuksena vertaisnuorten illat sekä sunnuntai. Ohjaajat toimivat myös mm. alueen tapahtumissa, muilla nuorisotaloilla, leireillä, jalkautuvat alueelle, järjestävät yhdessä nuorten kanssa erilaisia tapahtumia, kouluttavat ja ohjaavat vertaisnuoria ja ryhmäyttävät alueen 7.-luokkalaisia.



Toiminta ja tilat

Nykyiset rakennukset eivät täytä tilajärjestelyiltään hyvin uuden opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien toiminnolle asettamia vaatimuksia. 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 järjestämiselle. Tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista ilt-, viikonloppu- ja loma-aikakäyttöä. Käyttäjätöimialat ja palvelukokonaisuudet keskenään pyrkivät toteuttamaan hyvin toimivan yhteisen tilojen sisäisen varausjärjestelmän tukemaan tilojen tehokasta käyttöä.

Suunnitteluratkaisussa otetaan 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. Suunnitelmat laaditaan Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten mukaisesti. Osallistavalla suunnittelulla ohjataan aktiivisesti käyttäjiä osallistumaan oman työn ja toimintaympäristönsä ja asukkaita oman ympäristönsä suunnitteluun ja kehittämiseen.

Kustannukset ja vuokravaikutus

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on kustannustasossa 7/2019 on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa (3 949 euroa/bm²).

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2019–2028 varattu yhteensä 42,6 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2019–2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä enintään 52,8 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa.

Jos hanke päätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 10 621 htm² kokonaislaajuudelle määritelty tilakustannus eli sisäinen vuokra on enintään 3 926 000 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 327 163 euroa eli 30,80 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 26,17 euroa/htm²/kk eli 3 335 600 euroa vuodessa sekä



ylläpitovuokran noin 4,63 euron/htm²/kk eli 590 400 euroa vuodessa. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan, ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Alustavan arvion mukaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluiden osuus tilakustannuksesta on noin 5 205 euroa/kk eli 62 454 euroa vuodessa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset nuorisotalon osalta: Irtokalustuksen ja muuttokustannusten arvio on noin 68000 euroa.

Aikataulu

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2020 koulun väistötilojen rakentamisella. Ensimmäinen vaihe alkaa Halkosuontie 88:n tontilla kesällä 2020 ja valmistuu joulukuussa 2021. Toteutuksen toinen vaihe alkaa Elontie 35:n tontilla helmikuussa 2022 ja valmistuu kesällä 2023. Nuorisotalolle ei tarvita väistötiloja, Pakilan nuorisotalo toimii nykyisissä tiloissaan uusien tilojen valmistumiseen saakka.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa ja vaikutusten arviointi

Hanke kokooa varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotyön tilat ja henkilökunnan toimimaan yhteistyössä. Sijoittamalla nykyisten viiden palvelurakennuksen toiminnot kahteen kiinteistöön voidaan tilankäyttöä tehostaa ja vapauttaa kaksi kiinteistöä muuhun käyttöön ja luopua yhdestä vuokratilasta. Uudisrakennukset suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaiksi ja korjattavan osan tilankäyttöä tehostetaan. Pakilan ala-aste ja yläaste ja sekä alueen päiväkodit ja nuorisopalvelut saavat jatkossa työskennellä uusissa ja peruskorjatuissa terveellisissä tiloissa. Esteettöminä ne palvelevat erityisryhmiä nykyistä paremmin.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 seuraavia tavoitteita: Asukaslähtöisyyttä ja osallisuutta toteutetaan hankkeessa koko hankkeen ajan. Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Uudisosat suunnitellaan pääosin puurakenteisina, jotta niiden hiilijalanjälki jäisi mahdollisimman pieneksi. Perusparannettavan osan energia- tehokkuutta parannetaan ja uudisosat rakennetaan energiatehokkaiksi. Yhdellä allianssihankeella korvataan erillisiä uudisrakennus-, perusparannus- ja laajennushankkeita, mikä toteuttaa strategian tavoitetta ottaa käyttöön uusia toteutusmuotoja.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka



19.11.2019

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, arkkitehti, puhelin: 310 21714
eeva.jalovaara(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Heidi Hällman, aluepäällikkö, puhelin: 310 71608
heidi.hallman(a)hel.fi
Pirjo Lehtinen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 21689
pirjo.lehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 2 Alueasemapiirustus
- 3 Viitesuunnitelmat
- 4 Työsuojelun lausunto
- 5 Tarveselvitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.10.2019
§ 102

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2019
§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 01.11.2018
§ 122

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.06.2018
§ 95

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2018
§ 12

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.10.2019 § 334

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
30.05.2018 § 20

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
10.04.2018 § 10



19.11.2019

Asia/5

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 09.02.2018 §
4