



§ 244

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004219 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 4958, Polariksenkatu 1

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen 8.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 664 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 500 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelemista odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadaman uudelle asuinalueelle on suunniteltu Kalasadaman korttelitalon 2. vaihe, jossa tulevat toimimaan Kalasadaman peruskoulun suomenkielisen perusopetuksen luokkatasot 3 - 9. Suunniteltu toinen rakennusvaihe liitetään saumattomasti olemassa olevaan Kalasadaman korttelitalon 1. vaiheeseen, jossa toimivat peruskoulun luokka-asteet 1 - 2 ja päiväkotit.

Sörnäistenniemeen rakennettavasta 1. - 9. -luokkien koulun ja päiväkodin toiminnallisesta kokonaisuudesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4. - 18.6.2010 kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiliitto ry:n yhteistyönä. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n laatima ehdotus Wigwam, joka on ollut 2. vaiheen suunnittelun lähtökohtana.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto on hyväksynyt 28.3.2017 päätöksellään (19 §) Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen 17.3.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Arkkitehtuurikilpailuvaiheen jälkeen hankkeen tilaohjelma ja tilajärjestelyt on tarkistettu uuden opetussuunnitelman OPS 2016 mukaisesti. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Kalasadaman korttelitalon 2. vaihe ja Kalasadaman peruskoulu

Kalasadaman korttelitalosta, 1. - 9. -luokkien koulun ja päiväkodin kahdessa vaiheessa toteutettavasta toiminnallisesta kokonaisuudesta, järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 7.4. - 18.6.2010 kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Suomen Arkkitehtiliitto - Finlands Arkitektförbund ry:n yhteistyönä. Kilpailu ratkaistiin 18.10.2010 ja sen voitti ehdotus Wigwam, jonka oli laatinut arkkitehtitoimisto JKMM Oy. Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen suunnittelu pohjautuu voittaneeseen ehdotukseen, ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n kanssa. Korttelitalon 1. vaihe suunniteltiin ja toteutettiin voittaneeseen ehdotukseen perustuen.



Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen rakennuspaikka sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Sörnäistenniemen asemakaava-alueella olevan tontin länsiosalla. Tontin itäosassa sijaitsee korttelitalon 2015 valmistunut 1. vaihe, johon toinen vaihe liitetään saumattomasti siten, että rakennus muodostaa tiloiltaan yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden.

Sörnäisten kaupunginosan Kalasadaman peruskoulu sijoittuu nykyiselle Aleksis Kiven peruskoulun oppilaaksiottoalueelle suurpiirissä 3. Tietokeskuksen 2016 laatiman ennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Kalasadaman alueella on 147 vuonna 2019. Vuonna 2026 ennustetaan peruskouluikäisten määrän olevan noin 970.

Toisen vaiheen, luokka-asteille 3 - 9, valmistuessa Kalasadaman peruskoulusta tulee uuden asuinalueen suomenkielisen perusopetuksen pääkoulu. Kalasadaman korttelitalon 1. vaihe, luokka-asteille 1 - 2 ja päiväkodille, on otettu käyttöön 2016.

Korttelitalo on osa alueellista palveluverkkoa ja tarjoaa tiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön sekä asukas- ja yhdistystoiminnalle että nuorisotoiminnalle.

Hankesuunnitelma

Suunniteltavaan Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheeseen sijoittuvat suomenkielisen perusopetuksen luokka-asteet 3 - 9. Koulun tilojen mitoituksen tavoitteena 2. vaiheelle on 550 oppilaspaikkaa sisältäen erityisluokkapaikat neljälle perusopetusryhmälle. Korttelitalon 2. vaiheen osassa tulee työskentelemään arviolta 49 opettajaa sekä 22 - 27 muuta henkilökuntaan kuuluvaa.

Kalasadaman peruskoulussa tulee olemaan vuonna 2020 täydessä laajuudessaan 2. vaiheen valmistuttua 700 oppilaspaikkaa 1 - 9. luokka-asteille (10 % tehokäytössä 770 oppilaspaikkaa) sisältäen 88 erityisluokan oppilaspaikkaa 11 perusopetusryhmälle.

Tilasuunnittelu perustuu uudistettuun opetussuunnitelmaan, jossa painotetaan tutkivaa oppimista ja yhdessä tekemistä. Suunnittelussa huomioidaan Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelma vuosille 2016 - 2019, jonka tavoitteena on tieto- ja viestintäteknologian integroiminen osaksi oppimisympäristöä.

Tilasuunnittelun tavoitteena on visuaalisesti ja toiminnallisesti avoin käytävätön kouluympäristö, jossa aulamaiset suurryhmätilat yhdistävät opetustilat kotisoluiksi. Korttelitalon 2. vaihe yhdistyy 1. vaiheeseen keskeisesti sijaitsevalla sydänalueella, jonka ydinosa muodostaa kaikille käyttäjille yhteinen ruoka-/juhlasali näyttämöineen.



Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys ja hahmotettavuus myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon nykyajan ja tulevaisuuden digitaalisen oppimisympäristön vaatimukset. Tilat suunnitellaan huomioiden muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Liikunta-, keittiö- ja väestönsuojatilat on toteutettu 1. vaiheessa tilakapasiteetiltaan koko korttelitalokokonaisuutta palvelevina. Ruokasali laajennetaan käsittämään 2. vaiheen tarpeet siten, että eri-ikäiset lapset huomioidaan.

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen toteutuksessa on kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että korttelitalon 1. vaiheen käyttäjien turvallisuus varmistetaan ja ettei toiminnalle aiheudu häiriötä.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on 5 664 brm², 4 906 htm² ja 3 659 hym². Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa helmikuu 2017 (RI = 100,4 ja THI = 169,0) arvonlisäverottomina yhteensä 19 500 000 euroa (3 443 euroa/brm²).

Vuokra vaikutus

Kalasadaman korttelitalon 2. vaiheen vuokra-arvio on noin 110 400 euroa/kk (22,50 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on noin 18,50 euroa/htm²/kk ja ylläpito vuokra noin 4,00 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 324 800 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 906 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito vuokra valmistumisajan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Vaikutukset käyttötalouteen

Opetusviraston mukaan Kalasadaman 2. vaiheen korttelitalon koulun vuosittaiset toimintakustannukset ovat arviolta 3 700 000 euroa.



Opetusviraston arvioimat toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 524 000 euroa sisältäen tietohallinnon osuuden 160 000 euroa. Käynnistämiskustannukset muodostuvat käyttäjän hankintoina toteuttavista laite- ja irtokalustehankinnoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan ylläpidon yksikkö).

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 30.11.2016 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hankkeelle on varattu 19,5 milj. euron määräraha siten, että toteutus ajoittuisi vuosille 2019 - 2020.

Toteutus ja aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- tarve- ja hankesuunnittelu 12/2016 - 5/2017
- toteutussuunnittelu 6/2017 - 5/2018
- rakentamisen valmistelu 6/2018 - 12/2018
- rakentaminen 1/2019 - 5/2020.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus (1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisen yksikkö).

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Opetusvirasto



18.05.2017

Tila/1

Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus