

Jakomäen Sydämen toiminnalliset muutokset

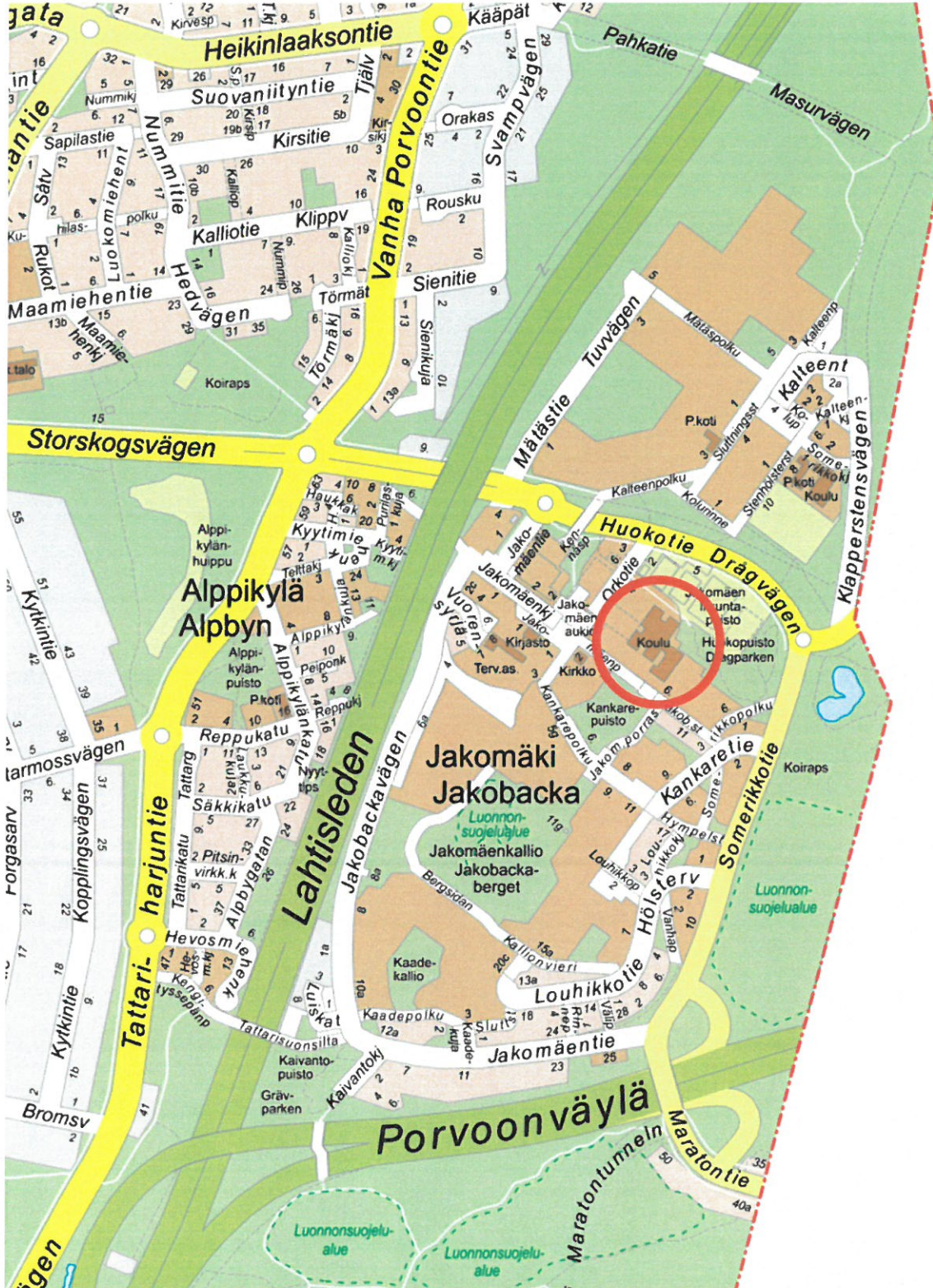
Jakomäenpolku 6, 00770 Helsinki



Toiminnalliset tilamuutokset

Hankenro 2821P21763

Sijainti





Hankesuunnitelma
23.6.2023

Jakomäen Sydämen toiminnalliset muutokset
Jakomäenpolku 6
00770 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Jakomäen Sydämen toiminnalliset muutokset				Hankenumero 2821P21763					
Osoite Jakomäenpolku 6, 00770 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 1022789908					
Sijainti Kaupunginosa 41, Jakomäki, kortteli 41216, tontti 5				Kohteen tunniste 2126983					
Toimiala/palvelukokonaisuus KASKO/ päiväkotii, peruskoulu, nuorisotalo, leikkipuisto				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 814 (pk) + 210 (lpk)					
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
Vuonna 2021 tehdyn inventoinnin mukaan				10535	8566	7771	59380		
Hankkeen tarpeellisuus									
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset Kustannustaso									
RKI 169,6 THI 205,0				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)		
Uudis / Laajennus / Lisärakennus							€		
Muutos / Korjaus / Perusparannus							900 000	€	
Yhteensä							900 000	€	
Investointikustannusten jakautuminen							€ / brm ²		
							140 € / htm ²		
							€ / oppija / lapsi / asiakas		
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle									
	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v	
Tuleva vuokra (6421,5 htm ²)		12,52	10,83	0,58	3,31	0,67	27,91	179 224,07	2 150 688,78
Nykyinen vuokra (6421,5 htm ²)		12,52	8,31	0,58	3,31	0,67	25,39	163 041,89	1 956 502,68
Toiminnan käynnistämiskustannukset:									
Hankkeen aikataulu									
Toteutuksen suunnittelu 1/2023–6/2023, rakentamisen valmistelu 6/2023, rakentaminen 6/2023–8/2023									
Rahoitussuunnitelma									
Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2023–2032 on varattu hankkeelle määrärahaa 900 000 € vuodelle 2023.									
Väistötilat Hankkeen toteuttaminen ei edellytä väistötiloja.							Väistötilojen vuokra yhteensä		
Toteutus- ja hallintamuoto									
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.									
Lisätiedot									
Laajuus ja toiminnallisten muutosten rakentamiskustannukset ilmoitettu rakennuksessa (RAK1) tapahtuville töille, sekä piha-alueella tapahtuvalle kahluualtaan turvallisuuden parantamiselle.									

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	6
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	7
8	Rakentamiskustannukset	7
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle	7
10	Ylläpito ja käyttötalous	8
11	Hankkeen aikataulu	8
12	Rahoitussuunnitelma	8
13	Väistötilat	8
14	Toteutus- ja hallintamuoto	8

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 5 Rakenneviitesuunnitelmat / rakennetyypit
- Liite 6 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 7 LVI-viitesuunnitelmat / rakennustapaselostus
- Liite 8. RAU-viitesuunnitelmat / rakennustapaselostus
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / rakennustapaselostus
- Liite 10 Palotekninen selvitys
- Liite 11 Lisävuokralaskelma

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Jakomäen Sydämen toiminnalliset muutokset
Osoite:	Jakomäenpolku 6, 00770 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 41, Jakomäki, kortteli 41216, tontti 5, RAK1
Nykyinen laajuus:	10535 brm ²
Hankenumero:	2821P21763
Kiinteistöobjekti:	2126983
Rakennustunnus (RATU):	1022789908

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Kankarepuiston päiväkoti, -leikkipuisto, -peruskoulu sekä -nuorisotalo.

Rakennus on valmistunut vuonna 2020. Rakennushankkeen toteutusmallina on ollut allianssi. Allianssin osapuolina toimivat Helsingin kaupunki, Optiplan Oy, NCC Oy, Auer & Sandås arkkitehdit Oy sekä arkkitehtitoimisto OPUS Oy. Toteutunut rakennus perustuu vuonna 2016 pidetyn kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen nimimerkiltään "Demos". Kilpailun voitti työryhmä Auer & Sandås arkkitehdit + arkkitehtitoimisto OPUS.

Tämä hankesuunnitelma koskee kyseisessä toteutuneessa rakennuksessa tehtävää toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa päivitetään ja kehitetään tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti uusilla tilanrajauksilla käyttäjien tekemiä huomioita lähtötietona hyödyntäen, sekä uusitaan tai muokataan talotekniset asennukset tarpeen vaatimalla tavalla tilamuutosten yhteydessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hanke käsittää pääosin uusia kevyitä tilaa rajaavia rakenteita kuten väliseiniä ja lasiseiniä, sekä uusia kiintokalusteita.

Hanke ei rajatun laajuutensa ja harkittujen toimenpiteidensä vuoksi vaadi rakennuslupaa.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 2020. Rakennus perustuu kutsukilpailun kautta valittuun suunnitelmaehdotukseen. Kilpailun voittivat työryhmä arkkitehtitoimisto Opus Oy + Auer & Sandås arkkitehdit Oy. Claudia Auer (ark. SAFA) on toiminut rakennuksen vastuullisena arkkitehtisuunnittelijana sekä pääsuunnittelijana. Kokonaisuus (RAK1) koostuu vanhasta liikuntasaliosasta sekä laajennuksesta, joka on uudisosaa. Tämä hanke sisältää yksinomaan uudisosassa tehtäviä muutoksia.

Rakennuksen toteutuksessa on hyödynnetty laajaa käyttäjäyhteistyötä, jonka organisoijana on toiminut Optiplan Oy.

RAK1 laajuus on 10535 brm² / 8655 htm² / 7771 hym².

Tontilla on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2018 (tunnus 12495). Se määrittelee tontin julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Rakennusoikeutta tontilla on 16 000 + 450 kem².

Tontin pinta-ala on 29 162,5 m². Rakennuksen (RAK 1) käyttämä kerrosala on 9940 kem². Erillisen väestönsuoja- ja tukirakennuksen (RAK2) käyttämä kerrosala on 387 kem². Tämän lisäksi alueella on hankkeelle kuuluva jätehuone, joka sijaintinsa puolesta ei lukeudu tontin kerrosala -laskelmaan. Käyttämättömä rakennusoikeutta tontilla on 18835,5 kem².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Rakennus on suunniteltu ja toteutettu alueelle korvaamaan mm. vanhat koulu- ja leikki puisto- ja päiväkotirakennukset, joiden korjaaminen ja ylläpito nykypäiväisiin tarpeisiin koettiin mahdottomaksi tai epärealistiseksi. Valmistumisen jälkeisen käytön aikana rakennuksessa on ilmennyt haasteita tilojen tehokkaassa ja sen käyttäjien toiminnalle luonteenomaisessa käytössä. Rakennuksessa olevien rauhallisten, akustisesti itsenäisten ja yhden opetusryhmän kokoavien luokkatilojen riittävyys on koettu riittämättömäksi. Avointen opetustilojen määrä ja käytettävyys sen sijaan on koettu haasteelliseksi loppukäyttäjän toimesta. Tämän lisäksi, Kankarepuiston peruskoulun oppilasmäärän odotetaan kasvavan tulevaisuudessa, luoden edelleen lisähaasteen opetustilojen luonteenomaiseen käyttöön tulevaisuudessa.

Rakennuksen tiloja on näiden huomioiden perusteella kehitettävä rakennuksen käyttäjien toiminnan kautta ilmenneitä toiveita paremmin palvelemaan muotoon. Avointa opetustilaa vähennetään ja akustisesti itsenäisiä luokkahuonemaisia tiloja lisätään.

Toiminnalliset perustelut

Rakennus on suunniteltu uuden opetussuunnitelman alkuaikoina sen hetkisten ohjeistusten ja periaatteiden mukaisesti yhteistyössä kaikkien eri käyttäjätahojen kanssa. Rakennuksen käyttökokemus on kuitenkin osoittanut, että kyseiset tavoitteet ja periaatteet eivät olleet sopuisia, vaan tarvitsevat lisätarkastelua osakseen, erityisesti avointen ja suljettujen opetustilojen välisen suhteen osalta. Tämän hankkeen toiminnallisena tavoitteena on jo rakennettujen opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat koulussa tapahtuvaa toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Jo nykyisellä oppilasmäärällä, joka on paljon alle suunnitellun maksimin, rakennuksen tiloja on päädytty käyttämään tavalla joka ei ole tarkoituksenmukaista tai luontevaa. Rauhallisia ja suljettuja luokkatiloja toivotaan lisää, sillä koulun oppilasmäärän odotetaan vain kasvavan entisestään tulevaisuudessa, jolloin nykyiset haasteet ovat vaarassa eskaloitua.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty tarvekuvaus rakennuksen käyttäjien ja tilaajan toimesta.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ovat yhdessä todenneet asian kiireellisyyden.

Kyseiset tahot — yhdessä suunnitteluryhmän kanssa — ovat todenneet hankkeen tekniselle toteutukselle edellytykset, joiden kautta rakennuksen käytössä esiin tulleita epäkohtia kyetään kehittämään positiiviseen suuntaan tekniset mahdollisuudet ja rajoitteet huomioiden.

Koulun toimintaa ei hankkeen vuoksi voida katkaista, joten työt on toteutettava koulun kesäloman aikana kesäkuussa, heinäkuussa sekä osittain elokuussa. (6–8/2023)

Tämän lisäksi suunnittelutyöryhmä on pääsuunnittelijan ja arkkitehdin johdolla käynyt dialogia rakennuksen käyttäjien kanssa, jossa konkreettisia tarpeita, toimintaa sekä aikataulua on kartoitettu palaverimuotoisissa keskusteluissa yhdessä tilaajan kanssa.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii Kankarepuiston peruskoulun luokka-asteet 1–9, Kankarepuiston päiväkoti ja esikoulu sekä Kankarepuiston leikkipuisto ja -nuorisotalo.

Tämän lisäksi useat rakennuksen tilat ja tilakokonaisuudet ovat vuokrattavissa kansalaiskäyttöön. Iltakäytössä rakennuksen tikoista on ≥ 60 %.

Peruskoulun tilat on mitoitettu 814 oppilaalle (= tehostettu oppilasmäärä, joka tarkoittaa 10 % lisäystä laskennalliseen oppilasmäärään).

Päiväkodin ja esikoulun tilat on mitoitettu seitsemälle 30 lapsen ryhmälle. Kokonaisuudessaan päiväkodissa ja esikoulussa on 210 lasta.

Opettaja peruskoulussa on n. 55, lisäksi rehtori ja apulaisrehtori. Muuta henkilökuntaa on n. 20, joka sisältää mm. kouluhuoltajat, kouluisännän ja TVT-tukihenkilön.

Henkilöstöä päiväkodissa on n. 40 riippuen kulloinkin hoidossa olevien lasten iästä ja leikkipuistotoiminnassa 3–4 työntekijää.

Henkilöstöä nuorisotalossa on n. 7 työntekijää.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää pääosin peruskoulun yleisopetustiloja, lukuun ottamatta päiväkodin linjaston sijainnin päivitys sekä leikkipuiston kahluualtaan turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamista. Rakennusosie suhteen hankkeen yhteydessä ei pureta muuta kuin kiintokalusteita sekä kevyitä väliseiniä. Rakennuksen kantaviin rakenteisiin ei lähtökohtaisesti tehdä muutoksia, lukuun ottamatta uusia mahdollisia reikävarauksia. Alakattorakenteita joudutaan avaamaan ja osittain myös muokkaamaan. Teknisiä järjestelmiä (LVIAS ja Palo) tullaan muokkaamaan tilamuutosten yhteydessä.

Muutostöiden kohteena olevan rakennuksen (RAK1) laajuustiedot:

10535 brm²
8655 htm²
7771 hym²
9940 kem²

Hankkeen myötä rakennuksen laajuustiedot muuttuvat marginaalisesti uusien väliseinärakenteiden myötä:

- Hankkeen jälkeen rakennuksen (RAK1) kem² tulee olemaan 9923.
→ Muutos aiempaan on n. 17 kem².
- Hankkeen jälkeen rakennuksen (RAK1) hym² tulee olemaan 7754.
→ Muutos aiempaan on n. 17 hym².

Rakennuksen brutto- ja huoneistoala säilyy ennallaan.

Hanke ei vaikuta piha-alueen laajuuksiin.

Laatutaso

Päiväkodin ruokailutilojen toimintojen sijaintia muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi huomioimalla rakennuksen käyttökokemuksen esiin tuomat haasteet.

Peruskoulun aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta päivitetään. Tavoitteena on luoda mahdollisimman useita ja mahdollisimman paljon perinteistä ja rauhallisia luokkatilaa muistuttavia tiloja olemassa olevat rajoitteet huomioiden. Opetustilojen ja käytävien ääneneristävyyttä parannetaan lisäämällä ääntä eristäviä rakenteita. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Kohteen teknisiä asennuksia ja järjestelmiä muokataan tarpeen mukaan, siten, että ne vastaavat rakennuksen muuta laatutasoa ja edesauttavat rakennuksessa tapahtuvaa toimintaa.

Piha-alueiden suhteen leikkipuiston kahluualtaan käyttöturvallisuutta parannetaan vastaamaan käyttäjän esittämiä toiveita.

Hankkeen laatutason lähtökohtana toimivat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1

Hakkeelle on valittu kosteudenhallinta- sekä puhtaudenhallintakoordinaattori.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kyseessä on olemassa oleva rakennus, jonka tilalliset muutokset tuovat mukanaan olemassa olevan tekniikan ja rakenteiden aiheuttamat haasteet ja rajoitukset. Nämä rajoitukset voivat asteittain vaikeuttaa ongelmakohtien ratkaisemista.

Koska kyseessä on olemassa oleva rakennus, tulee hankkeen kyetä huomioimaan myös olemassa olevan arkkitehtuurin laatutaso, luonne, estetiikka, materiaalit ym. tekijät, jotka ovat rakennuksen kaupunkikuvallisia ja tilallisia vahvuuksia.

Rakennus on monitoiminen palvelurakennus, jossa toimii moninainen käyttäjäryhmä, jonka erityistarpeet tulee huomioida ratkaisuja suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Erityisvaatimuksia hankkeelle asettaa myös tiukka aikataulu, jonka ohjurina toimii pyrkimys toteuttaa muutostyöt ilman että rakennuksessa tapahtuva toiminta häiriintyy tai keskeytyy merkittävästi. Tämän lisäksi erityisvaatimuksia hankkeelle asettaa rakennuksessa tapahtuva toiminta sekä tämän tuomat haasteet työmaan valvontaan tai rajaamiseen, sillä rakennus on läpi työmaan aktiivisessa käytössä muilta osin.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Hanke ei kosketa rakennuksen ulkovaippaa.

Sisätilojen osalta olennaiset muutokset ovat olemassa olevien teknisten asennusten muutokset toivottujen tilamuutosten vaatimalla tavalla siten, että ne täyttävät jatkossakin rakennuksessa jo olemassa olevat ja noudatetut tavoitteet ja laatutason.

6.3. Hiilijalanjälki

Sillä hankkeen keinovalikoima sekä laajuus ovat rajalliset, sen hiilijalanjälkeen vaikutetaan lähinnä sopusuhtaisiin ja työ- ja materiaaliekonomisiin ratkaisuihin siten, että aiheutetaan mahdollisimman vähän jätettä ja hukkamateriaalia, sekä tehdään mahdollisimman vähän energiaa ja luonnonvaroja merkittävästi kuluttavaa työtä.

6.4. Jätehuolto

Hanke ei vaikuta olemassa olevan rakennuksen jätehuoltoratkaisuihin oleellisella tavalla.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannus edesauttaa koulun sekä päiväkodin toimintaa vastaamalla käyttäjien toimesta tilaajan kanssa yhteistyössä laaditun tarvekuvauksen ongelmakohtiin. Ennen kaikkea perusparannus tulee kehittämään rakennuksen äänimaisemaa erilaiseen suuntaan, kun rakennuksessa sijaitsevat avoimet oppimisympäristöt muutetaan paremmin soveltuviksi perinteiseen luokkamutoiseen opetukseen ääntä eristävin rakentein.

Hankkeen riskit

- Rakennuksessa tapahtuva toiminta läpi työmaan aiheuttaa valvottavuus sekä turvallisuusriskejä.
- Rakennuksen olemassa olevat rakenteet ja pinnat voivat vaurioitua työmaan aikana.
- Rakennuksen olemassa olevat pinnat voivat kerätä pölyä ja likaa itseensä mikäli pintojen suojauksessa tapahtuu virheitä.
- Rakennuksen olemassa olevat asennukset alakattotilassa tuottavat haasteen akustisesti tiiviiden rajapintojen toteuttamiselle toivotulla tavalla.
- Uudet asennukset saattavat osaltaan tuottaa vaurioita olemassa oleviin asennuksiin.
- Hankkeen tiukka aikataulu ei sisällä huomattavaa marginaalia myöhästymisille.
- Hankkeen tiukka aikataulu luo mahdollisuuden hankkeen valmistumisen osittaiselle myöhästymiselle ja tällöin töiden loppuun saattaminen tulee pystyä toteuttamaan rinnan koulun toiminnan kanssa, joka on haaste.
- Hankkeen tiukka aikataulu asettaa haasteen rakennuksessa tapahtuvien asennusten mallikatselmoinnille sekä läpikäynnille, jolloin vaarana on suunnitelmista ja näin myös olemassa olevasta arkkitehtuurista poikkeavat lopputulokset ja rakennuksen rakennustaiteellisen laadun aleneminen.
- Hankkeen tiukka aikataulu saattaa osaltaan luoda painetta työmaan toimintaan ja näin kasvattaa tapaturmariskiä.
- Hanke voi aiheuttaa mahdollisia meluhaittoja työmaan ulkopuolisille tiloille ja toiminnoille.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta (alv 0 %) on 900 000 €.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 2 150 688,78 €/vuosi 27,91€/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6421,5htm². Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Vanha laskennallinen sisäinen kokonaisvuokra (8/2023 saakka) on 1 956 502,68 €/vuosi (25,39 €/htm²/kk).

Liite 11 Vuokravaikutuslaskelma (Mli 19.6.2023)

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat Kaskon toimialan mukaan noin 40 000 € (alv 0 %).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2023–6/2023
- toteutussuunnittelu 1/2023–6/2023
- rakentamisen valmistelu 5/2023–6/2023
- rakentaminen 6/2023–8/2023

Liite 4 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 0,9 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuonna 2023.

13 Väistötilat

Hanke ei edellytä väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla