



09.04.2019

Asia/4

§ 65

Pakilanpuiston allianssi -hankkeen tarveselvitys ja Pakilan nuorisotalon nykyisistä tiloista luopuminen

HEL 2019-003196 T 10 06 00

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Heimo Laaksonen: Asia pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Heimo Laaksonen ehdotuksesta.

Esittelijä

nuorisosiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää hyväksyä Pakilanpuiston allianssi -hankkeen 14.3.2019 päivätyn tarveselvityksen liitteen 1 mukaisena.

Uusien tilojen valmistuttua kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta luopuu Pakilan nuorisotalon nykyisistä tiloista osoitteessa Lepolantie 19.

Esittelijän perustelut

Pakilanpuiston allianssi -hankkeessa toteutetaan tilat Pakilan ala-asteelle, Pakilan yläasteelle, Päiväkoti Havukalle ja Päiväkoti Pakilalle, sekä Pakilan nuorisotalolle. Tarveselvitys käsittelee kulttuurin ja vapaa-



ajan toimialan osalta Pakilan nuorisotalon tiloja. Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, sekä allianssin muiden toimijoiden kanssa.

Pakilan nuorisotalon uudet tilat sijoittuvat osoitteessa Halkosuontie 88 nykyisin toimivan Pakilan ala-asteen tontille. Hankkeen valmistuttua osoitteessa toimivat yhteisessä rakennuksessa ala-aste, yläaste ja nuorisopalvelut. Nuorisopalvelujen tarvekuvaus on tarveselvityksen liitteenä.

Liikuntapalvelujen osalta iltakäyttöön tulee perusparannettavan osan liikuntasali Halkosuontie 88:ssa, tai hankkeessa uudisrakennettavat liikunnan tilat, mikäli hallihanke ei toteudu.

Palveluverkko ja väestön muutos

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, johtuen alueen suuresta lasten ja nuorten määrästä.

Aikaisemmat päätökset

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 42,6 miljoonaa euroa vuosille 2019–2024.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on päättänyt hankkeen tarveselvityksestä omalta osaltaan kokouksessaan 26.3.2019.

Toiminnan kuvaus, toiminnan laajuus- ja laatutavoitteet

Toiminta nykyisin

Pakilan nuorisotalo toimii nykyisin Lepolantie 19 olevassa vuokratoteessa, vanhan Pakilan järjestötalon vuonna 1923 valmistuneissa tiloissa. Nuorisotalon toiminnalle vuokrattu pinta-ala on 300 htm².

Nuorisotalo on auki 4–6 päivää viikossa lapsille ja nuorille; maanantaita perjantaihin iltaisin avoimena toimintana, joka toinen lauantai vertaisnuorten avoimena toimintana ja kerran kuussa sunnuntaina vertais-



nuorten ja seurakunnan toimintana. Vuonna 2018 Pakilan nuorisotalossa kirjattiin 3 821 nuorten käyntikertaa ja 10 711 muuta käyntikertaa.

Pakilan nykyisessä nuorisotalossa työskentelee kolme nuoriso-ohjaajaa. He työskentelevät nuorisotalolla ja tekevät yhteistyötä alueen eri toimijoiden kanssa. 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.

Nykyisissä tiloissa on päivisin järjestötoimintaa ja muuta ulkopuolista toimintaa, kuten leirejä, seminaareja, koulutuksia ja tapahtumia.

Tuleva toiminta

Pakilan nuorisotalo toimii jatkossa yläasteen kanssa samassa rakennuksessa pääosin yhteiskäyttöisissä tiloissa. Koulun yhteydessä toimiva nuorisotyö tavoittaa entistä suuremman määrän alueen nuoria. Tavoitteena ovat laajasti yhteiskäyttöiset tilat, jotka ovat nuorisotalon käytössä klo 14:n jälkeen arkipäivisin ja viikonloppuisin.

Koulun yhteydessä nuorisotila on nuorten tarpeita palveleva ja hyvin saavutettava. Uusi sijainti mahdollistaa tiiviin moniammatillisen yhteistyön koulun kanssa, sekä kokonaisvaltaisen nuorten kasvun tukemisen. Verkostotyöllä voidaan mahdollistaa myös monipuolisempi ja laajalaisempi nuorisotyö.

Pakilan allianssihankeessa on suunniteltu nuorisopalvelujen toiminnalle tilat alueelliselle nuorisotalolle. Niihin sisältyy nuorisotoiminnan omassa käytössä olevat toimisto- ja varastotila (vuokranmaksun perusteena 100%), laajuudeltaan noin 30 m². Yhteiskäyttöisen tilan (vuokranmaksun perusteena esim. 50%), laajuus on noin 300 m², ja se on yksi koulun soluista. Yhteiskäyttöisessä tilassa on avointa nuorisotoimintaa. Tilassa on mahdollisuus askarteluun, tietokone- tai konsolipelelaamiseen, ja pienkeittiö kokkaustoimintaan. Koulun kanssa yhteisiin tiloihin sijoittuvat myös tarvittavat wc-tilat ja henkilökunnan sosiaalitilat.

Lisäksi tilojen suunnittelussa huomioidaan esteetön käynti ulkoa, iltaikäytön alueen erottaminen muusta koulun alueesta lukituksella, sekä koulun muiden tilojen käyttömahdollisuus tarvittaessa; musiikkiluokka, liikuntasali puku- ja pesutiloineen, kotitalousluokka isommilla ryhmillä.

Tilojen tulee olla turvalliset, terveelliset, toimivat ja tilatehokkaat. Monikäyttöiset ja helposti muunneltavat koulutilat soveltuvat myös nuorisotoiminnan tiloiksi. Yhteiskäyttöiset tilat säästävät kustannuksia ja tuottavat monipuolisempia toimintaympäristöjä. Myös asukasyhdistykset ja kansalaistoiminta voivat hyödyntää tiloja. Hankesuunnitteluvaiheessa



tarkemmin määriteltävät tilat varustetaan tilapäistä majoituskäyttöä varten, mikä mahdollistaa myös yönuta-toiminnan. Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein.

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

Tilahankinnan vaihtoehdot ja sijoittuminen

Tarveselvityksessä tutkittiin kolme sijaintivaihtoehtoa, joista jokainen voitiin toteuttaa ilman kaavamutosta. Esitetystä ratkaisusta tilat sijoituvat kahteen rakennukseen siten, että Havukan tontille toteutetaan uudisrakennuksena päiväkotia ja alkuopetus. Halkosuontie 88:aan, perusparannettavaan ala-asteen rakennukseen ja laajennukseen sijoittuvat perusopetuksen 3.–9. luokat sekä nuorisotilat.

Perusopetuksen liikuntatilat sijoittuvat liikuntahalliin joka toteutetaan kaupungin ja HNMKY:n yhteishankkeena. Mikäli liikuntahallin hanke ei toteudu, perusopetuksen liikunnan tilat sijoitetaan nykyiselle ala-asteen tontille.

Nuorisotalo jatkaa toimintaa nykyisissä tiloissa, kunnes hanke valmistuu. Koulua varten toteutetaan väistötilapaviljongit.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen uudisrakennukset suunnitellaan tehokkaiksi, huomioidaan sisäilman laatu, valaistus, paloturvallisuus, äänenvaimennus ja esteettömyys sekä tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset. Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys sekä tilojen muunneltavuus. Hankkeessa toteutetaan pitkäaikaiskestäviä, energiatehokkaita ja helposti huollettavia rakennuksia. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Hankkeessa perusparannetaan vuonna 1954 valmistunut ala-asteen rakennus. Sen esteettömyyttä parannetaan, tilajärjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan. Tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Akustiikkaa parannetaan käytävillä ja opetustiloissa. Alapohjat uusitaan ja ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan. Kohteen ilmanvaihtojärjestelmä ajanmukaistetaan ja lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan osittain. Rakennuksen sähköjärjestelmät uusitaan.

Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Pakilan allianssihanke kokoaa alueen varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotyön toimimaan kahteen rakennukseen, nykyisten vii-



den sijasta. Ratkaisulla saavutetaan säästöjä tila- ja toimintakustannuksissa, sekä synergiaetuja yhteisissä tiloissa toimimisen osalta. Pakilan nuorisotila toimii jatkossa uusissa ja peruskorjatuissa terveellisissä tiloissa. Yhteiskäyttöiset tilat antavat mahdollisuuden uudelleen toiminnalliseen yhteistyöhön koulun kanssa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita: Asukaslähtöisyyttä ja osallisuutta toteutetaan hankkeessa koko hankkeen ajan, tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa. Perusparannettavan osan energiatehokkuutta parannetaan ja uudisosat rakennetaan energiatehokkaiksi.

Aikataulu

Hankkeen alustavan tavoiteaikataulun mukaan hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa, 6/2020–12/2021 ja 1/2022–7/2023. Nuorisopalvelujen tilan osalta mahdollinen tilojen käyttöönotto on siis joko vuoden 2022 alussa tai 2023 syksyllä, aikataulu tarkentuu hankesuunnittelun aikana.

Hankkeen kokonaislaajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 12 800 brm², huoneistoala yhteensä noin 10 500 htm².

Kaupunkiympäristön toimialan arvio hankkeen enimmäishinnasta ilman liikuntahallin kustannuksia on noin 49 900 000 euroa eli 3 900 euroa/brm² (alv 0%) kustannustasossa 1/2019. Kaupungin osuus liikuntahallin investoinnista on noin 2 000 000 – 2 700 000 euroa. Mikäli liikuntatilat toteutetaan kokonaisuudessaan koulurakennusten yhteydessä, hankkeen laajuus on noin 14 000 brm² ja rakentamiskustannukset ovat noin 54 400 000 euroa eli 3 886 euroa/brm² (alv 0%).

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle koko hankkeessa on noin 3 180 000 euroa vuodessa eli noin 25,20 euroa/htm²/kk ja liikuntahallin osalta 100 000 euroa vuodessa, yhteensä 3 280 000 euroa vuodessa. Jos liikuntatilat toteutetaan koulurakennuksen yhteyteen, tilakustannus on 3 400 000 euroa vuodessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osalta väistötilojen kustannus on 180 000 euroa vuodessa.

Liikuntahallin toteutus ei vaikuta nuorisopalvelujen tilan kustannuksiin, jotka ovat molemmissa tapauksissa arviolta 58 400 euroa vuodessa.

Nuorisotilan vuokra

Pakilan nuorisotalon (Lepolantie 19) nykyinen vuokra on 3 155 euroa kuukaudessa, vuositasolla noin 37 860 euroa, vuokranmaksun perusteena 300 htm².



Kaupunkiympäristön toimialan alustavan vuokra-arvion mukaan nuorisopalveluiden tilan tuleva pääomavuokra on 27,01 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra 3,48 euroa/htm²/kk eli yhteensä 30,49 euroa/htm²/kk. Vuositasolla vuokra on noin 65 858 euroa, 5 488 euroa kuukaudessa. Pääomavuokraa rasittavat kiinteistössä aiemmin tehdyt korjaukset.

Vuokranmaksun perusteeksi on laskettu 180 htm², jotka koostuvat 30 m²:n kokonaan nuorisopalvelujen käytössä olevasta tilasta ja 300 m²:n yhteiskäyttöisestä tilasta. Yhteiskäyttöisen tilan osalta vuokra-vaikutus on alustavassa arvioissa jaettu puoliksi. Vuokran jakautuminen yhteiskäyttötilojen osalta käyttäjätoimialojen kesken tarkennetaan hankesuunnitelmavaiheessa.

Vuokratilakustannusten arvioitu nousu nykyisestä on noin 28 000 euroa vuodessa. Vuokranmaksun pinta-ala pienenee yhteiskäyttöisten tilojen vuokran jakaantuessa molemmille käyttäjille.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 55 000 euroa, sisältäen kalustamisen, tarvikkeet, varusteet, laitteet ja tietohallinnon hankinnat. Arvio hankkeen toteuttamisen aiheuttamista muuttokustannuksista on 20 000 euroa, sisältäen vanhan tilan tyhjentämisen. Henkilöstön määrä ei kasva. Toimiala varautuu vuosittaisiin toimintakustannuksiin.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarveselvitys Pakilanpuiston allianssi
- 2 Pakilan nuorisotilan tarvekuvaus
- 3 Alueasemapiirustus
- 4 Pakilan nuorisotila, vuokra-arvio / kymp
- 5 Pakilanpuiston allianssi_työryhmä_20190314

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.04.2019

Asia/4

Otteet

Ote
vastaanottajat

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

vastaanottajat

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 26.03.2019 § 113