



## § 91

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelman hyväksymiseksi, liikuntatilojen vuokraamiseksi Helsingin NMKY:ltä

HEL 2017-013185 T 10 06 00

#### Esitys

#### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pakilanpuiston allianssin (yläaste, ala-aste, päiväkotitilat ja nuorisotilat) 20.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että osoitteeseen Halkosuontie 88 toteuttavan laajennus- ja perusparannushankkeen sekä osoitteeseen Elontie 35 toteuttavan uudisrakennushankkeen, arvioidulta kokonaislaajuudeltaan yhteensä 13 372 brm<sup>2</sup>, rakentamiskustannusten enimmäiskustannus on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden vuokraamaan 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella osoitteeseen Pilkekuja 10 rakennettavan Helsingin NMKY:n toimintakeskuksen liikuntatiloista tarjouksen mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön suunnitelman mukaiset yhteiskäyttöiset liikuntatilat siten, että laskennallinen vuokra-ala on noin 1 400 htm<sup>2</sup> ja ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra enintään 21 667 euroa/kk heinäkuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon.

Lisäksi rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan sisäänvuokrauksen sopimuksen ja sopimaan siihen vähäisistä muutoksista sekä edelleen vuokrauksesta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

#### C



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

## Käsittely

Sari Hilden: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kohta C muutetaan seuraavaksi:  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

## Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

## Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 2 Työryhmä
- 3 Alueasemapiirustus
- 4 Viitesuunnitelmat
- 5 Rakennusosat ja järjestelmät
- 6 Iltakäyttökaaviot
- 7 Energijärjestelmät
- 8 Vuorovaikutus
- 9 Pakilanpuiston ympäristön liikennesuunnitelmaluonnos
- 10 Helsingin NMKY:n hallituksen pöytäkirja

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Pakilanpuiston allianssin (yläaste, ala-aste, päiväkotit ja nuorisotilat) 20.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että osoitteeseen Halkosuontie 88 toteuttavan laajennus- ja perusparannushankkeen sekä osoitteeseen Elontie 35 toteuttavan uudisrakennushankkeen, arvioidulta kokonaislaajuudeltaan



yhteensä 13 372 brm<sup>2</sup>, rakentamiskustannusten enimmäiskustannus on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

## B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden vuokraamaan 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella osoitteeseen Pilkekuja 10 rakennettavan Helsingin NMKY:n toimintakeskuksen liikuntatiloista tarjouksen mukaisesti kasvatusta- ja koulutuksen toimialan käyttöön suunnitelman mukaiset yhteiskäyttöiset liikuntatilat siten, että laskennallinen vuokra-ala on noin 1 400 htm<sup>2</sup> ja ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra enintään 21 667 euroa/kk heinäkuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon.

Lisäksi rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan sisäänvuokrauksen sopimuksen ja sopimaan siihen vähäisistä muutoksista sekä edelleen vuokrauksesta kasvatusta- ja koulutuksen toimialan kanssa.

## C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen odottamatta hankepäätöstä.

## Tiivistelmä

Halkosuontie 88:n rakennuksissa toimii nykyisin Pakilan ala-aste ja hankkeen valmistuttua perusopetuksen vuosiluokkien 3.-6. lisäksi Pakilan yläaste ja nuorisopalvelut. Elontie 35:n rakennuksessa toimii nykyisin lpk Havukka ja hankkeen valmistuttua Pakilan ala-asteen alkuopetuksen vuosiluokat 1.-2. sekä uusi päiväkotikoti, joka korvaa päiväkodit Havukka ja Pakila.

Hankesuunnitelma koskee Halkosuontie 88:n rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä laajennusta, Elontie 35:n alkuopetuksen ja päivähoidon uudisrakennusta sekä yhteiskäyttöisten liikuntatilojen vuokraamista osoitteeseen Pilkekuja 10, nykyisen yläasteen tontille, toteutettavasta Helsingin NMKY:n liikuntahallista. Sijoittamalla nykyisten viiden palvelurakennuksen toiminnot



kahteen kiinteistöön voidaan tilankäyttöä tehostaa ja vapauttaa kaksi kiinteistöä muuhun käyttöön ja luopua yhdestä vuokratilasta.

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

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

Hankkeesta on laadittu 20.9.2019 päivätty hankesuunnitelma työryhmällä, johon ovat kuuluneet kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, hankkeen toteuttajaksi valittu allianssikumppani sekä hankkeen suunnitteluryhmäksi valittu allianssikumppani.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asema-kaavoituksen, liikennesuunnittelun, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia, esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankkeen toteuttaminen esitetyllä enimmäishinnalla ja aikataululla edellyttää väistötilojen hankintaa siten, että ne voidaan ottaa käyttöön kesällä 2020.

## Esittelijän perustelut

### Pakilanpuiston allianssi (aiemmin Pakilan palvelurakennukset -allianssi)

Helsingin kaupunki on hankkinut kilpailumenettelyllä allianssikumppanit kehittämään yhdessä tilaajan kanssa Pakilan yläasteen koulun, Pakilan ala-asteen koulun, päiväkotit Havukan ja päiväkotit Pakilan sekä nuorisopalvelujen tiloja kokonaisuutena. Samassa yhteydessä on tarkasteltu myös liikunta-alueiden ja mahdollisesti vapautuvien tonttien kehittämistä sekä väistötilaratkaisuja.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti kokouksessaan 28.6.2018 hyväksyä allianssikumppaniksi laatu- ja palkkiovertailulla parhaaksi arvioidun suunnitteluryhmän Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä Oy, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Ideestructura Oy. Suunnitteluryhmän työ käynnistyi elokuussa 2018.



Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti kokouksessaan 1.11.2018 hyväksyä allianssikumppaniksi laatu- ja palkkiovertailulla parhaaksi arvioidun toteuttajan NCC Suomi Oy:n. Rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun käynnistämä allianssikumppanien valinta tapahtui yhteistyössä käyttäjähallintokuntien ja asemakaavoituksen kanssa. Kehitysvaiheen allianssisopimus solmittiin 20.12.2018.

Hanke suunnitellaan toteutettavaksi vaiheittain, kiireellisimpänä uudet tilat Pakilan yläasteelle. Purettavaksi esitettävän yläasteen nykyisen rakennuksen (Pilkekuja 10) kuntoon saattaminen edellyttäisi laajaa perusparannusta sisältäen osan tiloista korvaavan laajennusosan rakentamisen, 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 sisäilmaongelmien vuoksi, ja niitä korvaamaan on tontille 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. Tilanahtauden vuoksi ala-asteen käytössä on jo pitkään ollut erillinen tilaelementtirakennus.

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

Päiväkoti Pakila sijaitsee Kehä I:n melu- ja hiukkasalueella osoitteessa Palosuontie 2, ja sen toiminta esitetään siirrettäväksi Elontie 35:n uudisrakennukseen.

Em. rakennusten nykyinen bruttoala on noin 13 836 brm<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten laajuus on yhteensä noin 8 300 brm<sup>2</sup>.

Nuorisopalvelun yksityiseltä toimijalta vuokraamista tiloista (n. 300 htm<sup>2</sup>) osoitteessa Lepolantie 19 esitetään luovuttaviksi ja toiminta siirrettäväksi koulurakennuksen yhteyteen, osoitteeseen Halkosuontie 88.

Uudet tilat on mitoitettu 950 perusopetuksen oppilaalle, 240 varhaiskasvatukseen osallistuvalla lapsella ja lisäksi 18 vaikeimmin kehitysvammaisella lapsella sekä nuorisotilan arviolta 50 päivittäiselle kävijälle. Toimipisteissä tulee olemaan henkilökuntaa yhteensä n. 120 sekä vaikeimmin kehitysvammaisten lasten opettajat ja avustajat yhteensä n.



20 henkilöä.

Allianssihankeeseen rinnalla on neuvoteltu Helsingin NMKY:n kanssa nykyisen, osoitteessa Palosuontie 4b sijaitsevan toimintakeskuksen korvaamisesta uudella isommalla liikuntarakennuksella, joka sijoitetaan nykyiselle yläasteen tontille (Pilkekuja 10). Kaupungin ja HNMKY:n synergiaetujen ja yhteiskäytön ansiosta liikuntatilojen tilakustannukset ovat kaupungille kokonaistaloudellisemmat ja liikuntatilat ovat laajemmat, monipuolisemmat ja muuntojoustavammat kuin pelkästään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeeseen mitoitettuna. Tilat suunnitellaan HNMKY:n tarpeeseen siten, että koulu voi käyttää osaa tiloista koulujen aukioloaikana.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettu arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle on 2 450 000 euroa, joten rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää vuokrauksesta.

Allianssi on tehnyt tiivistä yhteistyötä maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden kanssa. Aluksi valmisteltiin asemakaavamuutosta, mutta suunnittelun edetessä todettiin, että voidaan edetä voimassa olevan asemakaavan puitteissa vähäisin poikkeamisin. Toimialan liikennesuunnittelija on tutkinut jalankulkuympäristön turvallisuuden parannustoimenpiteitä, jotka toteutetaan rakennushankkeen rinnalla.

#### Allianssitoteutusmalli

Allianssisopimus on sopimus, jossa ei määritetä perinteiseen tapaan hankkeen sisältöä ja sopimusosapuolten välisiä tehtäviä ja vastuita, vaan sopimusosapuolten väliset suhteet ja toimintatapa sekä yhteinen ansaintalogiikka. Sopimusrakenteen tarkoitus on edistää tilaajan tavoitteiden toteuttamista ja tehdä tavoitteisiin pyrkimisestä kaikille osapuolille kannattavaa. Allianssissa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla ja kaiken hankkeen hyödyt ja riskit tavoitteena suorituskyvyn jatkuva parantaminen.

Käynnissä olevan allianssin kehitysvaiheen aikana asetetaan hankkeen laatu-, laajuus-, aikataulu- ja kustannustavoitteet. Hankkeen onnistumisesta mitataan keskeisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

Hankkeen enimmäishinta koostuu allianssin tavoitekustannuksesta ja tilaajan kustannuksista. Tavoitekustannus muodostuu osapuolille syntyvistä todellisista korvattavista kustannuksista, palkkiosta ja riskivaruudesta. Lisäksi tilaaja varaa rahoituksen hankkeen valmisteluku-



tannuksiin, tilaajan riskivaraukseen sekä bonuspooliin. Hankkeelle varatusta bonuspoolista maksetaan osapuolille kannustinpalkkiota tulostavoitteiden toteutuessa.

Hankepäättöksen jälkeen laaditaan toteutusvaiheen allianssisopimus, jossa hankkeelle määritellään sitovat tulostavoitteet ja asetetaan näiden seuraamiselle mittarit. Toteutusvaiheen allianssisopimus kattaa hankkeen rakentamisvaiheen jälkiseuranta-aikoineen.

Lisäksi allianssihankeeseen voidaan liittää siihen liittyviä purkutöitä, väistötilojen hankintaa, kalustehankintoja sekä ulkoalueiden ja muita lisätöitä.

#### Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma

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.

Uuteen päiväkotiin sijoitetaan monivammaisten lasten erityisryhmä, ns. MOVA-ryhmä. Kouluihin sijoitetaan kaksi vaativan erityisopetuksen toiminta-alueittain etenevän opetuksen ryhmää, ns. TOI-ryhmää.

Pakilan nuorisotilojen kävijäkunta muodostuu pääsääntöisesti pakilalaisista ja paloheinäläisistä nuorista, yksittäisiä kävijöitä tulee myös eri puolilta Helsinkiä.

Hanke kokoa varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotyön tilat ja henkilökunnan toimimaan yhteistyössä. Varhaiskasvatuksen ja alkuopetuksen (1.-2.lk) sijoittaminen samaan rakennukseen mahdollistaa esi- ja perusopetuksen järjestämisen joustavasti.

Perusopetuksen yläasteen ja osittain myös ala-asteen liikunnanopetus toteutetaan HNMKY:n toimintakeskuksessa, jolloin suurin osa perusopetuksen liikuntatiloista voidaan jättää rakentamatta koulun yhteyteen. Samalla Pakilan alueen liikuntatilarjonta paranee.

Tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista ilta-, viikonloppu- ja loma-aikakäyttöä. Lisäksi koulun ja päivä-



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

Asukaslähtöisyyttä ja käyttäjien 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 asukailta pyydettiin mielipiteitä palvelujen sijaintivaihtoehdoista. Näihin molempiin liittyi Kerro kantasi - verkkokysely. Toukokuussa 2019 järjestetyssä asukastilaisuudessa esiteltiin alustavat ehdotussuunnitelmat. Hankkeelle on perustettu verkkosivu, josta hankkeen etenemistä voi seurata, ja paikallisiin toimiin pidetään yhteyttä myös tiedotteiden sähköpostijakelulla.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmaa noudatetaan mm. suunnitteleamalla uudisosat pääosin puurakenteisina. Uudisrakennusten lämmitys toteutetaan käytön osalta hiilineutraalisti lähdelämmöllä, joka perustuu hukka-, aurinko- ja maalämmön hyödyntämiseen. Elinkaariohjausmallia pilotoidaan ja hyödynnetään viherkerroinmenetelmää.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta ja lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta ja liikuntatilojen vuokraamisesta kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta 19.8.2019 päivätyn lausunnon. Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimialan työsuojelu on antanut hankesuunnitelmasta 28.8.2019 päivätyn lausunnon.

Lausunnoissa esitetyt näkökohdat otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 13 372 brm<sup>2</sup>, 10 621 htm<sup>2</sup>, 8 246 hym<sup>2</sup>, joka jakaantuu seuraavasti:

#### Halkosuontie 88

- Perusparannuksen laajuus on 4 802 brm<sup>2</sup>, 3661 htm<sup>2</sup>, 2 905 hym<sup>2</sup>.
- Uudisosan laajuus on 4 028 brm<sup>2</sup>, 3 288 htm<sup>2</sup>, 2 451 hym<sup>2</sup>.





Elontie 35

- Uudisrakennuksen laajuus on 4 542 brm<sup>2</sup>, 3 672 htm<sup>2</sup>, 2 890 hym<sup>2</sup>.

#### Hankkeen rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta koostuu tavoitekustannuksesta ja tilaajan kustannuksista. Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta kustannustasossa 7/2019 RI (2015=100) 104,1 ja THI 187,1 on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa (3 949 euroa/brm<sup>2</sup>). Hankkeen toteutukselle arvioitu allianssin tavoitekustannus on arvonlisäverottomana 50 800 000 euroa. Tilaajan kustannuksiin varataan arvonlisäverottomana 2 000 000 euroa. Allianssin toteutuksen tavoitekustannus tarkennetaan ennen toteutusvaiheen allianssisopimuksen (TAS) solmimista.

Em. kustannukset sisältävät kustannuksia lisäävinä uudisosien toteuttamisen pääosin puurakenteisina, arviolta noin 5,5 % uudisosien toteutuskustannuksista (noin 233 euroa / uudisrakennusten brm<sup>2</sup>) sekä MOVA- ja TOI-erityisryhmistä johtuvat tilojen ja pihan erityisvaatimukset.

Lähdelämmön toteuttaminen lisää investointikustannuksia arviolta 300 000 - 500 000 euroa (< 1 % kokonaiskustannuksista). Tämä lisäkustannus kompensoituu rakennusten elinkaaren aikana pienempänä ostoenergiakustannuksena.

#### Muut allianssin kustannukset

Hankintailmoituksessa on kustannusten osalta varauduttu myös varsinaisen investoinnin ulkopuolisiin hankintoihin, kuten tonttien rakennuskelpoisiksi saattamiseen ja väistötilan hankintaan, jotka allianssi voi toteuttaa.

Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi puretaan lpk Havukan rakennus, paviljonkirakennus ala-asteen tontilla sekä yläasteen rakennus ja samalla tontilla sijaitseva paviljonki, yhteensä noin 8 300 brm<sup>2</sup>. Purkamisen kustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 1 250 000 euroa. Nämä kustannukset eivät sisälly palvelurakennuksille kohdistettaviin kustannuksiin.

Koska väistötilan käyttö on tarkentunut siten, että sitä käytetään myös muiden kaupungin hankkeiden väistötiloina, kilpailutetaan se erikseen ja väistötilahankkeesta tehdään erillinen päätös.

#### Tilakustannus käyttäjille



Jos hanke päätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 10 621 htm<sup>2</sup> kokonaislaajuudelle määritelty tilakustannus eli sisäinen vuokra on enintään 3 926 000 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 327 163 euroa eli 30,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 26,17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 3 335 600 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 4,63 euron/htm<sup>2</sup>/kk eli 590 400 euroa vuodessa.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan allianssissa toteutuneiden kustannusten mukaan. Toteutusvaiheen sopimus (TAS), jossa allianssi määrittää tavoitekustannuksen sekä tavoitekustannuksen saavuttamiseen ohjaavan kannustinjärjestelmän, viedään rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätettäväksi alustavan aikataulun mukaan tammi-helmikuussa 2020. Tavoitekustannus asetetaan enimmäiskustannuksia sekä sovittuja riskivaroja alemmalle tasolle. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Helsingin NMKY:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön vuokrattavien liikuntatilojen sisäinen kokonaisvuokra, joka sisältäen ylläpidon ja tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisen yleiskustannuksen 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, on enintään 268 800 vuodessa eli noin 22 400 euroa/kk, joka laskennalliselle noin 1400 htm<sup>2</sup> suuruiselle vuokra-alalle jyvitettyä on noin 16,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Väistötilojen kustannus sisältyy pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Hankkeelle kohdistuva väistötilojen kustannusvaikutus on noin 5 337 600. Nykyisen pääomavuokran ylittävä, edellä esitettyihin pääomakustannuksiin sisältyvä väistötilan kustannusvaikutus on arviolta 0,21 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Koska osa tiloista on lisätiloja ja osa väistötiloja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väliaikaisista tiloista samaa neliövuokraa kuin tulevista valmiista tiloista.

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

Sisäisen vuokran jyvitys kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjien välillä määritellään myöhemmin yhteistyössä käyttäjien kanssa.

## Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019 - 2028 on hankkeelle varattu 42,6 milj. euroa vuosille 2019 - 2024. Hankkeen toteutuksen edel-



lyttämä enintään 52,8 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Väistötilat

Tilajärjestelyt toteutetaan niin, että väistötilojen tarve jää mahdollisimman vähäiseksi. Yläaste (1. vaihe) ja lpk Pakila (2. vaihe) toimivat nykyisissä tiloissaan siihen asti, että uudet tilat valmistuvat. Ala-asteen koko toiminta siirretään väistötiloihin Halkosuontie 88:n perusparannuksen ja laajennuksen rakentamisajaksi arviolta 8/2020 - 12/2021, yhteensä 17 kk. Sen jälkeen lpk Havukka ja ala-asteen 1. ja 2. luokka toimivat väistötiloissa Elontie 35:n uudisrakentamisen ajan arviolta 1/2022 - 7/2023, yhteensä 19 kk.

Ala-asteen ja lpk Havukan väistötilat on suunniteltu sijoitettavaksi Paloheinäntie 40 ja 42 väliselle leikkikenttä- (UL-) korttelialueelle, ns. Aulikin puistoon. Vaihtoehtoisia sijainteja kartoitettiin perusteellisesti ja tarveselvitysvaiheessa oli esillä myös Pikkusuonkujan viereiset YU- ja YL-korttelialueet, joille on vireillä asemakaavamuutos asuinrakentamiselle. Tämä sijainti hylättiin, koska alueen läpi kulkevan hulevesiojan vuoksi tilapäisen rakennuksen perustamiskustannukset ja pihan rakentaminen tulisivat huomattavasti kalliimmiksi kuin Aulikin puistossa. Kustannuksia lisäisivät myös vaatimus jalkakäytävän rakentamisesta Pikkusuonkujalle ja jalankulkureitin rakentamisesta bussipysäkille. Väistötiloja varten vaadittavia perustamistoimenpiteitä, infrasiirtoja ja liikenneturvallisuuden parantamistoimenpiteitä ei olisi mahdollista hyödyntää tulevan asemakaavamuutoksen ratkaisuihin. Aulikin puiston etuna pidettiin myös sijaintia vilkkaan Pakilantien itäpuolella, jonne oppilaaksiottoaluekin painottuu. Tontin vieressä Paloheinäntiellä on bussipysäkki ja myös saattoliikenne henkilöautoilla voi kulkea Paloheinäntietä pitkin. Kevyelle liikenteelle on tarjolla rauhalliset reitit Kehä 1:n eteläpuolelta asti. Väli-tunti-/leikkipiha korvaa iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina väistötilan paikalta poistettavan leikkikentän.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke toteutetaan projektiallianssimuotoisena. Hankkeen toteutusvaiheen allianssisopimus allekirjoitetaan, kun hankesuunnitelma on hyväksytty ja sitovat tulostavoitteet ja mittarit niiden seuraamiselle on määritelty.

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



03.10.2019

Koulu- ja päiväkotirakennukset tulevat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen, joka vuokraa tilat toiminnan järjestäjille. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Väistötilojen rakentaminen alkaa tammikuussa 2020. Toteutuksen 1. vaihe alkaa Halkosuontie 88 tontilla kesällä 2020, jolloin ala-aste siirtyy väistötiloihin, ja valmistuu joulukuussa 2021. Toteutuksen 2. vaihe alkaa Elontie 35:n tontilla helmikuussa 2022 ja valmistuu kesällä 2023.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma
- 2 Työryhmä
- 3 Alueasemapiirustus
- 4 Viitesuunnitelmat
- 5 Rakennusosat ja järjestelmät
- 6 Iltakäyttökaaviot
- 7 Energiajärjestelmät
- 8 Vuorovaikutus
- 9 Pakilanpuiston ympäristön liikennesuunnitelmaluonnos
- 10 Helsingin NMKY:n hallituksen pöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

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

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

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