

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

1 LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN YL-TONTTIA 20820/1 KOSKEVAN HAKUMENETTELYN HAKEMUSTEN ARVIOINTI

1.1 Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj

1) Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen

Hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista, jossa suuri osa ryhmistä olisi täysin englanninkielisiä ja osa ryhmistä ns. kielirikasteisia. Vaihtoehtoisesti esitetään, että päiväkotitoiminta voisi toimia myös täysin englanninkielisenä. Hankkeen tavoitteena on kansainvälisyys laajasti ajateltuna, mikä näkyy mm. lupauksena kansainvälisen opetussuunnitelman käytöstä.

Suomen Hoivatilat Oyj toimisi hankkeessa omistaja-rahoittajana ja vuokraisi tilat Touhula Varhaiskasvatus Oy:lle päiväkotitoiminnan järjestämistä varten. Hakijat on esitelty ja kuvattu varsin seikkaperäisesti hakemuksessa; ko. toimijoita voidaan pitää vakaina ja luotettavina. Edelleen hakijoiden referenssit on esitelty kattavasti hakemuksen liitteessä ja hakijoilla voidaan katsoa olevan erinomaiset edellytykset esitetyn ja edellytetyn hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi hakemuksessa esitetään arkkitehtisuunnittelusta vastaava yhteistyökumppani.

2) Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely

Hakemuksessa on esitelty hankkeen toimintasuunnitelma, jossa on kuvattu toiminnan periaatteet ja konsepti, jota voidaan pitää laadukkaana ja toteuttamiskelpoisena myös hakijoiden referenssit huomioon ottaen. Hakemuksesta saa kuitenkin toisaalta vaikutelman, että siinä on esitelty ainoastaan ns. vakimuotoinen konsepti, jolloin yhtymäkohdat ja räätälöinti Jätkäsaaren ko. tontin erityispiirteisiin jäivät melko ohueiksi.

Edelleen esiteltyyn konseptiin ei sisälly mitään erityisiä innovaatioita ja esitettyä tilaohjelmaa voidaan pitää jokseenkin tavanomaisena. Hakemuksessa esitettyä päiväkotitilojen ilta-aikaista vuorottaiskäyttöä, piha-alueen yhteiskäytön järjestämistä, sisäilman laadun ja kosteudenhallinnan huomioon ottamista sekä korkeaa energiatehokkuustavoitetta voidaan pitää hakemuksen ansioina. Pedagoginen sisältö on kuvattu kattavasti.

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

3) Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Hakemuksessa esitetään puurakenteisen rakennuksen toteuttamista kokonaan sääsuojattuna (käytetään Kuivaketju10-ohjeistusta). Hankkeen toteutusorganisaatiota voidaan referenssitietojen perusteella pitää uskottavana. Hakemuksesta ei suoraan käy ilmi, että tehdyistä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksista hankkeelle aiheutuvat erityisvelvoitteet olisi suunnittelussa otettu huomioon.

Toteutettavan hankkeen kerrosala ei käy ilmi hakemusasiakirjoista (hyötyalaksi ilmoitetaan 1 184 m²). Hakuohjeen vaatimusten mukaan rakennusoikeus tulisi käyttää suurin piirtein kokonaisuudessaan. Edelleen suunnitelmissa rakennusala on ylitetty pihan puolella varastotilojen osalta ja Livornonaukion päässä rakennusala on käyttämättä, mikä on asemakaavan peruslähtökohtien kannalta ongelmallista. Tämän lisäksi hakemuksen viitesuunnitelma ei täytä Jätkäsaaren urbaanille ja nykyaikaiselle rakentamiselle asetettuja vaatimuksia, vaan sitä voitaneen pitää melko ”lähiömäisenä”. Esimerkiksi Jätkäsaarenkujalle ei avaudu ainoatakaan ovea. Rakennuksen kattomuoto tekee siitä poikkeuksellisen korkean ja ympäristöön epäsopivan.

Kaiken kaikkiaan esitetyn viitesuunnitelman suunnittelullisissa perusratkaisuissa on vielä parannettavaa, ja mainittujen ratkaisujen korjaamisen voitaneen olettaa vaikuttavan myös muihin hakemuksessa esitetyn hankkeen perusratkaisuihin. Tätä voidaan taas pitää hankkeen toteutuskelpoisuuden ja esitetyn aikatalutavoitteen kannalta ongelmallisena.

4) Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetystä aikataulusta tullaan pysymään

Hakemuksessa esitettyä toteutusaikataulua (päiväkodin avaaminen elokuussa 2019) voidaan pitää haastavana ottaen huomioon, että esitetyt viitesuunnitelmat poikkeavat joiltain osin asemakaavan perusratkaisuista.

1.2 Touhula Varhaiskasvatus Oy, Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt ja Helsinki International Schools Group Oy

1) Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen

Hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista. HEI Schools tuottaa kansainvälisen päiväkodin pedagogisen sisällön ja ohjelman, täydennyskoulutuksen ja oppimateriaalin. Touhula tuottaa HEI Schoolsin konseptin mukaisen

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

varhaiskasvatuspalvelun ja vastaa päiväkodin operatiivisesta toiminnasta. EQ on hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Hakijat ja heidän rakentamansa yhteistyömalli sekä roolitukset on esitelty selkeästi hakemuksessa. Hakijoilla voidaan katsoa olevan varsin riittävät referenssit ja edellytykset esitetyn ja edellytetyn hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi hakemuksessa esitetään arkkitehtisuunnittelusta vastaavat yhteistyökumppanit sekä maisemasuunnittelusta vastaava yhteistyökumppani.

2) Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely

Päiväkodin toimintaperiaatteet, vuorovaikutusyhteistyö ja tilansuunnittelun toimintälähtöiset periaatteet on kauttaaltaan esitetty tarkasti ja laadukkaasti hakemuksessa. Tilojen monipuolinen käyttö myös iltaisin ja viikonloppuisin parantaa hankkeen taloudellisia toimintaedellytyksiä; ruokailutilan ulosvuokrausta kahvilatilana voidaan pitää kannatettavana ideana. Tilaohjelmaa voidaan pitää kokonaisuutena arvioiden muutoinkin toimivana.

Hakemuksen ansioita ovat myös luvattu vuorovaikutusyhteistyö korttelin muiden kiinteistöjen kanssa (tiedottaminen ja palautekanava) ja yhteistyö alueen muiden koulujen ja päiväkotien sekä Helsingin yliopiston kanssa. Hakemuksessa esitetään myös laaja sidosryhmien tarkastelu, joiden rooli ko. hankkeessa jää kuitenkin jossain määrin avoimeksi. Rakennuksen elinkaarenaikaista hiilijalanjälkitarkastelua, korkeaa energiatehokkuusluokkaa ja sisäilman laadunhallintasuunnitelmaa voidaan niin ikään pitää hakemuksen ansioina. Pedagoginen sisältö on kuvattu kattavasti. Kokonaisuutena arvioiden esitetty konsepti on räätälöity Jätkäsaareen ko. tontille. Jätkäsaari ja ympäröivät kiinteistöt on otettu huomioon hankkeen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä.

3) Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Hakemuksessa esitettävän rakennuksen arkkitehtonisia perusratkaisuja voidaan pitää ajattomina ja rationaalisina. Suunnittelussa ja toteutuksessa hyödynnetään mm. Kuivaketju 10-toimintamallia. Toteutusorganisaatio on kuvattu kattavasti ja sitä voidaan pitää uskottavana. Viitesuunnitelmista käy ilmi, että hankkeelle asetetut erityisveloitteet (mm. tulvakanaali ja jätepiesteiden sijoittuminen) on otettu suunnittelussa lähtötietoina huomioon.

Toteutettavan hankkeen kerrosala ylitetään vähäisessä määrin (ylitys noin 5 %). Hanke asettuu tontille ja ympäristöön hyvin; rakennusalojen rajat eivät ylity ja julkisivukuvissa näytetään rakennuksen suhde myös olemassa oleviin naapureihin. Livornonaukion

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

puoleinen pääty sisäänkäynteineen on hienosti järjestetty. Muurimainen julkisivu eri kokoisine aukkoineen sopii ko. tontille kaupunkikuvallisesti erinomaisesti. Edelleen pihasuunnitelmaa voidaan pitää toimivana ja yksityiskohtaisena. Esitetty suunnitteluratkaisu on kokonaisuudessaan perusperiaatteiltaan asemakaavan mukainen ja vaatii ainoastaan vähäistä jatkosuunnittelua.

Kaiken kaikkiaan esitetystä hakemuksesta ja sen liitteistä käy ilmi, että hakijat ovat perehtyneet hakuohjeen reunaehtoihin. Tämän voidaan katsoa merkittävästi edistävän hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

4) Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitettyssä aikataulussa tullaan pysymään

Toteutusaikataulua voitaneen pitää realistisena päiväkodin avaamisen osalta tammikuussa 2020. Esitettyssä aikataulukaaaviossa on huomioitu rakentamisen ja sen prosessien osalta myös toiminnallisen puolen, kuten päiväkodin hankintojen ja henkilökunnan rekrytointien ja koulutuksen aikataulut.

1.3 Pilke päiväkodit Oy, Titanium Rahastoyhtiö Oy ja Fun Academy Oy

1) Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen

Hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista. Pilke päiväkodit Oy vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja päiväkotitoiminnan operoinnista. Titanium Rahastoyhtiö Oy on hankkeessa mukana sijoittajatahona ja Fun Academy Oy tuottaa oppimisympäristön, koulutuksen ja kansainväliset verkostot.

Hakijoiden muodostama konsortio on havainnollisesti esitelty ja eri toimijoiden vastuualueet käyvät hyvin ilmi hakemuksesta. Hakijoiden referenssejä voidaan pitää kattavina sekä esitetyn ja edellytetyn hankkeen toteuttamiseksi riittävinä. Hakemuksessa esitetään lisäksi arkkitehtisuunnittelusta vastaava yhteistyökumppani.

2) Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely

Hakemuksessa esitetään mm. päiväkodin toimintaperiaatteet, oppimisympäristöt ja tilaohjelma. Konseptia voidaan sinällään pitää laajana ja monipuolisena, vaikka siihen ei

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

Fun Academya lukuun ottamatta sisälly erityisen merkittäviä uusia innovaatioita. Esitettyä tilaohjelmaa voidaan pääosin pitää toimivana. Tilojen vuorottaiskäyttö eri käyttäjäryhmille (mm. perhekerhot) myös iltaisin ja viikonloppuisin luo lisäarvoa. Toteutuessaan myös Alepan kauppakassi-toiminta palvelisi laajemminkin korttelin asukkaita – tosin tätä ei siis sitovasti luvata.

Hakemuksessa tuodaan lisäksi esille maalämmön hyödyntämisen mahdollisuus, jota tosin ei voida tontin alapuolisten kalliotilojen vuoksi toteuttaa. Kestävän kehityksen periaatteet (mm. mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen, led-valaistus) pyritään muutoinkin ottamaan hankkeen toteutuksessa huomioon. Hakemuksessa esitetään pedagoginen sisältö riittävällä tarkkuudella ja henkilöstön hyödynnettävänä on kansainvälinen verkosto, mitä voidaan pitää lisähyötynä. Kokonaisuutena arvioiden esitettyä konseptia voidaan pitää varsin toteutuskelpoisena, vaikka sitä leimaakin tietynlainen pintapuolisuus ja epävarmuus.

3) Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Hakemuksessa esitetään betonivälipohjaisen ja puujulkisivurunkoisen rakennuksen rakentamista; rakennusaikaiseen kosteudenhallintaan on kiinnitetty huomiota betonirunkoa käyttämällä. Myös ko. hankkeen toteutusorganisaatio on kuvattu kattavasti ja se on uskottava. Hakemusasiakirjoista käy ilmi, ettei hankkeelle tehdyistä sopimusjärjestelyistä aiheutuvia erityisvelvoitteita ole täysimääräisesti otettu huomioon.

Hakemuksen mukaan hankkeen kerrosala tulisi olemaan täsmälleen 1 300 k-m². Viitesuunnitelman mukaan rakennus mahtuu kyllä rakennusalalle, mutta osa sisääntulorampeista on jouduttu viemään katualueelle. Livornonaukion reunan rakennusala on käytetty pyöräpysäköintiin, mikä on asemakaavan hengen vastaista. Edelleen rakennuksen katon muoto ja arkkitehtuurinen yleisote on tuotettu Jätkäsaaren kannalta hiukan vierailta elementeillä. Julkisivu Jätkäsaarenkujalle päin on kokonaan näyttämättä (teemoina keittiön huolto ja henkilökunnan sisäänkäynti). Pihasuunnitelmaa voidaan pitää vielä varsin viitteellisenä; toiseen rakennuksen pääsisäänkäynneistä on esitetty kulku naapuritontin kautta, mikä ei lähtökohtaisesti ole toteuttamiskelponen ratkaisu. Kaiken kaikkiaan viitesuunnitelman perusratkaisuissa on vielä olennaista kehittämistarvetta.

4) Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetyssä aikataulussa tullaan pysymään

Hakemuksessa esitettyä toteutusaikataulua (päiväkodin avaaminen elokuussa 2019) voidaan pitää varsin haastavana ottaen huomioon, että esitetyssä viitesuunnitelmassa on vielä selkeitä kehittämistarpeita.

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

1.4 The International Childcare & Education Centre Play ´n´ Learn Oy (ICEC) ja OP Kiinteistösijoitus Oy

1) Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen

Hakijan tarkoituksena on englanninkielisen päiväkodin rakentaminen ja siinä täysin englanninkielisen päiväkotitoiminnan harjoittaminen. ICEC toimisi hankkeessa operaattorina ja hanke suunniteltaisiin ja rakennutettaisiin sijoittajana toimivan OP Kiinteistösijoitus Oy:n avulla. ICEC:llä on pitkäaikainen kokemus englanninkielisestä päiväkotitoiminnasta Helsingissä. OP Kiinteistösijoitus Oy puolestaan on legitiimi ja vakavarainen rahoittajakumppani.

Hakijoilla voidaan katsoa olevan varsin kattavat ja uskottavat referenssit esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastaava yhteistyökumppani jää jossain määrin avoimeksi, vaikka hakemuksen liitteenä onkin kohteen toteuttamista koskevat viitesuunnitelmat, jotka on tehnyt tietty arkkitehtitoimisto.

2) Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely

Hakemuksessa esitetään kohteen toimintaperiaatteet, tilaohjelma ja toiminnallinen sisältö verrattain suppealla tavalla. Hankkeen tilaohjelmaa ja toiminnallista sisältöä voisi luonnehtia melko perinteiseksi. Edelleen varhaiskasvatuksen ja operatiivisen toiminnan kuvaus jää jossain määrin ohueksi, ja pedagoginen näkökulma on esitetty melko yleisellä tasolla.

Hakemuksen ansioita ovat henkilöstön koulutus ja kansainvälinen verkostoituminen sekä yliopistoyhteistyön hyödyntäminen Itä-Suomen yliopiston kanssa. Hakemuksessa ei esitetä viittauksia tai lupauksia päiväkotitilojen hyötykäyttöön muille ryhmille; vuorovaikutus Jätkäsaaren yhteisöön jää kokonaan kuvaamatta (vrt. muut hakemukset). Kokonaisuutena arvioiden hakemusta voisi luonnehtia hieman suppeaksi ja melko perinteiseksi.

3) Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus

Hakemuksessa esitetään tiilirakenteisen ja julkisivurimoituksilla sekä levytyksillä verhoillun rakennuksen rakentamista. Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa luvataan noudattaa laaja-alaisesti kestävä kehityksen periaatteita, vaikka sitovia ja

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö

seikkaperäisiä laatulupauksia ei varsinaisesti anneta. Toteutusorganisaatiota voidaan pitää uskottavana. Hakija ilmoittaa, että on tutustunut hakuohjeen reunaehtoihin, kuten tonttia koskeviin rasitteisiin, yhteisjärjetelyihin ja muihin sopimuksiin, mutta tämä ei erityisemmin käy ilmi hakemuksen viitesuunnitelmista.

Hakemuksen mukaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tultaisiin hieman ylittämään ylityksen ollessa 41,5 k-m². Viitesuunnitelman mukaan rakennus tulisi sijoittumaan suunnilleen rakennusalan mukaiselle alueelle, mutta liittymisratkaisuja Jätkäsaarenkujaan portaine ym. rakenteineen ei voida pitää toteuttamiskelpoisena ratkaisuna. Samoin Livornonaukion puoleinen yksikerroksinen pääty ei ole kaupunkikuvallisesti tarkoituksenmukainen tai asemakaavan mukainen ratkaisu. Rakennusta ympäröivää julkisivurimoitusta ei voida pitää ko. tontille sopivana ratkaisuna. Esitetty pihasuunnitelma on varsin luonnostasoinen. Kokonaisuutena arvioiden esitetyissä suunnittelullisissa perusratkaisuissa on vielä paljon kehitettävää.

4) Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetyssä aikataulussa tullaan pysymään

Aikataulu on esitetty erittäin seikkaperäisesti hakemuksen liitteenä olevassa asiakirjassa. Kuitenkin hakemuksessa esitettyä toteutusaikataulua (päiväkodin avaaminen tammikuussa 2020) voidaan pitää varsin haastavana ottaen huomioon viitesuunnitelman kehittämistarpeet.

9.10.2018

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaupunginkanslia, aluerakentamisyksikkö