

Puotilan ala-aste, elinkaarihanke

Klaavuntie 17, 00910 Helsinki



Korvaava uudisrakennus

Hankenro 2821U20140

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Puotilan ala-aste,elinkaarihanke, korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20140		
Osoite Klaavuntie 17, 00910 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) -		
Sijainti 45, Vartiokylä				Kohdenumero -		
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / ala-aste ja esiopetus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat peruskoulu 530, esikoulu 70		
Nykyisen rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		-	4 138	-	-	
Hankkeen tarpeellisuus Nykyinen Puotilan ala-asteen rakennus on huonokuntoinen ja tullut käyttöikänsä päähän. Sen tilat eivät riitä kasvavalle oppilasmäärälle. On todettu, että nykyisen rakennuksen perusparantamisen ja laajentamisen sijaan on kokonaistaloudellisinta toteuttaa tämän päivän opetustoimintaa tukeva uudisrakennus.						
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 2/2020, RI 104,1, THI 197.0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus	5 740	4 710	4 250	23 715 000	M €	
kokonaisvuokrasta on 135 650 €/kk eli 1 627 780 € vuodessa. Vuokra on 28,80 €/m ² /kk, mikä koostuu n. 22,95 €/m ² /kk pääomavuokrasta ja n. 5,85 €/m ² /kk ylläpitovuokrasta				4 132	€/ brm ²	
				5 035	€/ htm ²	
				39 525	€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (4710 htm ²)	22,95	5,85	28,80	135 650	1 627 780	
Ylläpitovuokra sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen ja siivouksen. Toiminnan käynnistämiskustannukset 532 900 euroa sisältäen kalustamisen ja varustamisen ilman tietohallinnon hankintoja, muutto 51 500€.						
Hankkeen aikataulu Neuvottelumenettely ja suunnittelukilpailu 9/2019 - 2/2020. Hanke- ja hankintapäätös 4-5/2020. Suunnittelu ja toteutus 4/2020 - 5/2022 (aikataulutus palveluntuottajan vastuulla). Tilojen käyttöönotto 8/2022.						
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2020-2029 on hankkeelle varattu määrärahaa 20,0 M€, ja lisäksi 900 000 € tontin esirakentamistölle kuten purkutöille. Esirakentamistöiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankeeseen.						
Väistötilat / lisätilat Ala-asteen oppilaiden opetus siirretään väliaikaisesti vuokrattaviin tilaelementeistä koottuihin paviljonkeihin Puotilan Leikkiniittyyn.				9 096 340 € (alv. 0%)11/2019 kustannustasossa.		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Valittava palveluntuottaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kohteen ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.						
Lisätiedot Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla. Tavoitteena on elinkaaririskien ja -kustannusten proaktiivinen hallinta ja saavutettava parempi luovutuskunto. Suunnitelma on tilankäytöltään tehokas, brm ² / hym ² on 1,35. Palveluntuottaja vastaa rakennuksen energiatehokkuudesta koko 20 vuoden palvelujakson.						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta	1
3	Hankkeen tarpeellisuus	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen ympäristötavoitteet	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	5
8	Rakentamiskustannukset	6
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
10	Tilakustannus käyttäjälle	6
11	Hankkeen aikataulu	7
12	Rahoitussuunnitelma	7
13	Väistötilat	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto	7

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tarveselvitys
- Liite 2 Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet
- Liite 3 Tekniset vaatimukset
- Liite 4 Tilaohjelma
- Liite 5 Ehdotussuunnitelma
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys (liitännät, pohjatutkimus, rakennettavuusselvitys)
- Liite 8 Kaavaselvitys
- Liite 9 Selvitys tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi (maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi)
- Liite 10 Rakennustapaselostus
- Liite 11 LVIAS-järjestelmäkuvaus
- Liite 12 Akustiikan lähtötiedot
- Liite 13 Alustava palotekninen suunnitelma
- Liite 14 Suunnitteluratkaisun energiatehokkuus
- Liite 15 Hankinta- ja vastuunrajataulukko
- Liite 16 Pihan ehdotussuunnitelma
- Liite 17 Suunnitteluratkaisun perustelut
- Liite 18 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma
- Liite 19 Kustannusarvio

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Puotilan ala-aste, korvaava uudisrakennus
Kaupunginosa	Vartiokylä
Kortteli	45203 YO
Tontti	4
Käyntiosoite	Klaavuntie 17, 00910 Helsinki
Laajuus	5600 brm ²
Hankenumero	2821U20140
Kohdenumero	(vanha 2335)
Kiinteistötunnus	091-045-0203-0003

Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Klaavuntie 17 toteutettavaa Puotilan ala-asteen uudisrakennusta ala-asteen 530 oppilaalle sekä 70 esiopetusryhmäläiselle. Rakennus korvaa nykyisen, huonokuntoisen Puotilan ala-asteen, joka puretaan. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hanke toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin kaupunkiympäristön toimialan suoraan omistukseen. Valittava palveluntuottaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kohteen ylläpidosta valmistumisesta seuraavan 20 vuoden ajan.

Hankkeen palveluntuottaja on valittu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Tarjoajien kanssa käytyjen suunnitteluohjausta sisältävien neuvotteluiden jälkeen tarjoajat ovat jättäneet lopulliset tarjouksensa, jotka tilaaja on arvioinut tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti. Hinta ja laatu saivat kumpikin 50 prosenttia pisteistä. Eniten pisteitä sai Lujatalo Oy:n muodostama ryhmittymä, jossa arkkitehtisuunnitelmat tekee Versta Arkkitehdit Oy.

Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelua. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on osallistanut opettajia, oppilaita ja oppilaiden vanhempia pedagogisen suunnitelman laadinnan yhteydessä.

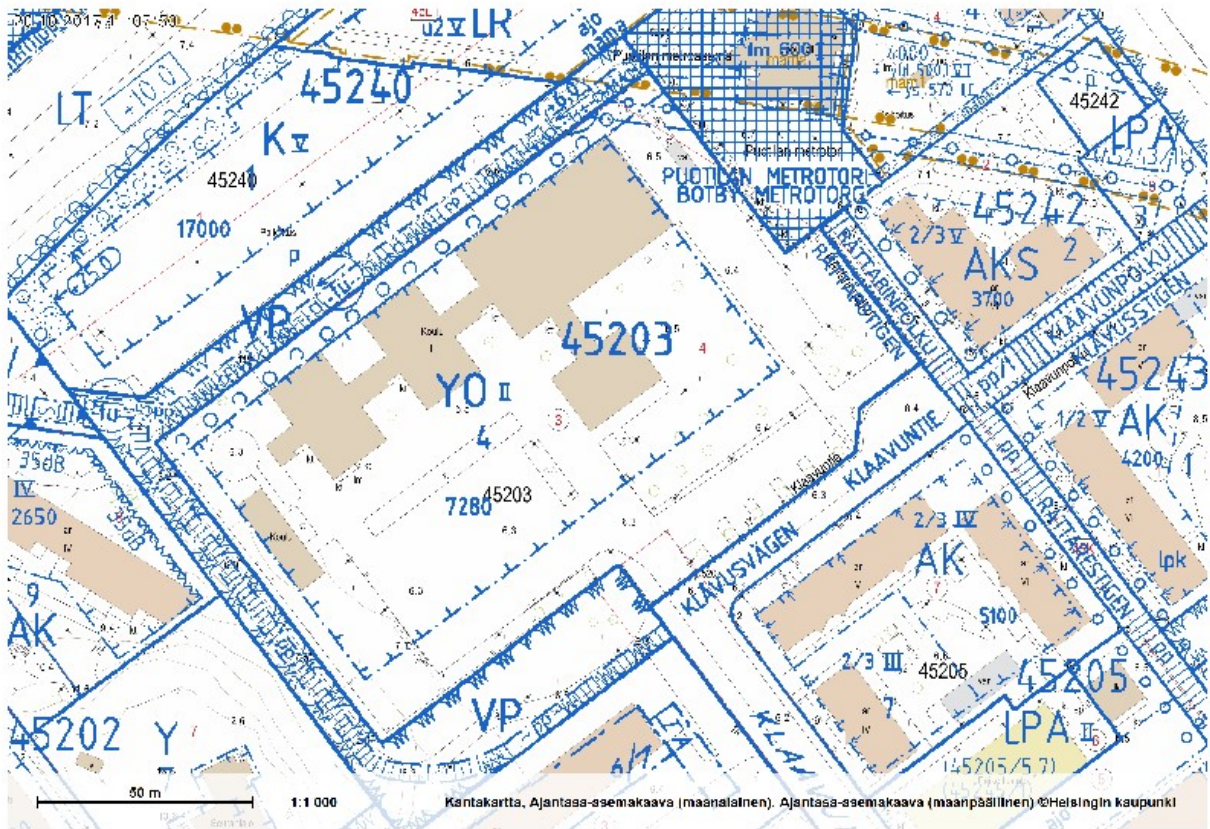
Aikaisemmat päätökset

- Kasvatus- ja koulutuslautakunnan tarveselvityksen hyväksyminen 27.8.2019

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennettava koulurakennus on asemakaavan mukainen

- Asemakaava 10510 27.11.1998
- YO II 7280 kem2



Hanke rakennetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (YO) merkitylle korttelialueelle nykyisen, purettavan Puotilan ala-asteen tontille Puotilan metroaseman viereen. Tontin rakennusoikeus on 7 280 krs-m². Koulurakennus liitetään alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja sähköverkkoon.

Rakennukseen tuleva S1-luokan väestönsuojan mitoitus on 2 % kerrosalasta. Väestönsuoja sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen ja siihen sijoitetaan puku- ja pesuhuone- tai varastotiloja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Uudet korvaavat palvelutilat tukevat lasten arkea. Uudet turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset Puotilan ala-asteen ja esiopetuksen

toiminnalle samassa kokonaisuudessa sekä vastaavat lähialueen palvelutarpeisiin. Esikoulun ja ala-asteen tilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Toiminnalliset perustelut

Puotilan ala-aste tarvitsee uuden rakennuksen, koska nykyiset tilat eivät vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Puotilan uuteen ala-asteen koulurakennukseen toteutetaan nykyaikaiset, terveelliset ja turvalliset uuden opetussuunnitelman ja joustavan oppimisympäristön mukaiset tilat. Kulkuyhteydet kouluun toteutetaan turvallisina ja sujuvina, pihasta tehdään turvallinen ja valvottava. Pedagoginen toimivuus on tavoitteena sekä sisä-, että ulkotiloissa. Myös kuntalaiskäytölle tarjotaan monipuoliset tilat.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan tekemän arvion mukaan uuden koulurakennuksen toteuttaminen on kokonaistaloudellisesti edullisempi ratkaisu kuin vanhan täydellinen perusparantaminen, tarvittavien tilamuutosten tekeminen sekä rakennuksen laajentaminen. Nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Purkutyö on erillinen hanke.

Uudisrakennus toteutetaan elinkaarimallilla. Tavoitteena on elinkaaririskien ja – kustannusten proaktiivinen hallinta ja tällä saavutettava parempi luovutuskunto. Suunnitelma on tilankäytöltään tehokas, brm²/ hym² on 1,35. Palveluntuottaja vastaa siitä, että energiatehokkuuden tavoitteet saavutetaan koko 20 vuoden palvelujakson ajan.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat koulutoiminnan lisäksi taiteen perusopetuksen ja kuntalaisten (mm. asukastilaisuudet) käytössä. Oppilaita tulee olemaan ala-asteella 530, esikoulussa 70. Opetushenkilökuntaa 60 henk. Ruokahuollon, siivouksen ja kiinteistönhoidon henkilömäärä täsmentyy elinkaarisopimuksen myötä.

Puotilan ala-asteen tilajärjestelyillä luodaan mahdollisuudet tilojen monipuoliseen käyttöön. Tavoitteena on luoda tiloja, jotka ovat käytössä viikon kaikkina päivinä ja joiden avulla voidaan lisätä oppijoiden ja asukkaiden osallisuutta rakennuksessa tapahtuvan toiminnan suunnitteluun. Ala-asteen tiloja tullaan iltaisin ja viikonloppuisin hyödyntämään Puotilan alueen asukastoiminnassa. Puotilalaisten liikkumista edistetään myös toteuttamalla liikuntaan soveltuva monitoimiasali sekä pelikenttä ja kiipeilyseinä pihalle. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologien ymmärtämistä ja osaamista.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuustiedot: noin 5 740 brm², 4 710 htm², 4 250 hym². Tilatehokkuus eli bruttoalan suhde hyötyalaan on 1,35. Tilatehokkuus on otettu huomioon ala-asteen ja esiopetuksen toiminnallisten vaatimusten ja tavoitteiden laadinnassa. Tämä on huomioitu uusien tilojen mitoituksessa.

Laatutaso

Hanke toteutetaan koulujen normaalin laatutason mukaisesti.

Tilojen suunnittelun ja toimintojen sijoittelun lähtökohtana on käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus sekä pedagogiset tarpeet ja tilojen tehokas käyttö. Suunnittelussa huomioidaan joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus, järjestyksen ylläpito, sisäilman laatu ja älykkäät teknologiset ratkaisut. Kaikkia tiloja voidaan käyttää oppimisympäristönä ja ne sijoitetaan siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkaa ja melua.

Ala-aste suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja opetussuunnitelman vaatimusten mukaisiksi. Tilat muodostavat nykyaikaisen joustavan oppimisympäristön ja tarjoavat mahdollisuudet yhteistyöhön ja monipuolisten työtapojen käyttöön. Osa rakennuksen tiloista toteutetaan siten, että ne ovat tarvittaessa helposti yhdistettävissä suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Suurempia tiloja voidaan hyödyntää toiminnallisessa opetuksessa, koetilanteissa, monialaisessa työskentelyssä ja kohtaamispaikkana. Osa tiloista on toiminnallisin syin rajattu avoimista tiloista lasiaukollisin seinin, lasiseinin tai kiintein seinin. Jäsentämällä ja rajaamalla tiloja toiminnan perusteella huomioidaan ala-asteopetuksen monipuolisuus. Tilasuunnittelulla luodaan myös edellytykset monimuotoiseen työskentelyyn ja tulevaisuuden uusille opetusmenetelmille. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla ja niiden materiaalivalinnoissa korostuvat yhteisöllisyys, turvallisuus ja valvottavuus.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Sisä- ja ulkotilojen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteelliseen turvallisuuteen. Visuaalisilla yhteyksillä tuetaan yhteisöllisyyttä ja sosiaalista valvontaa. Tilasuunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen arkisen toiminnan lisäksi pelastautuminen, suojautuminen ja pelastaminen.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Itäväylän ja metroliikenteen aiheuttama värinä- ja meluhaitta on otettava huomioon rakennuksen ja sen pihan suunnittelussa.

Hankkeeseen ei kohdistu muita erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Ympäristötavoitteet asetetaan käyttäen RTS-ympäristöluokituksen kriteereitä. Hankkeen minimitaso on luokitusasteikon taso 3 tähteä.

Energiatehokkuustavoite

Rakennuksen E-luvun tulee olla alle 80 kWhE/(m² a) ja energialuokka A. Vähintään 15 % kohteen kokonaisenergiantarpeesta on tuotettava kohteessa uusiutuvilla energiamuodoilla. Palveluntuottaja vastaa siitä, että energiatehokkuuden tavoitteet saavutetaan koko 20 vuoden palvelujakson ajan.

Rakennusratkaisun E-luku on 51 kW/brm²/vuosi. Rakennukseen tulee mm. aurinkopaneeleita sähköntuotantoon sekä maalämmön ja kaukolämmön hybridiratkaisu.

Jätehuolto

Hankkeessa varataan tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet). Jätteiden keräyspisteen on oltava lukittava. Syväsäiliötä ei voida käyttää, koska niiden tyhjentämiseen ei ole pohjakerroksessa riittävästi korkeutta.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennus mahdollistaa terveelliset, turvalliset ja toimivat tilat Puotilan ala-asteen toiminnalle.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- Helsinki tavoittelee jatkossakin asemaa segregatian ehkäisyn eurooppalaisena huippuesimerkkinä ja mahdollistaa kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin. Eriarvoistumista vähentää erityisesti laadukas opetus ja varhaiskasvatus.
- Tasavertaisten mahdollisuuksien luomiseksi kaupunki varmistaa, että sen tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan.
- Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista.
- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt.
- Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantamisen, laaturiskien hallinnan parantamisen mm. elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehokkuuden edistäminen ja tyhjiksi jääneiden arvorakennusten parempi hyödyntäminen
- Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.

Hankkeen riskien hallinta käytettävyydestä elinkaarimallilla

Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarihankkeessa rakennuksella on käytettävyydestä: kuinka paljon kohteella on käyttöä (aikoja ja henkilömääriä), mitä palveluja käytön aikana toteutetaan ja millä laadulla, kuka vastaa mistäkin, sekä määritellään käytettävyyteen liittyviä vaatimuksia ja sanktioita. Lisäksi rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on n. 85% uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

Työmaan riskien hallinta

Työmaan merkintä ja rajaus tulee tehdä selvästi ja niin että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti. Tontille voidaan sijoittaa työmaa-aikaiset parakit huomioiden työmaan työjärjestys.

Tonttiliittymä- tai muissa kaivuutöissä ympäristö huomioidaan työvaihesuunnittelussa sekä kaivantojen suojaamisessa kuivina pitämisessä. Työmaalla huomioidaan ympäristö siten noudatettamalla sisäisessä liikenteessä erityistä varovaisuutta ja käyttämällä sovittuja siirto- ja kulkureittejä.

Toteutussuunnittelussa varataan riittävästi aikaa tarvittavien rakennusfysikaalisten tarkasteluiden tekemiseen niin että varmistutaan rakenteiden oikeasta kosteusteknisestä toiminnasta sekä rakenteiden ja materiaalien yhteensopivuudesta. Rakenteiden rakennusaikaisen kostumisen ehkäisemiseksi huomioidaan sääsuojaus valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakennusurakan mukainen kiinteä tarjottu urakkahinta on 19 915 000 euroa. Arvio hankkeen enimmäishinnasta on 23 715 000 (alv 0%) (kausi 2/2020). Hankkeeseen varataan määräraha taidehankinnalle 100 000 euroa. Kaupungin rakennuttamiskustannuksiin on varattu 900 000 euroa erillisen purkuhankkeen rahoitusvaroiksi.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta n. 330 375 €. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla (kts. kohta 10).

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatasossa on 1 742 400 € (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

10 Tilakustannus käyttäjälle

Alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 135 650 €/kk eli 1 627 780 € vuodessa. Vuokra on 28,80 €/m²/kk, mikä koostuu n. 22,95 €/m²/kk pääomavuokrasta ja n. 5,85 €/m²/kk ylläpitovuokrasta (sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen). Neliövuokran perusteena on 4 710 htm².

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70%. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa

siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on n. 15%.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ilman tieto- ja viestintäteknologiaa ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan 532 900 € (alv 0%) ja muuttokustannukset noin 51 500 euroa.

11 Hankkeen aikataulu

Hanke toteutetaan elinkaarihankeena, jossa palveluntuottaja valittiin kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

- Kilpailullinen neuvottelumenettely 9/2019 -2/2020
- tarjoukset 2/2020
- hankesuunnittelu 9/2019 -4/2020
- hankepäätös ja hankintapäätös 4-5/2020
- sopimuksen allekirjoitus 5/2020
- suunnittelu ja toteutus 4/2020 – 5/2022
- tilojen käyttöönotto 8/2022

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2020-2022 on hankkeelle varattu 20,0 M €, ja lisäksi 900 000 € tontin esirakentamistöille kuten purkutöille erillisenä hankkeena ”2814E06042”. Yleisten alueiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankeeseen.

13 Väistötilat

Ala-asteen oppilaiden opetus siirretään hankkeen toteutuksen ajaksi vuokrattaviin tilaelementeistä koottuihin paviljonkeihin Puotilan Leikkiniittyyn

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä valittu elinkaarihankeeseen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.