



11.05.2020

Asia/3

§ 283

V 27.5.2020, Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy elinkaarihankkeena toteutettavan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 740 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puotilan ala-asteen uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Puotilan ala-asteen hankesuunnitelman liitteet
- 3 Tarjousten laatuarviointi
- 4 Tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Uudisrakennushankkeen tarpeellisuus

Puotilan ala-asteen vuonna 1967 valmistunut rakennus on huonokuntoinen eivätkä sen tilat riitä kasvavalle oppilasmäärälle. Nykyinen rakennus puretaan ja sen tilalle toteutetaan elinkaarimallilla korvaava uudisrakennus.

Nykyisen rakennuksen perusparantamisen ja laajentamisen sijaan on kokonaistaloudellisempaa toteuttaa toiminnallisesti parempi ja tiloiltaan



tehokkaampi uudisrakennus. Uuteen rakennukseen saadaan terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitetut tilat. Monipuoliset ja joustavat tilaratkaisut tukevat uuden opetussuunnitelman tavoitteita ja turvaavat lapsille hyvän ja nykyaikaisen oppimisympäristön.

Puotilan alueella on toivottu panostuksia asukasviihtyvyyden parantamiseen, osallisuuden kasvattamiseen ja alueellisen eriarvoistumisen ehkäisyyn. Alueella on pulaa liikuntapaikoista ja muista harrastustiloista. Puotilan ala-asteen uudisrakennus palvelee alueen asukkaiden koontumistilana ja sen tilajärjestelyt tukevat aktiivista kuntalaiskäyttöä. Rakennukseen pyritään sijoittamaan mm. työväenopiston ja liikuntaseurojen toimintaa sekä taiteen perusopetusta.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Puotilan ala-asteen tontti sijaitsee Puotilan asuinalueen pohjoislaidassa Itäväylän tuntumassa Puotilan metroaseman vieressä. Se on helposti saavutettavissa jalan, pyöräillen ja julkisella liikenteellä. Vuodelta 1998 olevan asemakaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Uudisrakennushankkeen laajuus on 5 740 brm², 4 710 htm², 4 250 hym². Valmistumisensa jälkeen rakennus tarjoaa tilat 530 ala-asteen oppilaalle ja 70 esiopetusryhmäläiselle.

Rakennus ja sen aluetta rajaava puuverhoiltu muuri suojaavat pihaa Itäväylän liikenteen melulta sekä tuulelta. Piha avautuu valoisaan ja aurinkoiseen ilmansuuntaan. Rakennuksen pihan puolen polveileva muoto tuo opetustilat luonnonvalon ääreen ja toisaalta rajaa pihalle suojaisia ja katettuja syvennyksiä. Opetustoiminta voi jatkua joustavasti myös ulkotiloissa.

Kuntalaiskäytössä olevat tilat kuten liikuntasali sekä musiikin ja kädentaidon tilat on sijoitettu torin yhteyteen. Muut opetustilat ovat rakennuksen aulan toisella puolella, pienempien tilat pihatasossa ja isompien yläkerrassa. Sisäänkäynnit on suunniteltu toimimaan joustavasti niin koulu- kuin kuntalaiskäytössä.

Rakennustyöt alkavat nykyisen rakennuksen purkamisella kesällä 2020. Uudisrakennuksen on tarkoitus valmistua toukokuussa 2022 ja tilat otetaan käyttöön elokuussa 2022.

Kaupunkistrategia ja tavoitteet

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



- Helsinki tavoittelee jatkossakin asemaa segregaaation ehkäisyn eu-rooppalaisena 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.

Elinkaarimalli

Puotilan ala-aste on Helsingin ensimmäisten elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden joukossa. Rakennus tulee suoraan kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja vastaa rakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Kaupunki vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, joka perustuu tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa ratkaisuja, joiden avulla käytettävyyttä taataan asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että rakennuksen kunto ja olosuhteet ovat sopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson ajan ja sen päättyessä. Rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa se luovutetaan kaupungille palvelujakson jälkeen. Jatkuva ylläpidosta johdun rakennuksen kunto on 20 vuoden jälkeen noin 85 prosenttia uudesta.

Elinkaarimallissa riskejä siirretään palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen, ylläpitoon ja olosuhteisiin liittyvät



tekniset riskit, mm. kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Puotilan ala-asteen uudisrakennuksen palveluntuottaja on valittu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

Neuvotteluvaiheeseen jätti osallistumishakemuksen viisi ryhmittymää, jotka kaikki täyttivät vähimmäisvaatimukset ja kutsuttiin tarjousneuvotteluihin. Neuvotteluvaiheen jälkeen tarjouksen tekivät Lujatalo Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Tarjoukset arvioitiin tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti, jossa laatu sai 50 prosentin painoarvon ja hinta 50 prosentin. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pitkän tähtäimen investointisuunnitelma).

Kokonaistaloudellisesti edullisin ja laatupisteiltään paras oli Lujatalo Oy:n ryhmittymän tarjous. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 16.4.2020 § 52 valinnut Lujatalo Oy:n elinkaarihankkeen toteuttajaksi.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa. Investoinnin kustannukset ovat noin 4 132 euroa/brm² ja 39 525 euroa/oppilas.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeelle on varattu 18 000 000 euroa vuosille 2021–2022. Lisäksi tontin esirakentamistöille (mm. purkutyöt) on varattu 900 000 euroa erillisenä hankkeena. Yleisten alueiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankkeeseen.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Ylläpitokustannukset

Kaupunki maksaa elinkaarihankkeen palveluntuottajalle palvelumaksua, joka perustuu tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon. Palveluntuottaja vastaa rakennuksen ylläpidosta 20 vuoden palvelujakson ajan.



Ylläpito sisältää mm. kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen ja siivouksen. Sen vuotuinen kustannus on noin 330 000 euroa.

Lisäksi palvelusopimukseen sisältyvät tarvittavat pitkän tähtäimen suunnitelman mukaiset investoinnit (ns. PTS-investoinnit). Niiden kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta on tarjoushetken hintatasossa 1 742 400 euroa. Kustannus on sidottu rakennuskustannusindeksiin.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennus tulee kaupunkiympäristön toimialan hallintaan ja se vuokraa sitä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön sisäisellä vuokrasopimuksella.

Alustava arvio rakennuksen sisäisestä kokonaisvuokrasta on 135 650 euroa kuukaudessa eli 1 627 780 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 28,80 euroa/m², josta pääomavuokran osuus on 22,95 euroa/m² ja ylläpitoavuokran osuus noin 5,85 euroa/m². Vuokranmaksun perusteena on 4 710 htm².

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen valmistuttua toteutuneiden kustannusten mukaan. Sisäisen vuokran malli tullaan hankkeen aikana uudistamaan kiinteistöstrategian perusteella. Nykyinen sisäisen vuokran laskenta perustuu malliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 prosenttia. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa luovutuskuntovaatimusten täyttymisestä, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 prosenttia.

Rakentamisen aikaiset väistötilat

Puotilan ala-asteen toiminta siirtyy uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi väistötilaan Leikkiniityn puistoon sijoitettaviin paviljonkeihin. Kaupunginhallitus on hyväksynyt väistötilan hankesuunnitelman 20.4.2020 § 253.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 5.5.2020 § 112 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja



11.05.2020

Asia/3

koulutuksen toimialan työsuojelua. Opettajat, oppilaat ja oppilaiden vanhemmat ovat osallistuneet hankkeen suunnitteluun pedagogisen suunnitelman laadinnan yhteydessä.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puotilan ala-asteen uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Puotilan ala-asteen hankesuunnitelman liitteet
- 3 Tarjousten laatuarviointi
- 4 Tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 112

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 16.04.2020 päiväystä elinkaarimallilla toteutettavan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lautakunta muistuttaa, ettei hankkeen tarvitsemia väistötiloja ole vielä kokonaisuudessaan toteutettu. Kaupunkiympäristön toimialan tulee kiireellisesti toimittaa puuttuvat ruokahuollon ja liikunnan väistötilat, jotka ovat kriittisiä hankkeen etenemisen kannalta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Hankkeessa toteutetaan tilat esiopetuksen ja perusopetuksen käyttöön. Nykyisen rakennuksen korvaavaan uudisrakennukseen toteutetaan tilat 70:lle esiopetuksen ja 530:lle perusopetuksen oppilaalle luokka-asteella 1–6. Uudisrakennuksen oppimisen tilat tukevat nykypäivän opetussuunnitelmia. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa edistämään tilasuunnittelulla kustannustehokkaita ja toimivia ratkaisuja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelut on laatinut hankkeesta tarveselvityksen, joka on lähtökohtana käsiteltävänä olevalle hankesuunnitelmalle. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen ja esiopetustilojen tarveselvityksen 27.08.2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Lautakunta pyytää kiinnittämään huomion hankesuunnitelmien liitteiden hyväksymismenettelyjen mukaiseen laatuun.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 19.03.2020. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



11.05.2020

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124

sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Kimmo Mustonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 23148

kimmo.mustonen(a)hel.fi

Antti Lehto-Raevuori, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 62842

antti.lehto-raevuori(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020
§ 52

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Klaavuntie 17, kaup.osa 45, Vartiokylä

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Klaavuntie 17 sijoittuvan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennushankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 740 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi Lujatalo Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisolupimusten hinnan eli palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman:

- Hankkeen kiinteä urakkahinta on 19 915 000 euroa.

- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito, lämmitys sekä siivouspalvelut): yhteensä 330 375 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 742 400 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.



11.05.2020

Asia/3

C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan väliaikaisen suunnittelusopimuksen, jonka perusteella voidaan jatkaa hankkeen suunnittelua odottamatta hankesuunnitelman hyväksymistä.

D

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan elinkaarihankkeen sopimukset (puite-, palvelu- ja urakasopimuksen) hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi