



13.03.2019

Ärende/13

## § 103

### Projektplan för gymnasiet Vuosaaren lukios nybygge

HEL 2017-013212 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för det nya skolhuset för Vuosaaren lukio, daterad 24.1.2019, enligt vilken projektet, som genomförs i offentlig-privat samverkan, omfattar högst 6 802 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 28 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2018.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för gymnasiet Vuosaaren lukios nybygge att man utreder möjligheten att garantera ett tillräckligt antal bullerfria klassrum med väggar i nybyggnaden och att allt klarare beakta lärarkårens och de studerandes åsikter i den innehållsrika planeringen av byggnaden. (Vesa Korkkula)

#### Behandling

Ledamoten Vesa Korkkula understödd av ledamoten Mauri Venemies föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för gymnasiet Vuosaaren lukios nybygge att man utreder möjligheten att garantera ett tillräckligt antal bullerfria klassrum med väggar i nybyggnaden och att allt klarare beakta lärarkårens och de studerandes åsikter i den innehållsrika planeringen av byggnaden.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

#### 2 omröstningen

Ledamoten Vesa Korkkulas förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av projektplanen för gymnasiet Vuosaaren lukios nybygge att man utreder möjligheten att garantera ett tillräckligt antal bullerfria klassrum med väggar i nybyggnaden och att allt klarare beakta lärarkårens och de studerandes



13.03.2019

des åsikter i den innehållsliga planeringen av byggnaden.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 73

Linda Ahlblad, Toni Ahva, Alviina Alametsä, Outi Alanen, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Iida Haglund, Mia Haglund, Juha Hakola, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdurahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Mirita Saxberg, Tomi Sevander, Satu Silvo, Juhani Strandén, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Byoma Tamrakar, Reetta Vanhainen, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Kauko Koskinen, Hannu Oskala, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Frånvarande: 3

Mika Ebeling, Eero Heinäluoma, Wille Rydman

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Vesa Korkkulas förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Vuosaaren uusi lukio 24.1.2019
- 2 Vuosaaren lukio Hanksuunnitelman liitteet 24.1.2019
- 3 Vuosaaren lukio Laatuarviointi
- 4 Vuosaaren lukio kokonaistaloudellinen arviointi



13.03.2019

Ärende/13

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Projektplanen för Vuosaaren lukios skolhus gäller uppförandet av ett ersättande nybygge på en separat tomt. Enligt en utredning som stadsmiljösektorn har gjort lönar det sig inte att bygga om Vuosaaren lukios befintliga gymnasiebyggnad på grund av att det krävs betydande hustekniska reparationer i byggnaden. Därutöver är den befintliga byggnaden alltför liten för det växande antalet studerande och svarar inte mot den nya läroplanens funktionella målsättningar. Den befintliga byggnaden rivs och ersätts med ett nybygge på en annan tomt. Rivningsarbetet är ett projekt för sig.

Den nya gymnasiebyggnadens läge är funktionellt och trafikmässigt centralt på en tom tomt vid Mosaikstråket 2 mellan metrostationen och Nordsjö idrottshus. Stadsfullmäktige godkände 7.11.2018 (§ 351) detaljplaneändringen nr 12485 för Vuosaaren lukios nya skolhus. Detaljplaneändringen vann laga kraft 8.1.2019.

Det nya gymnasiehusets rumsdistribution stöder förverkligandet av den nya läroplanen. Den stöder också tonvikten på musik och teknologi, den grundläggande konstutbildningen samt att lokalerna utnyttjas brett av stadsborna.

En projektplan daterad 24.1.2019 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I projektet, som är Helsingfors första som genomförs i offentlig-privat samverkan och det första på länge där det byggs ett nytt skolhus för en gymnasieskola, har man strävat efter att hitta en lösning som har hög dignitet i fråga om sina funktionella egenskaper, sina stadsbildsmässiga värden och sin arkitektur. Man har i anslutning till projektplaneringen hört experter från byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsterna och räddningsverket. Allmänna utvecklingsidéer och förslag som har ett samband med utvecklingen av gymnasiet insamlades då man påbörjade processen med att granska servicenätverket. Idéerna och förslagen har utnyttjats i tillämpliga delar.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt behovsutredningen 8.5.2018, och 12.2.2019 gav nämnden ett utlåtande där projektet förordas.



13.03.2019

Ärende/13

Projektplanen finns som bilaga 1.

## Föredragandens motiveringar

### Projektets behövlighet

Vuosaaren lukio behöver mera utrymme, eftersom antalet studerande fram till år 2024 ökar från femhundra till niohundra. Gymnasiets lokaler har redan nu ett högt kapacitetsutnyttjande. Gymnasiet kommer fortsättningsvis att utnyttja områdets övriga tjänster, såsom Nordhuset och Nordsjö idrottshus. Utnyttjandet av övriga lokaler har beaktats i dimensioneringen av de nya lokalerna.

Gymnasiets nuvarande lokaler svarar inte mot den nya läroplanens funktionsmässiga mål. Den nya gymnasiebyggnaden byggs så att lokalerna är moderna, hälsosamma och trygga i linje med den nya läroplanen och öppna lärandemiljöer. Lokalerna, som är pedagogiskt mångsidiga, ändamålsenligt dimensionerade och flexibla, främjar verksamheten, förverkligande av tonvikten på musik och teknologi och garanterar att studerandena har en god miljö för sin inläring och uppväxt.

Man har i Nordsjöområdet önskat en betoning på en förbättring av invånarnas upplevelse av trivsel, ökad invånardelaktighet och förebyggande av regional ojämlikhet och tillhörande sociala problem på stadsnivå. Området har brist på både idrottsplatser och andra hobbylokaler. Gymnasiets rumsdistribution gör det möjligt att i stor utsträckning ställa lokalerna till stadsbornas förfogande. Målet är att förlägga bland annat arbetarinstitutets och idrottsföreningarnas verksamhet samt den grundläggande konstundervisningen till byggnaden. Dessutom tjänar gymnasiebyggnaden som mötesplats för områdets invånare.

### Projektets geografiska läge

Nordsjö metrostations omgivning planeras i enlighet med planeringsprinciperna för Nordsjö centrum så att det blir ett variationsrikt område av centrumkaraktär med betoning på gångtrafik. Vuosaaren lukios skolhus har trafik- och funktionsmässigt ett centralt läge på en tom tomt mellan metrostationen och idrottshuset som en del av en upplevelserik centrummiljö där man kan ta sig fram till fots. Byggnaden reser sig högre än den befintliga gymnasiebyggnaden som en del av ett tätt centrumområde. Under entréplan på Kuddlavevägens nivå finns en körförbindelse till ett parkerings- och serviceutrymme i husets källarvåning och en förbindelse för servicekörning till idrottshuset på norra sidan. På så sätt stör trafiken inte gångtrafiken på byggnadens entréplan. Entrénivån anläggs som däckskonstruktion i anslutning till Mosaikstråket och Mosaikgränden strax intill byggnaden.



---

## Ny form för genomförandet

I enlighet med Helsingfors stads strategi för åren 2017–2021 ska Nord-sjö gymnasieprojekt resultera i högklassig arkitektur och byggande av hög kvalitet, vilket ger stadsdelen en stark identitet och image. Målet med fastighetsstrategin, som är under beredning, är att förbättra fastighetsbeståndets kvalitet och hanteringen av kvalitetsrisker, reducera in-neluftsproblemen och främja lokaleffektiviteten.

Vuosaaren lukios skolhus är Helsingfors första projekt där man tillämpar offentlig-privat samverkan. Beställare är Helsingfors stad. Byggnaden kommer att vara i stadens ägo, men den som genomför projektet, dvs. serviceproducenten, svarar för gymnasiebyggnadens planering och ritningar, för uppförandet av byggnaden och för underhållstjänster i 20 års tid. Avtalsperioden är uppdelad i en investeringsperiod och en serviceperiod. Beställaren svarar för finansieringen av byggnaden och betalar en serviceavgift till serviceproducenten. Storleken på avgiften för objektet fastställs på basis av lokalernas användbarhet och service-nivå.

Serviceproducenten planerar och omsätter i praktiken lösningar med vilka objektets användbarhet garanteras på ett kostnadseffektivt sätt i enlighet med de fastställda målsättningarna. Serviceproducenten svarar för att objektets kondition, förhållanden och tekniska restvärde är förenliga med serviceavtalet under den 20 år långa serviceperioden och vid dess slut. Med modellen för offentlig-privat samverkan flyttar man över risker på serviceproducentens ansvar. Ansvaret omfattar de tekniska riskerna med anknytning till planering, byggande och underhåll. Där ingår också omständighetsrelaterade risker, såsom ineluftsproblem som beror på fastigheten.

Nyttan med offentlig-privat samverkan bygger i hög grad på effektiv riskhantering och en ändamålsenlig överföring av ansvar. Det har gjorts en riskbedömning av projektet där det ingår omkring 60 olika risker, bland annat ett läckande yttertak och störningar under byggskedet. Risker har en kalkylmässig totalvolym på cirka 5 miljoner euro. Ser man till jämförbara projekt i egen regi, så ansvarar beställaren för 90–95 % av dessa risker. Jämfört med projekt i egen regi realiserar under 20 års tid i genomsnitt uppskattningsvis 25–35 % av den totala riskvolymen. Värdet av den risk som i projektet med offentlig-privat samverkan under hela dess livscykel flyttas över på serviceproducenten är cirka 4,3 miljoner euro.

De risker som har den största inverkan och som flyttas över på serviceproducenten är risken för försummelse av ombyggnadsarbeten (2,4 miljoner euro), den risk som gäller fastighetens brukbarhet till följd av



13.03.2019

fastighetsservicens kvalitet (0,25 miljoner euro) samt till- och ombyggnadsarbetets risker (0,24 miljoner euro).

I modellen med offentlig-privat samverkan har byggnaden en brukbarhetsgaranti. Serviceavtalet och dess bilagor fastställer i anslutning till brukbarheten bland annat objektets kapacitetsutnyttjande (tider och personvolym), vilka tjänster som åstadkoms under användningen och av vilken kvalitet, ansvarsfrågor samt krav och sanktioner i anslutning till brukbarheten.

Dessutom fastställer man den exakta kondition som byggnaden ska ha då objektet överläts till beställaren efter serviceperioden. Efter serviceperioden ska byggnaden ha en kondition på 85 % av en ny byggnads kondition. Det beror på att byggnaden ska underhållas fortlöpande och på underhållsprogrammet som sträcker sig över 20 år.

#### Upphandling av serviceproducent för offentlig-privat samverkan

Projektet genomförs genom konkurrenspräglad dialog. Efter överläggningar med anbudsgivarna lämnade dessa sina slutliga anbud, som staden bedömde på basis av de urvalskriterier som angavs i anbudsfrågan.

Anbuden poängsattes med utnyttjande av bästa förhållande mellan pris och kvalitet som urvalsgrund där kvaliteten fick vikten 50 % och priset vikten 50 %. En jämförelse av anbudens kvalitet presenteras i bilaga 3. Jämförelsekriteriernas huvudpunkter utgörs av en evaluering av planeringslösningen (funktionalitet, arkitektoniska och stadsbildsmässiga lösningar, ekologiska aspekter och miljömålsättningar) och en evaluering av genomförandet (planering och byggande, underhåll och service samt underhållsplan).

Kriteriet för evaluering av priset var anbudsprisets nuvärde. En prisjämförelse presenteras i bilaga 4. En helhetsekonomisk jämförelse av de givna anbudens förmånlighet gjordes i enlighet med den i anbudsfrågan angivna formeln. Enligt jämförelsen var det anbud som hade lämnats av ett konsortium bildat av YIT Suomi Oy och Caverion Suomi Oy totalekonomiskt förmånligast.

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutade 7.2.2019 (§ 20) utse YIT Suomi Oy:s och Caverion Suomi Oy:s konsortium till utförare av offentlig-privat samverkan, det vill säga till serviceproducent, eftersom konsortiets anbud hade det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet enligt de kriterier som hade fastställts i anbudsfrågan.

#### Jämförande beräkning



Innan anbuderna lämnades in gjordes det en jämförande beräkning om projektet, där man beräknade dess förväntade livscykelkostnad som om det vore ett normalt projekt genomfört av staden. Den jämförande beräkningens kostnader, som bygger på kostnadskalkyler och en riskevaluering, utföll på följande sätt i jämförelse med det bästa anbudspriset.

– Byggnad (innehåller beräknad PIMA-kostnad för förorenad mark):  
27 000 000 euro (anbudspris 24 021 070 euro)

– Fastighetservice (innehåller bland annat fastighetsförvaltning, skötsel av fastigheten, städning, skötsel av gårdsområdena, brukartjänster) och beräknad energikostnad i sammanlagt 20 års tid på 2018 års prisnivå: 10 600 000 euro (anbudspris 9 344 360 euro)

– Investeringar i enlighet med underhållsplanen i sammanlagt 20 års tid på 2018 års prisnivå: 2 900 000 euro (anbudspris 1 999 800 euro)

– Nettoinverkan enligt väntevärde av de risker som flyttas över på serviceproducenten i sammanlagt 20 års tid på 2018 års prisnivå:  
4 100 000 euro (risköverföringen ingår i anbudspriset)

Kostnader sammanlagt 44 600 000 euro (anbudspris 35 365 230 euro)

Den bästa anbudsgivarens anbudspris är till sin livscykelkostnad cirka 20 % förmånligare än livscykelkostnaden utifrån den jämförande beräkningen.

#### Projektets omfattning

Projektets omfattning är totalt 6 802 m<sup>2</sup> bruttoyta, 5 780 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 5 141 m<sup>2</sup> effektiv yta.

#### Byggnadskostnader

Projektets maximala kostnader uppgår till sammanlagt 28 000 000 euro exklusive moms (4 116 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) i prisnivån för november 2018. Kostnaden inbegriper en reservering för mer- och ändringsarbete på 2 436 000 euro och beställarkostnader på 2 000 000 euro. Investeringskostnaden per studerande är 31 111 euro.

Man har i anslutning till projektet bett att få en kostnadskalkyl gällande kostnader förorsakade av förorenad mark. Kostnaden är 557 070 euro. Av det utgörs uppskattningsvis 92 070 euro av transportkostnader som betalas till serviceproducenten och 465 000 euro av hanteringsavgifter.

#### Underhållskostnader



Årskostnaden för fastighetstjänsterna (disponenttjänster, fastighets-skötseljänster, underhåll av gårdsområden och städningstjänster) under serviceperioden (20 år) uppgår till sammanlagt 422 488 euro (fastighetens underhållsindex på nivån för november 2018 utan den andel som utgörs av energikostnaderna).

Det kalkylmässiga takpriset för åtgärderna enligt underhållsplanen under serviceperioden (20 år) är 1 999 800 euro (byggnadskostnadsindex på nivån för november 2018). Serviceproducenten ansvarar på egen risk för den andel som överstiger kostnaderna i underhållsplanen.

Dessutom uppskattas de kommande energikostnaderna (där konsumentansvaret ligger på serviceproducenten) för fastighetselens, belysningselens och fjärrvärmens del vara 44 730 euro per år (beräknad på basis av det pris per enhet som staden har fastställt). Därutöver kommer brukarel, vattenförbrukning och energi för vattenuppvärmning.

#### Kostnader för att använda lokalerna

Kapitalhyran är beräknad på basis av maximipriset för projektets investeringskostnader 22,09 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad. Då man beräknar underhållshyrans storlek på basis av underhållskostnaderna och de uppskattade energi- och avfallskostnaderna under serviceperioden för projektet med offentlig-privat samverkan, uppgår hyran till uppskattningsvis 7,04 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad. Underhållshyran inbegriper, avvikande från normal underhållshyra, städning (cirka 2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad) och en objektsansvarig (cirka 1,5 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad). I de objekt där staden är direkt ägare betalar fostrans- och utbildningssektorn en städningkostnad på cirka 2,5–3,0 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad. Grunden för hyran per kvadratmeter är 5 780 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Till den objektsansvariges uppgifter hör förutom vaktmästaruppgifter också brukarservicerelaterade uppgifter. Brukaren har fastställt att det i objektet behövs mera brukarservice än normalt på grund av högt kapacitetsutnyttjande av stadsbor och i sambruk. Underhållsarbete i fastigheten hör inte till den objektsansvariges uppgifter.

Den slutliga hyran beräknas på basis av projektets verkliga kostnader efter att projektet har fullbordats. Enligt fastighetsstrategin, som är under beredning, kommer modellen för intern hyra att revideras under projektets gång. Den nuvarande lineära modellen för intern hyra bygger på byggnadens slitagemodell enligt vilken byggnaden har ett slitage på 70 % under 30 års tid. Enligt modellen för offentlig-privat samverkan svarar serviceproducenten för att de tekniska kraven på objektets överlåtelsekondition uppfylls. I modellen för offentlig-privat samverkan är kravet på överlåtelsekondition efter 20 år 80–85 % beroende på vilken





13.03.2019

del av byggnaden eller vilket system det är fråga om. Det är cirka 20 procent mer än slitaget i en direktägd fastighet med normalt underhåll utan reparationer enligt underhållsplanen.

Det befintliga gymnasiets hyra uppgår till 92 208 euro per månad, 1 106 496 euro per år (14,08 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad). Grunden för hyran är 6 548 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Tillfälliga lokaler

Att nybyggnaden placeras på en annan tomt gör det möjligt att fortsätta gymnasiets verksamhet utan avbrott ända tills den nya byggnaden står klar, varigenom tillfälliga lokaler inte behövs.

#### Projektfinansiering

Projektet genomförs som offentlig-privat samverkan så att fastigheten är i stadens direkta ägo.

Ett anslag på 30,3 miljoner euro för åren 2019–2021 har reserverats i det av stadsfullmäktige godkända byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2023. Dessutom har man reserverat 2,6 miljoner euro för grundberedning i syfte att sanera tomten. De allmänna områdenas kostnader ingår inte i projektet för offentlig-privat samverkan.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Den serviceproducent som i den konkurrenspräglade dialogen har utsetts till genomförare av projektet med offentlig-privat samverkan svarar för planering, genomförande och underhåll av projektet under de kommande 20 årens serviceperiod. I helhetsgenomförandet ingår att beställaren har en option på att upphandla planering och anläggning av de gatuområden (Mosaikstråket och Mosaikgränden) som är en del av projektområdet. De allmänna områdena ingår inte i det underhåll som omfattas av livscykelansvaret.

Planeringen av genomförandet av projektet fortsätter målinriktat genast efter att beslut om projektet har fattats. Byggandet börjar med sanering av tomten sommaren 2019 och lokalerna blir färdiga i maj 2021.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har gett sitt samtycke till projektplanen 12.2.2019 och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning.



13.03.2019

Ärende/13

Enligt utlåtandet bör man i planeringen av undervisningslokalerna ändå fortsättningsvis samarbeta med brukarsektorn. Man bör särskilt försäkra sig om att ljudisolering och -dämpning genomförs noggrant. Man bör fästa uppmärksamhet vid belysningen, eftersom fungerande belysning är ett stöd för varierande arbetsställningar och främjar säkerheten. Lokalerna och ytstrukturerna måste planeras så att det är enkelt att putsa, underhålla och reparera dem.

Fostrans- och utbildningsnämnden fäster dessutom särskilt avseende vid projektets kostnadsuppföljning och vid ledningen av planeringen samt vid kvalitetsövervakningen under hela processen. Dessa har en stor inverkan på en hälsosam och trygg lärandemiljö samt sektorns driftskostnader. Det är även viktigt att se till att tidtabellen håller. I den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet bör man vidare beakta lärarnas och studerandenas uppfattning om utvecklingen av lokalerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Vuosaaren uusi lukio 24.1.2019
- 2 Vuosaaren lukio Hanksuunnitelman liitteet 24.1.2019
- 3 Vuosaaren lukio Laatuarviointi
- 4 Vuosaaren lukio kokonaistaloudellinen arviointi

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.03.2019 § 152

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



13.03.2019

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vuosaaren uuden lukion 24.1.2019 päivätyn, elinkaarimallina toteutettavan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 802 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 miljoonaa euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 14

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 24.1.2019 päiväystä Vuosaaren lukion elinkaarihankkeena toteutettavaa uudisrakennusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa 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 työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on esitelty työsuojelulle 6.2.2019. Työsuojelun lausunto (liite 3) huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.



13.03.2019

Ärende/13

## Käsittely

12.02.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Vera Schulman.

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään lausuntoehdotuksen loppuun:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.”

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vesa Korkkulan tekemän vastaehdotuksen.

## Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

## Lisätiedot

Viivi Snellman, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22378  
viivi.snellman(a)hel.fi

## Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.02.2019 § 20

HEL 2017-013212 T 10 06 00

## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Vuosaa- ren uuden korvaavan lukion 24.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 802 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 miljoonaa euroa marraskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

### B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Suomi Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisopimusten hinnan (palveluntuottajalle maksettavat



sopimusperusteiset maksut) ehdolla että valtuusto hyväksyy hankesuunnitelman:

- Kiinteä urakkahinta: 23 464 000 euroa
- pilaantuneiden maiden puhdistukseen liittyen kuljetusmaksuja palveluntuottajalle arviolta 92 070 euroa
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito sekä siivouspalvelut): yhteensä 422 488 euroa marraskuun 2018 hintatasossa
- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 999 800 euroa marraskuun 2018 hintatasossa.

#### C

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

#### D

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

25.01.2018 Ehdotuksen mukaan

11.01.2018 Pöydälle

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi