



15.01.2020

Ärende/7

§ 7

Projektplan för Baggböleparkens allians (lågstadium, högstadium, daghem och ungdomslokaler)

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplan för Baggböleparkens allians (lågstadium, högstadium, daghem och ungdomslokaler), daterad 20.9.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 13 372 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 52 800 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i juli 2019.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningsklämmor:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka möjligheter som finns att vid den fortsatta planeringen av projektet bindande garantera egna hemklassrum för årskurserna 3–6 på lågstadiet och tillräckliga lokaler för ämnesundervisning och andra lokaler som tryggar arbetsron, dvs. möjliggör tyst arbete, och som är fredade när det gäller syn- och bullerretningar för årskurserna 7–9 på högstadiet. (Katju Aro)

Vid godkännandet förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut på vilket sätt man i projektets fortsatta planering kan ta tillräcklig hänsyn till lokalernas akustikplanering för att säkerställa en lugn och trevlig lärmiljö och matsal. (Eva Biaudet)

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds också hur Mannerheims barnskyddsförbunds verksamhet kan tryggas i området också i fortsättningen. (Sami Muttilainen)

Behandling

Ledamoten Vesa Korkkula understödd av ledamoten Mari Rantanen föreslog att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning med följande anvisningar: I de framtida byggnaderna i projektet Baggböleparkens allians bör det finnas i huvudsak med väggar avgränsade klassrum som möjliggör inläring i lugn och ro i stället för bullriga öppna inlärningsmiljöer. Speciellt för lågstadiegrupperna bör det byggas egna hemklassrum. Vid sidan av klassrummen



15.01.2020

kan det också byggas andra inlärningsmiljöer. Draperier bör inte användas för att indela lokaler, och varje elev bör ha tillräckligt med utrymme i klassrummen. Väggar minskar på koncentrationssvårigheterna till följd av synretningar och på bullerproblemen. Korridorerna och matsalen bör inte räknas som egentliga undervisningslokaler.

1 omröstningen

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar projektet för ny beredning med följande anvisningar: I de framtida byggnaderna i projektet Baggböleparkens allians bör det finnas i huvudsak med väggar avgränsade klassrum som möjliggör inläring i lugn och ro i stället för bullriga öppna inlärningsmiljöer. Speciellt för lågstadiegrupperna bör det byggas egna hemklassrum. Vid sidan av klassrummen kan det också byggas andra inlärningsmiljöer. Draperier bör inte användas för att indela lokaler, och varje elev bör ha tillräckligt med utrymme i klassrummen. Väggar minskar på koncentrationssvårigheterna till följd av synretningar och på bullerproblemen. Korridorerna och matsalen bör inte räknas som egentliga undervisningslokaler.

Ja-röster: 72

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Askoseljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Dani Niskanen, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Mia Nygård, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 10

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttillainen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Mari Rantanen



15.01.2020

Ärende/7

Blanka: 3

Jussi Niinistö, Sampo Terho, Mauri Venemies

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Under diskussionen framställdes tre förslag till hemställningsklämmar:

Ledamoten Katju Aro understödd av ledamoten Mari Rantanen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka möjligheter som finns att vid den fortsatta planeringen av projektet bindande garantera egna hemklassrum för årskurserna 3–6 på lågstadiet och tillräckliga lokaler för ämnesundervisning och andra lokaler som tryggar arbetsron, dvs. möjliggör tyst arbete, och som är fredade när det gäller syn- och bullerretningar för årskurserna 7–9 på högstadiet.

Ledamoten Eva Biaudet understödd av ledamoten Terhi Peltokorpi föreslog följande hemställningskläm:

Vid godkännandet förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut på vilket sätt man i projektets fortsatta planering kan ta tillräcklig hänsyn till lokalernas akustikplanering för att säkerställa en lugn och trevlig lärmiljö och matsal.

Ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Jani Valpio föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds också hur Mannerheims barnskyddsförbunds verksamhet kan tryggas i området också i fortsättningen.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Omröstningsordning

Hemställningsklämmarna togs särskilt upp till omröstning.

2 omröstningen

Ledamoten Katju Aros förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka möjligheter som finns att vid den fortsatta planeringen av projektet bindande garantera egna hemklassrum för årskurserna 3–6 på lågstadiet och tillräckliga lokaler för ämnesundervisning och andra lokaler som tryggar arbetsron, dvs. möjliggör tyst arbete, och som är fredade när det gäller syn- och bullerretningar för årskurserna 7–9 på högstadiet.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 51

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Otso Kiväkäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Suldaan Said Ahmed, Satu Silvo, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Laura Varjokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 31

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Juha Hakola, Atte Harjanne, Kaisa Hernberg, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Tapio Klemetti, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Dani Niskanen, Mia Nygård, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen

Frånvarande: 2

Nasima Razmyar, Wille Rydman

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Katju Aros förslag till hemställningskläm.

3 omröstningen

Ledamoten Eva Biaudets förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



15.01.2020

JA-förslag: Vid godkännandet förutsätter stadsfullmäktige att man reder ut på vilket sätt man i projektets fortsatta planering kan ta tillräcklig hänsyn till lokalernas akustikplanering för att säkerställa en lugn och trevlig lärmiljö och matsal.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 76

Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Petra Malin, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Mia Nygård, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Risänen, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 6

Pentti Arajärvi, Fatim Diarra, Jussi Halla-aho, Pia Kopra, Hannu Oskala, Mika Raatikainen

Frånvarande: 2

Nasima Razmyar, Wille Rydman

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Eva Biaudets förslag till hemställningskläm.

4 omröstningen

Ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds också hur Mannerheims barnskyddsförbunds verksamhet



15.01.2020

Ärende/7

kan tryggas i området också i fortsättningen.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 61

Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Dani Niskanen, Laura Nordström, Johanna Nuorteva, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 20

Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Fatim Diarra, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Kaisa Hernberg, Ville Jalovaara, Pia Kopra, Seija Muurinen, Jussi Niinistö, Mia Nygård, Hannu Oskala, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho

Frånvarande: 3

Petra Malin, Nasima Razmyar, Wille Rydman

Ledamoten Petra Malin meddelade att hennes avsikt hade varit att rösta ja.

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma



15.01.2020

Ärende/7

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Projektplanen gäller utbyggnad och en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av skolhuset på Vedakärrsvägen 88 samt uppförande av en nybyggnad på Elovägen 35.

För närvarande verkar skolan Pakilan ala-aste i byggnaderna på Vedakärrsvägen 88. Efter att projektet är klart ska årskurserna 3–6 i den grundläggande utbildningen samt skolan Pakilan ylääste och ungdomsservicen i Baggböle verka där. Daghemmet Havukka verkar nu i byggnaden på Elovägen 35. Årskurserna 1–2 för nybörjarundervisning vid Pakilan ala-aste och ett nytt daghem som ersätter daghemmen Havukka och Pakila ska verka där efter att projektet är klart.

Rumsdispositionen kan effektiveras då man placerar de funktioner som verkar i fem servicebyggnader i två fastigheter i stället. Det gör det också möjligt att frigöra två fastigheter för annan användning och att avstå från en hyreslokal helt och hållet.

För projektet har utarbetats en projektplan, daterad 20.9.2019. Arbetsgruppen har bestått av företrädare för stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn, kultur- och fritidssektorn, den allianspartner som utsetts att genomföra projektet och den allianspartner som utsetts till planeringsgrupp.

Man har i anslutning till planeringen av projektet hört företrädare för tjänsten detaljplaneläggning, tjänsten trafik- och gatuplanering, miljö-tjänsten och byggnadstillsynen vid stadsmiljösektorn samt stadsmuseet, en tillgänglighetsexpert samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn som experter.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektet i ett utlåtande 22.10.2019 (§ 334). Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektet i ett utlåtande 19.11.2019 (§ 187).

Föredragandens motiveringar

Alliansen och tidigare beslut om den



15.01.2020

Helsingfors stad har med hjälp av ett anbudsförfarande engagerat allianspartner vilka tillsammans med staden, den sistnämnda i egenskap av beställare, ska utveckla den helhet som bildas av Pakilan yläasteen koulu, Pakilan ala-asteen koulu, daghemmet Havukkas och daghemmet Pakilas lokaler. Samtidigt har staden studerat en utveckling av idrottsområdena och de tomter som eventuellt frigörs samt lösningar för att hitta tillfälliga lokaler. Alliansen bildades i två etapper, så att man först ordnade ett anbudsförfarande om planeringsgruppen och därefter om den part som ska sköta genomförandet.

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutade 28.6.2018 (§ 95) godkänna att allianspartner blir den planeringsgrupp som bedömts vara bäst i en kvalitets- och arvodesjämförelse: Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä Oy, FCG Design och planering Ab, Ideestructura Oy. Planeringsgruppen påbörjade sitt arbete i augusti 2018.

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutade 1.11.2018 (§ 122) godkänna att allianspartner blir den entreprenör som bedömts vara bäst i en kvalitets- och arvodesjämförelse: NCC Suomi Oy.

Ett allianskontrakt för utvecklingsfasen undertecknades 20.12.2018.

Alliansmodell för genomförande

En allians är ett sätt att genomföra ett byggprojekt där beställaren engagerar planerare och byggare som utvecklar och genomför projektet tillsammans med beställaren.

Principerna för en allians är en gemensam organisation och gemensamma mål, likaså att riskerna och nyttorna delas. Efter att parterna valts börjar alliansgenomförandet med en utvecklingsfas, under vilken det sätts upp mål för projektets kvalitet, omfattning, tidsplan och kostnader.

Projektets framgång mäts enligt hur de viktigaste målen blivit uppnådda. Projektets maximipris består av alliansens målkostnader och beställarens kostnader. Målkostnaderna består av parternas faktiska kostnader som ska ersättas, av ett arvode och av en riskreservering. Dessutom reserverar beställaren finansiering för kostnaderna för beredning av projektet, för beställarens riskreservering och för en bonuspool. Ur bonuspoolen för projektet betalas parterna en motivationspremie om resultatmålen nås.

Efter utvecklingsfasen utarbetas det ett allianskontrakt för genomförandefasen, med bindande resultatmål för projektet och mätare för upp-



15.01.2020

Ärende/7

följningen av dessa. Allianskontraktet för genomförandefasen täcker projektets byggfas och en separat överenskommen efteruppföljningstid. Planeringen och genomförandet sker i samarbete i syfte att utveckla effektiva och ekonomiska genomförandesätt.

De befintliga byggnaderna

Pakilan yläasteen koulu verkar i en byggnad på Klabbgränden 10, som föreslås bli riven. Iståndsättande av den befintliga byggnaden kräver en omfattande ombyggnad och att man bygger ett annex som ersätter en del av lokalerna. Den befintliga byggnaden är besvärlig med hänsyn till bl.a. tillgängligheten och moderna undervisningsmetoder. Dessutom ligger byggnaden inom zonen för buller och partiklar från Ring I. En del av byggnadens lokaler har försatts i användningsförbud till följd av in- neluftsproblem, och för att ersätta dem har man uppfört en särskild volymelementsbyggnad på tomten. Då projektet är klart avser man att flytta högstadiet till lokaler på Vedakärrsvägen 88.

Beträffande Pakilan ala-astes nuvarande skolhus på Vedakärrsvägen 88 har en utredning om reparationsbehovet utarbetats på basis av konditionsundersökningar. De största reparationsåtgärderna består i att bygga om bottenplattan och bottenavloppen, iståndsättande av fasaden samt iståndsättande av fönster och yttertak eller ersättande av de sistnämnda med nya. På grund av utrymmesbehovet verkar Pakilan ala-asteen koulu i en särskild volymelementsbyggnad. När projektet är klart ska årskurserna 3–6 i den grundläggande utbildningen verka i lokaler på Vedakärrsvägen 88. Det är tänkt att årskurserna 1–2 för nybörjarundervisning flyttar in i den nya byggnaden på Elovägen 35.

Daghemmet Havukkas byggnad på Elovägen 35 har tekniskt och funktionellt kommit till slutet på sin livslängd, och det föreslås att den rivs och ersätts med ett nybygge.

Daghemmet Pakila verkar på Brännkärrsvägen 2. Byggnaden ligger inom zonen för buller och partiklar från Ring I. Det är tänkt att daghemmet Pakilas verksamhet flyttar till nybygget på Elovägen 35, och den befintliga byggnaden frigörs för annat bruk.

Ungdomsservicen har hyrt lokaler på Lepolavägen 19, cirka 300 m² lägenhetsyta, av en privat aktör, och de används som ungdomslokal. Man har för avsikt att avstå från lokalerna och överföra verksamheten till skolhuset på Vedakärrsvägen 88.

Projektplan för Baggböleparkens allians

Projektet innebär att lokalerna på Vedakärrsvägen 88 moderniseras i linje med det som undervisningen fordrar. Vidare byts de hustekniska



15.01.2020

installationerna ut, förbättras energieffektiviteten och repareras fasader, fönster och yttertak samt förnyas bottenplattan. Pakilan ylästes skolhus på Klabbgränden 10 ska rivas efter att annexet på Vedakärrsvägen 88 blivit färdigt. Volymelements-paviljongerna vid båda skolorna ska rivas. Den byggnad där daghemmet Pakila verkar frigörs för annat bruk. Byggnaden på Elovägen 35 ersätts med ett nybygge. Man har planerat att genomföra projektet stegvis, så att det mest brådskande är att få nya lokaler för Pakilan yläaste.

I daghemmet placeras en specialgrupp för multihandikappade (en s.k. MOVA-grupp). Till skolan ska dessutom förläggas två undervisningsgrupper för krävande specialundervisning där man studerar enligt verksamhetsområde (s.k. TOI-undervisning).

Jämsides med projektet har staden förhandlat med Helsingin NMKY om att ersätta organisationens aktivitetscentrum på Brännkärrsvägen 4b med en större nybyggnad som ska uppföras på högstadiets nuvarande tomt. Den undervisning i gymnastik som meddelas inom den grundläggande utbildningen på högstadiet och delvis också på lågstadiet ska ske i Helsingin NMKY:s aktivitetscentrum, varigenom merparten av idrottslokalerna för den grundläggande utbildningen inte behöver byggas i anslutning till skolan. Samtidigt förbättras tillgången på idrottslokaler i Baggböleområdet.

Projektet ger områdets invånare, invånarföreningar och övriga medborgarverksamhet goda omständigheter för ordnande av verksamhet. Ändamålsenlig och trygg lokalplanering stöder ett aktivt utnyttjande av lokalerna på kvällar, veckoslut och fritid. Dessutom ger skolans och daghemmets gårdsområden också områdets invånare mångsidiga villkor för lek och motion utanför serviceställets öppettider.

Invånarinriktning och brukardelaktighet ska genomföras under hela projektets gång. I februari 2018 ordnades det ett möte om en delaktighets- och utvärderingsplan inför en eventuell detaljplaneändring, och i december 2018 ordnades ett invånarmöte där invånarna ombads uttala sig om de olika alternativen för var servicen skulle kunna ligga. Båda var kopplade till en Säg din åsikt-enkät. På hösten 2018 ordnades det i anslutning till utarbetandet av en pedagogisk plan workshoppar för de anställda, skoleleverna och deras föräldrar i egenskap av brukare. På ett invånarmöte som ordnades i maj 2019 presenterades preliminära förslag till plan. Det har upprättats en projektwebbsida där man kan följa hur projektet framskrider. Man håller kontakt med lokala aktörer genom att ha dem på en e-postlista.

Projektet är en del av genomförandet av handlingsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035, bl.a. genom att nybyggena i huvudsak ska



byggas i trä. Nybyggenas uppvärmning drivs kolneutralt med källvärme, som bygger på utnyttjande av spill-, sol- och jordvärme. Det görs ett pilotprojekt för en modell med livscykelhantering och man utnyttjar grönytefaktormetoden.

Projektplanen ingår som bilaga 1.

Projektets omfattning och tidsplan för byggandet

Projektet har en sammanlagd omfattning på 13 372 m² bruttoyta, 10 621 m² lägenhetsyta, 8 246 m² effektiv yta, som fördelas enligt följande:

Vedakärrsvägen 88

- Ombyggnaden omfattar 4 802 m² bruttoyta, 3 661 m² lägenhetsyta, 2 905 m² effektiv yta.
- Nybygget omfattar 4 028 m² bruttoyta, 3 288 m² lägenhetsyta, 2 451 m² effektiv yta.

Elovägen 35

- Nybygget omfattar 4 542 m² bruttoyta, 3 672 m² lägenhetsyta, 2 890 m² effektiv yta.

Det är meningen att den första fasen av byggandet inleds på tomten på Vedakärrsvägen i juni 2020, och den ska vara slutförd i december 2021. Den andra fasen av byggandet börjar på tomten på Elovägen i februari 2022 och blir klar sommaren 2023.

Finansiering av projektet och dess byggnadskostnader

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2019–2028, som bifogats budgeten för år 2019, har det reserverats 42,6 miljoner euro för projektet åren 2019–2024. Det finansieringsbehov på 52,8 miljoner euro som genomförandet av projektet kräver har beaktats i beredningen av förslaget till nytt byggnadsprogram.

Projektets maximipris består av målkostnaderna och beställarens kostnader. Enligt kostnads kalkylen har projektet ett pris som uppgår till högst 52 800 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i juli 2019. Alliansens målkostnader för genomförandet av projektet uppskattas uppgå till 50 800 000 euro exkl. moms. För beställarens kostnader reserveras 2 000 000 euro exkl. moms. Målkostnaderna för genomförandet av alliansen ska preciseras innan man ingår ett allianskontrakt om genomförandefasen. Kostnaderna innefattar den höjande verkan som bottnar i att nybyggena i huvudsak konstrueras i trä och i de specialkrav som ställs på lokaler och gårdsplan på grund



av MOVA- och TOI-specialgrupperna. Därutöver höjer byggandet av källvärmesystem investeringskostnaderna med uppskattningsvis 300 000–500 000 euro. Lägre kostnader för inköp av energi kompenserar denna tilläggskostnad under byggnadernas livslängd.

Alliansens övriga kostnader

Beträffande kostnader har man också förberett sig för upphandlingar som faller utanför de egentliga investeringarna, såsom att bereda tomterna så att de lämpar sig för byggande och att upphandla tillfälliga lokaler, något som alliansen kan genomföra. I syfte att bereda tomterna så att de lämpar sig för byggande ska man riva daghemmet Havukkas byggnad, paviljongen på lågstadiets tomt och högstadiets skolhus samt paviljongen på samma tomt, sammanlagt 8 300 m² bruttoyta. Kostnaderna för rivningen uppgår till 1 250 000 euro exkl. moms. Dessa rivningskostnader ingår inte i kostnaderna för servicebyggnaderna. Användningen av tillfälliga lokaler har preciserats i takt med att projektet har framskridit, så att de används som tillfälliga lokaler också för andra av stadens projekt. De blir föremål för ett separat anbudsförfarande, och det ska fattas ett särskilt beslut om projektet med tillfälliga lokaler.

Kostnader för att använda lokalerna

Den kalkylerade lokalhyran, dvs. den interna hyran, uppgår efter att ombyggnaden, utbyggnaden och nybyggnaden har blivit färdiga till ca 327 163 euro i månaden. Årshyran är ca 3 926 000 euro. Månadshyran är ca 30,80 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 26,17 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyran 4,63 euro/m² lägenhetsyta. Den slutliga kapitalhyran justeras efter alliansens verkliga kostnader.

Man har för avsikt att föra genomförandefasens allianskontrakt (TAS) till stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden för beslut i början av år 2020 enligt den preliminära tidsplanen. TAS fastställer målkostnaden och det motivationssystem som vägleder arbetet så att målkostnaden uppnås. Målkostnaden fastställs på en lägre nivå än maximikostnaden och de avtalade riskreserveringarna. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

De idrottslokaler som Helsingin NMKY hyr ut till fostrans- och utbildningssektorn har en intern totalhyra som inklusive underhåll och allmänna kostnader uppgår till 268 800 euro om året, dvs. 22 400 euro i månaden, vilket fördelat på en kalkylerad hyresareal på 1 400 m² lägenhetsyta blir ca 16,00 euro/m² lägenhetsyta/månad.

Hyran för de tillfälliga lokalerna ingår i kapitalhyran. De tillfälliga lokalernas kostnadseffekt på projektet är ca 5 337 600 euro. Den kost-



nadseffekt för tillfälliga lokaler som överstiger den nuvarande kapitalhyran och som ingår i de ovan nämnda kapitalkostnaderna uppgår till uppskattningsvis 0,21 euro/m² lägenhetsyta/månad. I och med att en del av lokalerna blir tilläggslokaler och en del tillfälliga lokaler, betalar fostrans- och utbildningssektorn samma kvadratmeterhyra för de tillfälliga lokalerna som för de blivande färdiga lokalerna.

Enligt en preliminär uppskattning uppgår kultur- och fritidssektorns ungdomsservices andel av lokalkostnaderna till ca 5 205 euro/månad, dvs. 62 454 euro om året.

Fastställandet av hyran mellan dem inom fostrans- och utbildningssektorn som använder lokalerna bestäms senare i samråd med dem.

Genomförande av projektet

Projektet genomförs i form av en projektallians. Allianskontraktet för projektets genomförandefas (TAS) undertecknas när projektplanen har godkänts och när de bindande resultatmålen och mätarna för uppföljningen av dessa har fastställts.

Det är alliansen som svarar för genomförandet av projektet. Alliansen består av Helsingfors stad/stadsmiljösektorn som beställare på ena sidan och av planeringsgruppen och huvudentreprenören NCC Oy på andra sidan, de bägge sistnämnda som serviceproducenter.

Skol- och daghemsbyggnaderna kommer att vara i Helsingfors stads stadsmiljösektors ägo. Denna hyr ut lokalerna till verksamhetsanordnarna. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaderna.

Tillfälliga lokaler

Genomförandet av projektet till det föreslagna maximipriset och enligt föreslagen tidsplan förutsätter att man skaffar fram tillfälliga lokaler så att dessa kan tas i bruk på sommaren 2020. Lokalarrangemangen görs så att behovet av tillfälliga lokaler blir så litet som möjligt.

Högstadiet och daghemmet Pakila ska verka i befintliga lokaler tills de nya lokalerna står klara. De behöver inte tillfälliga lokaler. Lågstadiets hela verksamhet flyttar in i de tillfälliga lokalerna på Vedakärrsvägen 88 för den tid som det tar att göra ombyggnaden och uppföra annexet, dvs. uppskattningsvis perioden 8/2020–12/2021. Därefter verkar daghemmet Havukka och lågstadieårsklasserna 1 och 2 i tillfälliga lokaler på Elovägen 35 så länge som uppförandet av nybygget tar i anspråk, uppskattningsvis 1/2022–7/2023.



15.01.2020

Ärende/7

Maximipriset enligt projektplanen innefattar inte kostnaderna för de tillfälliga lokalerna. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden föreslog stadsstyrelsen 31.10.2019 (§ 102) att projektplanen för Pakilan ala-aste och daghemmet Havukka godkänns så att projektet får kosta högst 9 000 000 euro.

Fostrans- och utbildningsnämndens samt kultur- och fritidsnämndens utlåtanden

Fostrans- och utbildningsnämnden har 22.10.2019 (§ 334) tillstyrkt projektplanen och konstaterat att denna i huvudsak svarar väl mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande 19.11.2019 (§ 187). Utlåtandena finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter och verkställighet av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Stadsstyrelsen har 9.12.2019 beslutat att den, om fullmäktige godkänner beslutsförslaget, ger följande uppmaning vid verkställigheten av fullmäktiges beslut: Vid planeringen och genomförandet av projektet bör det särskilt beaktas att det i skolhuset vid behov ska gå att ta i bruk hemklassrum för årskurserna 3–6 och att det för de yngsta eleverna ska reserveras trygga områden där de kan vistas på rasterna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Pakilanpuiston allianssin hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden



15.01.2020

Ärende/7

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.12.2019 § 837

02.12.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.11.2019 § 187

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Pakilanpuiston allianssin 20.9.2019 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on kustannustasossa 7/2019 on arvonlisäverottomana 52 800 000 euroa (3 949 euroa/brm²), kokonaislaajuus on 13 372 brm². Alustavan arvion mukaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelukokonaisuuden osuus kokonaisvuokrasta on noin 5 205 euroa/kk eli 62 454 euroa vuodessa. Nuorisotalon tila on noin 25 hym² toimisto ja 300 hym² yhteiskäyttöisissä tiloissa koulun kanssa.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

19.11.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Eeva Jalovaara. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, arkkitehti, puhelin: 310 21714
eeva.jalovaara(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Heidi Hällman, aluepäällikkö, puhelin: 310 71608

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



15.01.2020

Ärende/7

heidi.hallman(a)hel.fi
Pirjo Lehtinen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 21689
pirjo.lehtinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.10.2019
§ 102

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että 21.10.2019 päivätty Pakilan ala-asteen ja lpk Havukan väistötilan hankesuunnitelma hyväksytään siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 200 brm² ja hankkeen enimmäishinta 60 kk vuokra-ajalle on enintään 9 000 000 euroa.

B

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

03.10.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

01.11.2018 Ehdotuksen mukaan

28.06.2018 Ehdotuksen mukaan

25.01.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.10.2019 § 334

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Päätös



15.01.2020

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.9.2019 päivätystä Pakilanpuiston allianssi -hanketta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita ja hyväksytyä tarveselvitystä. Oppimistilojen suunnittelussa ja tilaratkaisujen yksityiskohtien kehittämisessä tulee edelleen työskennellä tiiviisti yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. 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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Pakilanpuiston allianssi-hankkeen tarveselvityksen 26.3.2019.

Kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 19.8.2019 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankesuunnitelmassa mainittu tavoitekustannusten alentaminen tulee suunnitella yhdessä käyttäjätoimialan kanssa niin, että toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet hankkeessa kyetään säilyttämään.

Käsittely

22.10.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli Tommi Tiittala. Asiantuntija poistui kokouksesta kuulemisensa jälkeen.

Pöydällepanoehdotus:
Vesa Korkkula: Seuraavaan kokoukseen.

Kannattaja: Petra Malin

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan
EI-ehdotus: Seuraavaan kokoukseen.



Jaa-äännet: 8

Fatim Diarra, Martina Harms-Aalto, Ville Jalovaara, Pia Kopra, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Matias Pajula, Pia Pakarinen

Ei-äännet: 2

Vesa Korkkula, Petra Malin

Tyhjä: 3

Ted Apter, Abdirahim Husu Hussein, Emma Kari

Äänestyksessä asian käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 8 – 2 (jäsenten nimet). Tyhjää äänesti 3.

Vesa Korkkula: Jätän eriävän mielipiteen. Olisi pitänyt pöydätä.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
30.05.2018 § 20

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Päätös

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö päättää valita Pakilan palvelurakennukset -allianssihankeeseen neuvottelumenettelyyn seuraavat kaksi (2) toteuttajaryhmää:

- NCC Suomi Oy
- SRV Rakennus Oy

Päätöksen perustelut

Ilmoitus EU-kynnysarvon ylittävästä hankinnasta julkaistiin Hilmassa 24.4.2018. Osallistumishakemusten jättämisen määräaika oli 25.5.2018 klo 13.00. Hankintamenettely on neuvottelumenettely, jossa kaikki soveltuvuusvaatimukset täyttävät tarjoajaehdokkaat valitaan mukaan tarjoajiksi.

Osallistumishakemuksensa toimittivat määräaikaan mennessä seuraavat kaksi (2) tarjoajaehdokasta: NCC Suomi Oy ja SRV Rakennus Oy. Molemmat ilmoituksensa jättäneet toteuttajaryhmät täyttävät tarjoa-



15.01.2020

Ärende/7

jaehdokkailta vaadittavat vähimmäisvaatimukset pakollisten poissulkemisperusteiden (ESPD-lomake) sekä rahoituksellisen ja taloudellisen tilanteen osalta. Molemmat toteuttajaryhmät täyttävät myös hankintailmoituksessa esitetyt referenssikohteiden vähimmäisvaatimukset.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on kokouksessaan 25.1.2018 (§ 12) päättänyt hyväksyä, että rakennetun omaisuuden hallintapalvelu toteuttaa Pakilan palvelurakennusten kehittämishankkeen projektiallianssina. Päätöksen yhteydessä todettiin, että päätöksen neuvottelumenettelyyn kutsuttavien suunnitteluryhmien valinnasta tekee rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö 10.04.2018 § 10

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

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

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Päätös

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti tilata allianssihankinnan suunnittelun ja kilpailuttamisen suorahankintana

Päätöksen perustelut

Allianssi on uutena toteutusmuotona kaupungin strategian tavoitteiden mukainen. Allianssikonsultoinnista ei ole puitesopimusta. Vison Oy on antanut 1.2.2018 kattohintaisen tarjouksen, joka käsittää allianssin suunnittelu- ja toteutusosapuolten kilpailuttamisen. Vison Oy:llä on poikkeuksellisen laajat referenssit allianssihankkeiden suunnittelusta ja kilpailuttamisesta.

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi