



10.06.2020

Ärende/12

## § 159

### Projektplan för en nybyggnad för Helsingfors språkgymnasium

HEL 2020-000956 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen daterad 20.3.2020 för ett nytt språkgymnasium i Kvarnbäcken som genomförs i form av offentlig-privat samverkan, utgående från att projektet omfattar ca 8 000 m<sup>2</sup> bruttoyta och priset för byggkostnaderna uppgår till högst 34 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2020.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Kielilukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kielilukion hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Behovet av en nybyggnad och läge

Projektplanen gäller en nybyggnad som förverkligas i form av offentlig-privat samverkan för Helsingfors språkgymnasium. Det nya språkgymnasiet byggs i Kvarnbäcken och ersätter det nuvarande språkgymnasiet i Östra centrum.

De nuvarande lokalerna för Helsingfors språkgymnasium i Östra centrum tjänar för tillfället 615 studerande. Byggnaden är i dåligt skick och alltför liten för det växande antalet studerande och stöder inte till alla delar den nya läroplanens funktionella målsättningar. Meningen är att avstå från byggnaden.

Enligt befolkningsprognosen ökar antalet ungdomar i gymnasieåldern i Helsingfors med cirka 1 500 fram till år 2027. Det är inte möjligt att sva-



ra mot servicebehovet i det nuvarande gymnasienätet. Nybyggnaden gör det möjligt att öka antalet studieplatser i språkgymnasiet med 300.

Det nya språkgymnasiet placeras i Kvarnbäcken på Stenparsvägen 1. Stadsfullmäktige godkände 6.5.2020 (§ 132) en detaljplaneändring för kvartersområdet för gymnasiet. Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en nybyggnad enligt projektplanen.

Gymnasieverksamheten är en service på stadsnivå som omfattar samarbete med företag, högskolor och det omgivande samhället. Språkgymnasiet har en särskild utbildningsuppgift i språkundervisning och 70 % av studerandena i gymnasiet kommer från utanför området. Läget i Kvarnbäckens växande centrum vid metrostationen och goda kollektivtrafikförbindelser möjliggör samarbete med yrkeshögskolan Metropolia, yrkes- och vuxeninstitutet Stadin ammatti- ja aikuisopisto och andra aktörer i området.

I de nya lokalerna kan man främja omfattande studiehelheter i enlighet med läroplanen bl.a. med hjälp av förläggningen av lokalerna och dessas flexibilitet. Till byggnaden planeras lokaler för gemensam inläring som lämpar sig också för större studerandegrupper. Lokalerna görs till en aktiv del av omgivningen på ett sätt som bidrar till ordnande av campussamarbete och temaevenemang. Utnyttjandet av andra lokaler har också beaktats i nybyggnadens dimensionering.

De modifierbara lokalerna möjliggör dessutom effektiv användning av lokalerna för kultur- och idrottsevenemang och andra evenemang. En ändamålsenlig och trygg lokalplanering bidrar till att vuxenstuderande och invånare aktivt kan använda lokalerna.

Det är meningen att byggarbetet ska inledas våren 2021. Nybyggnaden blir färdig i maj 2023 och tas i bruk i augusti 2023.

Byggnaden omfattar 5 645 m<sup>2</sup> effektiv yta. Projektets totala omfattning är ca 8 000 m<sup>2</sup> bruttoyta och 6 800 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Offentligt-privat samverkan

I enlighet med Helsingfors stadsstrategi 2017–2021 genomför projektet för språkgymnasiet högklassig arkitektur. Byggandets högklassiga kvalitet skapar en stark identitet och profil för stadsdelen. Syftet är att förbättra kvaliteten på fastighetsbeståndet, att förbättra hanteringen av kvalitetsrisker bl.a. med offentlig-privat samverkan och att minska problemen med inomhusluften och att främja lokaleffektiviteten.

Språkgymnasiet är Helsingfors tredje projekt där man tillämpar offentlig-privat samverkan. Byggnaden kommer att ägas av staden men pro-



jekteraren dvs. serviceproducenten ansvarar för planeringen och uppförandet av byggnaden och för underhållstjänster under en period på 20 år. Avtalsperioden indelas i en investeringsperiod och en serviceperiod. Staden ansvarar för finansieringen av byggandet och betalar en serviceavgift till serviceproducenterna i enlighet med lokalernas användbarhet och servicenivå.

Serviceproducenten planerar och förverkligar lösningar som garanterar att användbarheten stämmer överens med de uppställda målen och är kostnadseffektiv. Serviceproducenten ansvarar för att byggnadens skick och förhållanden stämmer överens med serviceavtalet under och vid utgången av hela serviceperioden på 20 år. För byggnaden fastställs ett skick som den ska ha då den överläts till staden efter serviceperioden. Byggnadens skick motsvarar ca 85 procent av en ny byggnads skick efter 20 år.

I modellen för offentlig-privat samverkan överförs risker till serviceproducentens ansvar. Ansvaret omfattar de tekniska riskerna med anknäring till planering, byggande och underhåll. Där ingår också omständighetsrelaterade risker, såsom ineluftsproblem som beror på fastigheten. Fördelarna med modellen för offentlig-privat samverkan grundar sig till en stor del på riskhanterings effektivitet och ändamålsenlig överföring av ansvaren.

#### Val av serviceproducent för projektet för offentlig-privat samverkan

Serviceproducenten väljs genom konkurrenspräglad dialog. Upphandlingsannonsen och begäran att lämna in anbudsansökan har publicerats i oktober 2019. Till underhandlingsfasen valdes fyra kandidater som hade lämnat in anbudsansökan. Med dessa underhandlas det i huvudsak om frågor som gäller planeringslösningar och projektavtal. Underhandlingsfasen slutar i publiceringen av den slutliga anbudsbegäran i augusti 2020 och de slutliga anbuden lämnas in i oktober 2020.

Anbuden poängsätts enligt bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Kvaliteten får vikten 50 % och priset vikten 50 %. 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 investeringsplan på lång sikt). Det är meningen att upphandlingsbeslutet fattas i oktober 2020.

#### Byggnadskostnader och finansiering

Maximipriset för projektet beräknat på basis av det teoretiska lokalbehovet uppgår till 34 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnads-



nivån för februari 2020. Investeringens kostnader uppgår till ca 4 250 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta och 37 778 euro/studerande.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt, som bifogats budgeten för 2020, har det reserverats 32 000 000 euro åren 2021–2023 för att planera och genomföra projektet. Finansieringsbehovet på högst 34 000 000 euro som krävs för projektet beaktas i följande förslag till byggnadsprogram.

#### Underhållskostnader

Staden betalar en serviceavgift till serviceproducenten i modellen för offentlig-privat samverkan och serviceproducenten ansvarar för byggnadens underhåll under en serviceperiod på 20 år. Underhållet omfattar bl.a. managementverksamheten, fastighetsunderhållet, underhållet av områdena utomhus, uppvärmningen och städningen. De årliga kostnaderna beräknas uppgå till ca 507 000 euro.

I det årliga serviceavgiftsavtalet ingår dessutom nödvändiga investeringar i enlighet med investeringsplanen på lång sikt (s.k. PTS). Den preliminära kostnadskalkylen för investeringarna uppgår till 2 700 000 euro under en tidsperiod på 20 år i kostnadsnivån vid anbudstidpunkten. Kostnaderna är bundna till byggnadskostnadsindex.

#### Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Nybyggnaden byggs i stadsmiljösektorns besittning och sektorn hyr ut byggnaden till fostrans- och utbildningssektorn genom ett internt hyresavtal.

Enligt en preliminär bedömning uppgår den sammanlagda månadshyran för byggnaden till 29,02 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 22,81 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran andel 6,21 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 6 800 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Den slutliga hyran beräknas på basis av de verkliga kostnaderna när projektet har blivit färdigt. Modellen för intern hyra kommer under projektets gång att förnyas i enlighet med fastighetsstrategin. Den nuvarande beräkningen av intern hyra baserar sig på en modell enligt vilken byggnaden slits till 70 procent under en period på 30 år. I modellen för offentlig-privat samverkan ansvarar serviceproducenten för att kraven för överlåtelseskick uppfylls. Då är byggnadens slitage ca 15 procent efter en period på 20 år.

Den nuvarande månadshyran för språkgymnasiet uppgår till 13,58 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, dvs. sammanlagt 62 382 euro i månaden och



10.06.2020

Ärende/12

748 584 euro om året. Grunden för hyresbetalningen är 4 594 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Inget behov av tillfälliga lokaler

Eftersom nybyggnaden uppförs i ett annat läge än det nuvarande språkgymnasiet kan verksamheten fortsätta utan avbrott tills nybyggnaden blir färdig och det finns inget behov av tillfälliga lokaler.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 5.5.2020 (§ 116) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att denna bra svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Behörighet beträffande projektplaner

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Kielilukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kielilukion hankesuunnitelman liitteet

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 116

HEL 2020-000956 T 10 06 00

Lausunto



10.06.2020

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.3.2020 päivätystä Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen hankesuunnitelmasta (liite 1).

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 Helsingin kielilukion pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa. Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. 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.

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä.

03.03.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.04.2020  
§ 38

HEL 2020-000956 T 10 06 00

Esitys



10.06.2020

Ärende/12

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen 20.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8 000 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 34 miljoonaa euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

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