



## § 10

### Vuosaaren lukion elinkaarihanke, hankkeen jatkovalmistelu

HEL 2017-013212 T 10 06 00

#### Päätös

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä, että rakennettun omaisuuden hallintapalvelu toteuttaa Vuosaaren uuden lukion hankkeen jatkovalmistelun elinkaarihankkeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä yhteistyössä rakennuttaminen-palvelun ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Lisäksi jaosto edellyttää, että

1. Tarjousvertailussa hyväksytyt tarjoukset jättäneille ei makseta tarjouspalkkioita enempää kuin vastaavassa arkkitehtikilpailussa on tapana.
2. Jatkovalmistelussa lähdetään siitä, että kilpailullisella neuvottelumenettelyssä elinkaarimallin pitää turvata koulurakennuksen käyttö vähintään 70 vuoden ajan, kuten kaupungin oman koulurakentamisen suunnittelussakin ja elinkaarihankkeen pitää olla kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukainen verrattuna kaupungin omaan rakentamiseen. Prosessin edetessä arvioidaan elinkaarimallin järkevyyttä tästä näkökulmasta suhteessa omaan rakentamiseen.
3. Jatkovalmistelun pohjana on koulurakennuksen käyttöikä vähintään 70 vuotta, vaikka elinkaarimallia sovellettaisiinkin vain 20 vuotta. Elinkaarihankkeen pitää olla kokonaistaloudellisesti tarkoituksen mukainen verrattuna kaupungin omaan rakentamiseen. Prosessin edetessä arvioidaan elinkaarimallin järkevyyttä tästä näkökulmasta suhteessa omaan rakentamiseen.
4. Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että koulurakennukseen tulee riittävät omat liikuntatilat, vaikka ulkopuolisia tiloja myös käytettäisiin.

Sirkku Ingervon vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Sirkku Ingervo jätti vastaehdotuksensa mukaisen eriävän mielipiteen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer



#### Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuosaaren lukio, elinkaarihanke

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Vuosaaren lukion tarve perustuu lukioverkkoselvitykseen, jonka mukaan lukioikäisten määrä kasvaa alueella lähivuosina. Uuden Vuosaaren korvaavan lukion oppilasmäärä lisääntyy noin neljälläsadalla.

Vuosaaren lukion elinkaarihanke nivoutuu koko Vuosaaren keskusta-alueen kehittämiseen. Vanha lukio on huonokuntoinen ja sen tilalle on suunniteltu uutta asuinrakentamista. Uusi lukio sijoittuu metroaseman ja urheilutalon välissä olevalle tyhjälle tontille hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Helsingin kaupungin vuosien 2017 - 2021 kaupunkistrategian mukaisesti Vuosaaren lukiohankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Kiinteistöstrategian tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen. Vuosaaren lukio on Helsingin ensimmäinen elinkaarimallilla toteutettava hanke.

#### Esittelijän perustelut

Nykyinen koulurakennus on huonokuntoinen eikä vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Vuosaaren lukio tarvitsee lisätilaa, koska sen oppilasmäärä nousee viidestäsadasta yhdeksäänsataan. Rakennuksesta luopuminen nivoutuu myös laajempaan koko Vuosaaren keskusta-alueen kehittämiseen. Tontilla on menossa parhaillaan kaavamuutos, jota kehitetään hankkeen mukana ja joka valmistuu vuoden 2018 lopulla.



Uusi lukiorakennus sijoittuu keskeiselle paikalle metroaseman ja urheilutalon välissä olevalle tyhjälle tontille. Sisäänkäyntitaso tehdään kansirakenteena, jonka yhteydessä ratkaistaan mm. huoltoyhteys urheilutalolle. Sisäänkäyntitaso on osittain myös kaupunkilaisille avointa tilaa, jolla saadaan elävyyttä sekä rakennukseen että koko keskusta-alueelle. Koulussa on kuntalaisille iltakäyttömahdollisuus.

Elinkaarimallissa lukio on kaupungin omistuksessa, mutta palveluntuottaja suunnittelee ja rakentaa sen ja vastaa siitä seuraavat 20 vuotta. Vastuu kattaa kaiken kiinteistön hoitoon, teknisiin järjestelmiin, ulkoalueiden hoitoon, siivoukseen ja sisäilmaongelmiin liittyen. Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Näin toteutetaan kustannustehokas ratkaisu. Tavoitteena on elinkaarikestävyys myös palvelujakson päätyttyä.

Helsingin ensimmäisenä elinkaarihankkeena ja pitkästä aikaa toteutettavana uutena lukiona etsitään elinkaarihankkeen osana toteutettavalla suunnittelukilpailulla ratkaisua, jossa toiminnallisilla ominaisuuksilla, kaupunkikuvallisilla arvoilla ja arkkitehtuurilla on korkea painoarvo. Uuteen lukiorakennukseen toteutetaan uuden opetussuunnitelman ja avoimen oppimisympäristön mukaiset tilat.

#### Hankinnasta päättäminen

Toteuttajan valinta tapahtuu hankintalain mukaisella kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kiinnostuneet palveluntuottajat jättävät tilaajalle osallistumishakemukset, joiden perusteella valitaan 3 - 5 tarjoajaa neuvottelumenettelyn piiriin. Päätöksen neuvottelumenettelyyn kutsuttavien valinnasta tekee rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö. Neuvottelumenettelyyn kutsutut osallistuvat suunnittelukilpailuun, jossa suunnitelmia kehitetään suunnittelunohjaustilaisuuksissa annetun palautteen mukaan.

Tarjousvertailussa hyväksytyyn tarjoukseen jättäneille tarjoajille maksetaan yhteensä enintään 200 000 euron (alv. 0 %) palkkio, joka jaetaan tasan palkkionsaajien kesken, kuitenkin enintään 50 000 euroa (alv. 0 %) yhtä tarjoajaa kohden. Tarjouspalkkiota ei makseta tarjouskilpailun voittaneelle tarjoajalle. Kokonaistaloudellisesti edullisin ehdokas valitaan palveluntuottajaksi. Päätöksen hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen valittavasta palveluntuottajasta tekee rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Rakennetun omaisuuden hallinta valmisteleo hanketta yhdessä maankäytön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Hankkeen valmistelun aikana tehdään yhteistyötä mm. tonttiosaston, kaupungin-



25.01.2018

Asia/3

kanslian ja urheilutalossäätiön kanssa. Kehitys- ja suunnitteluvaiheen tuloksena laaditaan lukion hankesuunnitelma, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valittu palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen yhteistoiminnassa tilaajan kanssa.

#### Hankkeen laajuus, aikataulu ja rahoitus

Hankkeen tilaohjelma on noin 5000 hym<sup>2</sup>, noin 9000 kem<sup>2</sup>. Lukion tuleva opiskelijamäärä on 900.

Hankkeen rakentamisaika on alustavasti 6/2020 - 6/2022, mutta tavoitteena on valmistumisen aikaistaminen kesään 2021.

Hankkeelle on varattu alustavasti 26 miljoona euroa vuoden 2018 talousarvio-ohjelmassa.

#### Lopuksi

Vuosaaren lukion elinkaarihankkeesta on järjestetty markkinainfotilaisuus sekä kahdenkeskisiä tapaamisia potentiaalisten palveluntuottajien kanssa. Alustava hankekuvaus 12/2017 on oheismateriaalina.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuosaaren lukio, elinkaarihanke

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Rya/Roha  
Kasko  
Rya/Rakennuttaminen

#### Päätöshistoria



25.01.2018

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.01.2018  
§ 6

HEL 2017-013212 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

**Käsittely**

11.01.2018 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtaja Rautavan ehdotuksesta.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

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

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi