



01.06.2020

Asia/7

**§ 328**

**V 10.6.2020, Kielilukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma**

HEL 2020-000956 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Myllypuroon sijoittuvan uuden kielilukion elinkaarihankkeen 20.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 8 000 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 34 000 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kielilukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kielilukion hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Uudisrakennuksen tarpeellisuus ja sijainti

Hankesuunnitelma koskee Helsingin kielilukion elinkaarimallilla toteutettavaa uudisrakennusta. Uusi kielilukio rakennetaan Myllypuroon ja se korvaa nykyisen Itäkeskuksessa sijaitsevan kielilukion.

Helsingin kielilukion nykyiset Itäkeskuksen tilat palvelevat tällä hetkellä 615 opiskelijaa. Rakennus on huonokuntoinen ja liian pieni kasvavalle opiskelijamäärälle eikä se kaikilta osin tue uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Rakennuksesta on tarkoitus luopua.



Väestöennusteen mukaan lukioikäisten nuorten määrä kasvaa Helsingissä noin 1 500 nuorella vuoteen 2027 mennessä. Palvelutarpeen kasvuun ei pystytä vastaamaan nykyisessä lukioverkossa. Uudisrakennus mahdollistaa kielilukion opiskelijapaikkojen lisäyksen kolmellasadalla opiskelijalla.

Uusi kielilukio sijoittuu Myllypuroon osoitteeseen Kiviparantie 1. Kaupunginvaltuusto on 6.5.2020 § 132 hyväksynyt sen korttelialuetta koskevan asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa uudisrakennuksen rakentamisen hankesuunnitelman mukaisesti.

Lukiotoiminta on kaupunkitasoista palvelua, johon liittyy yhteistyötä yritysten, korkeakoulujen ja ympäröivän yhteiskunnan kanssa. Kielilukiolla on kielten opetuksen erityistehtävä ja 70 prosenttia sen opiskelijoista tulee alueen ulkopuolelta. Sijainti Myllypuron kasvavassa keskustassa metroaseman ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa mahdollistaa yhteistyön Metropolia ammattikorkeakoulun, Stadin ammatti- ja aikuisopiston sekä muiden alueen toimijoiden kanssa.

Uusissa tiloissa voidaan tukea opetussuunnitelman mukaisia laaja-alaisia opintokokonaisuuksia mm. tilojen sijoittelulla ja joustavuudella. Rakennukseen suunnitellaan yhteisen oppimisen tiloja, jotka soveltuvat suuremmillekin opiskelijaryhmille. Tilat liitetään aktiiviseksi osaksi ympäristöä kampusyhteistyön ja teematapahtumien järjestämistä tukevalla tavalla. Muiden tilojen hyödyntäminen on huomioitu myös uudisrakennuksen mitoituksessa.

Tilojen muunneltavuus mahdollistaa niiden tehokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista aikuisopetus- ja asukaskäyttöä.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2021. Uudisrakennus valmistuu toukokuussa 2023 ja otetaan käyttöön elokuussa 2023.

Rakennuksen hyötyala on 5 645 h<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala noin 6 800 h<sup>2</sup>.

## Elinkaarimalli

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaisesti kielilukiohankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen.



Kielilukio on Helsingin kolmas elinkaarimallilla toteutettava hanke. Rakennus tulee kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta 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 käytettävyys taataan asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että rakennuksen kunto ja olosuhteet ovat palvelusopimuksen mukaiset koko 20 vuoden palvelujakson ajan ja sen päättyessä. Rakennukselle määritellään kunto, jossa se luovutetaan kaupungille palvelujakson jälkeen. Rakennuksen kunto on 20 vuoden jälkeen noin 85 prosenttia uudesta.

Elinkaarimallissa riskejä siirretään palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurelta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon.

#### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelyllä. Hankintailmoitus ja osallistumispyyntö on julkaistu lokakuussa 2019. Neuvotteluvaiheeseen on valittu neljä osallistumishakemuksen jättänyttä ehdokasta, joiden kanssa neuvotellaan pääasiassa suunnitteluratkaisuihin ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyksistä. Neuvotteluvaihe päättyy lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen elokuussa 2020 ja lopulliset tarjoukset jätetään lokakuussa 2020.

Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu saa 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). Hankintapäätös on tarkoitus tehdä lokakuussa 2020.

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 34 000 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa. Investoinnin kustannukset ovat noin 4 250 euroa/brm<sup>2</sup> ja 37 778 euroa/opiskelija.



Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 32 000 000 euroa vuosille 2021–2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä korkeintaan 34 000 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Ylläpitokustannukset

Kaupunki maksaa elinkaarihankkeen palveluntuottajalle palvelumaksua ja palveluntuottaja vastaa rakennuksen ylläpidosta 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen ja siivouksen. Sen vuotuinen kustannus on arviolta 507 000 euroa.

Vuotuisen palvelumaksusopimukseen sisältyvät tarvittavat pitkän tähtäimen suunnitelman mukaiset investoinnit (ns. PTS-investoinnit). Niiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta on tarjoushetken hintatasossa 2 700 000 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 kokonaiskuukausivuokrasta on 29,02 euroa/htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 22,81 euroa/htm<sup>2</sup> ja arvio ylläpito-  
vuokrasta 6,21 euroa/htm<sup>2</sup>. Vuokranmaksun perusteena on 6 800 htm<sup>2</sup>.

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.

Nykyisen kielilukion sisäinen kuukausivuokra on 13,58 euroa/htm<sup>2</sup> eli yhteensä 62 382 euroa kuukaudessa ja 748 584 euroa vuodessa. Vuokranmaksun perusteena on 4 594 htm<sup>2</sup>.

#### Ei tarvetta väistötiloille

Koska uudisrakennus tulee eri paikkaan kuin nykyinen kielilukio, toiminta voi jatkua keskeytyksettä uudisrakennuksen valmistumiseen asti eikä väistötiloille ole tarvetta.



01.06.2020

Asia/7

## Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 5.5.2020 § 116 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

## Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

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

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Kielilukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kielilukion hankesuunnitelman liitteet

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 116

HEL 2020-000956 T 10 06 00

#### Lausunto

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 koulutuk-



sen 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

Eesitys

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 kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



01.06.2020

Asia/7

---

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

---

**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**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566