



27.05.2020

Ärende/7

§ 140

Projektplan för en ersättande nybyggnad för Puotilan ala-asteen koulu

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en ersättande nybyggnad som förverkligas i form av offentlig-privat samverkan för Puotilan ala-asteen koulu, daterad 16.4.2020, enligt vilken projektet omfattar ca 5 740 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 23 715 000 euro exklusive mervärdesskatt i prinsnivån för februari 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Puotilan ala-asteen uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Puotilan ala-asteen hankesuunnitelman liitteet
- 3 Tarjousten laatuarviointi
- 4 Tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behovet av ett nybyggnadsprojekt

Puotilan ala-asteen koulus skolhus, som blev färdigt år 1967, är i dåligt skick och lokalerna i huset är inte tillräckliga för det ökande elevantalet. Den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en nybyggnad som förverkligas enligt principen för offentlig-privat samverkan.

I stället för ombyggnad och tillbyggnad av den befintliga byggnaden är det totalekonomiskt mer lönsamt att uppföra en nybyggnad med bättre funktionalitet och mer effektiva lokaler. I en nybyggnad blir lokalerna hälsosamma, trygga och ändamålsenligt dimensionerade. Mångsidiga



27.05.2020

Ärende/7

och flexibla lokallösningar bidrar till den nya läroplanens målsättningar och tryggar en bra och modern lärmiljö för barnen.

I Botby gård har man önskat satsningar på förbättring av boendetrivsel, ökad delaktighet och förebyggande av ojämlikheten mellan områden. Området har brist på både motions- och idrottsplatser och andra hobbylokaler. Nybyggnaden för Puotilan ala-asteen koulu tjänar som möteslokal för invånarna i området och lokalarrangemangen främjar kommuninvånarnas aktiva bruk av lokalerna. Man strävar att förlägga bl.a. lokaler för arbetarinstitutens och idrottsföreningars verksamhet och grundläggande konstundervisning till byggnaden.

Projektplan för nybyggnaden

Puotilan ala-asteen koulus tomt ligger i norra kanten av bostadsområdet Botby gård bredvid Botby gårds metrostation vid Österleden. Förbindelserna till tomten är goda till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Enligt en detaljplan från 1998 utgör tomten ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

Nybyggnadsprojektet omfattar 5 740 m² bruttoyta, 4 710 m² lägenhetsyta och 4 250 m² effektiv yta. Efter att nybyggnaden har blivit färdig erbjuder huset lokaler för 530 elever i årskurserna 1–6 inom den grundläggande utbildningen och 70 barn i förskolegrupper.

Huset och den träbeklädda muren som avgränsar området skyddar gården mot bullret från Österleden och mot vinden. Gården öppnar sig mot ett ljust och soligt väderstreck. Den slingrande formen på byggnadens innergård möjliggör naturligt ljus i undervisningslokalerna och formar å andra sidan skyddade och täckta fördjupningar på gården. Undervisningsverksamheten kan fortsätta flexibelt också utomhus.

De lokaler som är i invånarnas bruk, såsom gymnastiksalen och klassrummen för musik och slöjdfärdigheter, placeras i anslutning till torget. De övriga undervisningslokalerna ligger på andra sidan av byggnadens entréhall, lokalerna för de mindre på gårdsnivå och lokalerna för de större i övre våningen. Ingångarna har planerats så att de fungerar flexibelt i både skol- och invånarbruk.

Byggarbetena inleds genom att den nuvarande byggnaden rivs sommaren 2020. Meningen är att nybyggnaden blir färdig i maj 2022 och lokalerna tas i bruk i augusti 2022.

Stadsstrategi och mål

I projektet genomförs följande mål i Helsingfors stadsstrategi 2017–2021:



- Helsingfors vill också i fortsättningen vara ett europeiskt toppexempel på förebyggande av segregation och möjliggöra stadsdelarnas jämlikhet och välfärd. Differentieringen kan minskas särskilt genom högklassig undervisning och småbarnspedagogik.
- För att skapa likvärdiga möjligheter säkerställs att stadens lokaler är enkla och trygga att använda för utbildnings-, medborgar- och kulturverksamhet.
- En hög kvalitet på rådgivningsbyråer, daghem och skolor samt fritidsmöjligheter överallt i staden är en förutsättning för ett likvärdigt gott liv.
- I Helsingfors görs satsningar på fysiska inlärningsmiljöer som främjar inläringen av kunskaper som behövs i arbetslivet och informationssamhället.
- I Helsingfors har barn och unga trygga och sunda inlärningsmiljöer.
- Syftet är att förbättra kvaliteten på fastighetsbeståndet, att förbättra hanteringen av kvalitetsrisker bl.a. med livscykelmodellen och att minska problemen med inomhusluften, men också att främja lokaleffektiviteten och att bättre utnyttja värdebyggnader som blivit tomma.
- Arkitekturen är intressant, varierande och högklassig och byggnadens kvalitet skapar en stark identitet och profil för staden
- Byggnadernas energieffektivitet förbättras både i nybyggandet och i renoveringen av det gamla byggnadsbeståndet.

Modellen för offentlig-privat samverkan

Puotilan ala-asteen koulu är en av de första skolorna i Helsingfors som förverkligas enligt modellen för offentlig-privat samverkan. Byggnaden uppförs i stadens direkta ägo men projekteraren ansvarar för planeringen och byggandet av huset och för underhållstjänsterna under en tidsperiod 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 avtalet under och vid utgången av en serviceperiod på 20 år. För byggnaden fastställs ett exakt skick som den ska ha då den överläts till staden efter serviceperioden. Det kontinuerliga underhållet gör att 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 risker som gäller pla-



27.05.2020

Ärende/7

neringen, byggandet, underhållet och förhållandena, bl.a. fastighetsrelaterade problem med inneluften. Fördelarna med modellen för offentlig-privat samverkan grundar sig till en stor del på riskhanteringsens effektivitet och ändamålsenlig överföring av ansvaren.

Val av serviceproducent för projektet för offentlig-privat samverkan

Serviceproducenten för nybyggnaden för Puutilan ala-asteen koulus skolhus har valts genom konkurrenspräglad dialog.

Fem grupper lämnade in ansökan om deltagande i förhandlingsfasen. Alla uppfyllde minimikraven och bjöds till anbudsförhandlingarna. Efter förhandlingsfasen lämnade Lujatalo Oy, SRV Rakennus Oy och YIT Suomi Oy in anbud.

Anbuderna bedömdes i enlighet med jämförelsegrunderna i anbudsbegäran. Kvaliteten fick 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 en investeringsplan på lång sikt).

Det totalekonomiskt förmånligaste anbudet med bästa kvalitetspoäng kom från Lujatalo Oy. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har 16.4.2020 (§ 52) valt Lujatalo Oy till projekterare av projektet för offentlig-privat samverkan.

Byggnadskostnader och finansiering

Maximipriset för projektet beräknat på basis av lokalbehovet uppgår till 23 715 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2020. Investeringskostnaderna uppgår till ca 4 132 euro/m² bruttoyta och 39 525 euro per elev.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt, som ingår i 2020 års budget, har det reserverats 18 000 000 euro för projektet åren 2021–2022. Dessutom har 900 000 euro reserverats för grundberedningen på tomten (bl.a. rivningsarbeten) som ett separat projekt. Kostnader som gäller allmänna områden ingår inte i projektet för offentlig-privat samverkan.

Finansieringsbehovet som krävs för projektet beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

Underhållskostnader



27.05.2020

Ärende/7

I projektet för offentlig-privat samverkan betalar staden en serviceavgift till serviceproducenten. Avgiften baserar sig på lokalernas användbarhet och servicenivå. Serviceproducenten ansvarar för byggnadens underhåll under en serviceperiod på 20 år. Underhållet omfattar bl.a. fastighetsunderhållet, underhållet av områdena utomhus, uppvärmningen och städningen. De årliga kostnaderna uppgår till ca 330 000 euro.

I serviceavtalet ingår dessutom nödvändiga investeringar i enlighet med investeringsplanen på lång sikt (s.k. PTS). De totala kostnaderna för investeringarna beräknas uppgå till 1 742 400 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 beräkning uppgår den interna totalhyran för byggnaden till 135 650 euro i månaden, dvs. 1 627 780 euro om året. Månadshyran är 28,80 euro/m², varav kapitalhyrans andel är 22,95 euro/m² och underhållshyran andel ca 5,85 euro/m². Grunden för hyresbetalningen är 4 710 m² 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.

Tillfälliga lokaler under byggandet

Puotilan ala-asteen koulus verksamhet flyttar under uppförandet av nybyggnaden till tillfälliga lokaler i paviljonger som placeras på Lekängen. Stadsstyrelsen har godkänt projektplanen för tillfälliga lokaler 20.4.2020 (§ 253).

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 5.5.2020 (§ 112) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att detta bra svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.



27.05.2020

Ärende/7

Beredning av projektplanen och befogenheter

Projektplanen har beretts i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen har man hört sakkunniga från planläggningen, byggnadstillsynen, miljöcentralen och räddningsverket samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn. Lärare, elever och elevernas föräldrar har deltagit i planeringen av projektet i samband med att den pedagogiska planen utarbetades.

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 Puotilan ala-asteen uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Puotilan ala-asteen hankesuunnitelman liitteet
- 3 Tarjousten laatuarviointi
- 4 Tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.05.2020 § 283

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy elinkaarihankkeena toteutettavan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 740 brm² ja ra-



27.05.2020

Ärende/7

kentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 112

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 16.04.2020 päivätystä elinkaarimallilla toteutettavan Puotilan alasteen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lautakunta muistuttaa, ettei hankkeen tarvitsemia väistötiloja ole vielä kokonaisuudessaan toteutettu. Kaupunkiympäristön toimialan tulee kiireellisesti toimittaa puuttuvat ruokahuollon ja liikunnan väistötilat, jotka ovat kriittisiä hankkeen etenemisen kannalta. 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 ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä 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. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Hankkeessa toteutetaan tilat esiopetuksen ja perusopetuksen käyttöön. Nykyisen rakennuksen korvaavaan uudisrakennukseen toteutetaan tilat 70:lle esiopetuksen ja 530:lle perusopetuksen oppilaalle luokka-asteella 1–6. Uudisrakennuksen oppimisen tilat tukevat nykypäivän opetussuunnitelmia. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympä-



27.05.2020

Ärende/7

ristön toimialan kanssa edistämään tilasuunnittelulla kustannustehokkaita ja toimivia ratkaisuja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelut on laatinut hankkeesta tarveselvityksen, joka on lähtökohtana käsiteltävänä olevalle hankesuunnitelmalle. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen ja esiopeustilojen tarveselvityksen 27.08.2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Lautakunta pyytää kiinnittämään huomion hankesuunnitelmien liitteiden hyväksymismenettelyjen mukaiseen laatuun.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 19.03.2020. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi
Kimmo Mustonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 23148
kimmo.mustonen(a)hel.fi
Antti Lehto-Raevuori, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 62842
antti.lehto-raevuori(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020
§ 52

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Klaavuntie 17, kaup.osa 45, Vartiokylä

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Klaavuntie 17 sijoittuvan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennushankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin



27.05.2020

Ärende/7

5 740 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi Lujatalo Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisolimusten hinnan eli palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman:

- Hankkeen kiinteä urakkahinta on 19 915 000 euroa.

- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito, lämmitys sekä siivouspalvelut): yhteensä 330 375 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 742 400 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

C

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

D

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466



27.05.2020

Ärende/7

jarmo.raveala(a)hel.fi

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