



13.03.2019

Asia/13

§ 103

Vuosaaren lukion uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vuosaaren uuden lukion 24.1.2019 päivätyn, elinkaarimallina toteutettavan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 802 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 miljoonaa euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Vuosaaren lukion uudisrakennuksen hankesuunnitelman, kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuutta taata uudisrakennukseen riittävä määrä meluttomia ja seinällisiä luokkatiloja ja ottaa huomioon entistä selkeämmin opettajakunnan ja opiskelijoiden näkemykset rakennuksen sisällöllisessä suunnittelussa. (Vesa Korkkula)

Käsittely

Valtuutettu Vesa Korkkula ehdotti valtuutettu Mauri Venemiehen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Vuosaaren lukion uudisrakennuksen hankesuunnitelman, kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuutta taata uudisrakennukseen riittävä määrä meluttomia ja seinällisiä luokkatiloja ja ottaa huomioon entistä selkeämmin opettajakunnan ja opiskelijoiden näkemykset rakennuksen sisällöllisessä suunnittelussa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

2 äänestys

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



Valtuutettu Vesa Korkkulan ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Vuosaaren lukion uudisrakennuksen hankesuunnitelman, kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuutta taata uudisrakennukseen riittävä määrä meluttomia ja seinällisiä luokkatiloja ja ottaa huomioon entistä selkeämmin opettajakunnan ja opiskelijoiden näkemykset rakennuksen sisällöllisessä suunnittelussa.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 73

Linda Ahlblad, Toni Ahva, Alviina Alametsä, Outi Alanen, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Iida Haglund, Mia Haglund, Juha Hakola, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Abdurahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Mirita Saxberg, Tomi Sevander, Satu Silvo, Juhani Strandén, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Byoma Tamrakar, Reetta Vanhainen, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 1

Otto Meri

Tyhjä: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Kauko Koskinen, Hannu Oskala, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Poissa: 3

Mika Ebeling, Eero Heinäluoma, Wille Rydman

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Vesa Korkkulan ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



13.03.2019

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Vuosaaren uusi lukio 24.1.2019
- 2 Vuosaaren lukio Hankesuunnitelman liitteet 24.1.2019
- 3 Vuosaaren lukio Laatuarviointi
- 4 Vuosaaren lukio kokonaistaloudellinen arviointi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuosaaren lukion uudisrakennuksen hankesuunnitelma koskee korvaavan uudisrakennuksen rakentamista erilliselle tontille. Kaupunkiympäristön toimialan tekemän selvityksen mukaan nykyisen Vuosaaren lukiorakennuksen perusparannus ei ole kannattava rakennuksen vaatiman mittavan taloteknisen korjauksen vuoksi. Lisäksi nykyinen rakennus on liian pieni kasvavalle opiskelijamäärälle eivätkä sen tilat vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella eri tontille. Purkutyö on erillinen hanke.

Uusi lukiorakennus sijoittuu toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiselle paikalle metroaseman ja Vuosaaren urheilutalon välissä sijaitsevalle tyhjälle tontille osoitteeseen Mosaiikkiraitti 2. Kaupunginvaltuusto on 7.11.2018 § 351 hyväksynyt Vuosaaren uuden lukion asemakaavan muutoksen nro 12485. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 8.1.2019.

Uuden lukion tilajärjestelyt tukevat uuden opetussuunnitelman toteutumista, musiikki- ja teknologiapainotusta, taiteen perusopetusta sekä tilojen laajaa asukaskäyttöä.

Hankkeesta on laadittu 24.1.2019 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Helsingin ensimmäisenä elinkaarihankkeena ja pitkästä aikaa toteutettavana uutena lukiona on etsitty ratkaisua, jossa toiminnallisilla ominaisuuksilla, kaupunkikuvallisilla arvoilla ja arkkitehtuurilla on korkea painoarvo. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalveluita, ympäristöpalveluita ja pelastuslaitosta. Lukion kehittämiseen liittyviä yleisiä kehittämideoita ja ehdotuksia



kerättiin palveluverkkotarkasteluprosessin alkuvaiheessa ja niitä on hyödynnetty soveltuvin osin.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen 8.5.2018 ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 12.2.2019.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Vuosaaren lukio tarvitsee lisätilaa, koska vuoteen 2024 mennessä lukion opiskelijamäärä nousee viidestäsadasta yhdeksäänsataan. Lukion tilojen käyttöaste on jo nykyisellään korkea. Lukio tulee edelleen hyödyntämään alueen muita palveluita, kuten Vuotaloa ja urheilutaloa. Muiden tilojen hyödyntäminen on huomioitu uusien tilojen mitoituksessa.

Lukion nykyiset tilat eivät vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Uuteen lukiorakennukseen toteutetaan nykyaikaiset, terveelliset ja turvalliset uuden opetussuunnitelman ja avoimen oppimisympäristön mukaiset tilat. Pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät toimintaa, musiikki- ja teknologiapainotusten toteutumista sekä takaavat opiskelijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Vuosaaren alueella on toivottu painotusta asukkaiden kokeman asukasviihtyvyyden parantamiseen ja asukasosallisuuden kasvattamiseen sekä kaupungin tasolla alueellisen eriarvoistumisen ja siihen liittyvien sosiaalisten ongelmien ennaltaehkäisyyn. Alueella on pulaa sekä liikuntapaikoista että muista harrastustiloista. Lukion tilajärjestelyt mahdollistavat tilojen laajan asukaskäytön. Rakennukseen pyritään sijoittamaan muun muassa työväenopiston ja liikuntaseurojen toimintaa sekä taiteen perusopetusta. Lisäksi lukiorakennus palvelee alueen asukkaiden koontumistilana.

Hankkeen sijainti

Vuosaaren metroaseman ympäristöä suunnitellaan Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti monipuoliseksi ja kävelypainotteiseksi keskustamaiseksi alueeksi. Vuosaaren lukio sijoittuu liikenteellisesti ja toiminnallisesti keskeisesti metroaseman ja urheilutalon välissä olevalle tyhjälle tontille osaksi käveltävää ja elämyksellistä keskustaympäristöä. Rakennus toteutetaan korkeampana kuin nykyinen lukiorakennus osana tiivistyvää keskusta-aluetta. Sisäänkäyntitason alla Tyynylaavantien tasossa kulkee ajoyhteys talon kellarikerroksessa si-



jaitsevaan pysäköinti- ja huoltotilaan sekä huoltoajoyhteys pohjoispuolella sijaitsevalle urheilutalolle. Näin liikenne ei aiheuta häiriötä jalankululle rakennuksen sisäänkäyntitasolla. Sisäänkäyntitaso tehdään kansi-rakenteena, jonka yhteydessä on rakennusta sivuavien Mosaiikkiraitin ja -kujan toteutus.

Uusi toteutusmuoto

Helsingin kaupungin vuosien 2017–2021 kaupunkistrategian mukaisesti Vuosaaren lukiohankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Valmisteilla olevan kiinteistöstrategian tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen.

Vuosaaren lukio on Helsingin ensimmäinen elinkaarimallilla toteutettava hanke. Tilaajana on Helsingin kaupunki. Rakennus tulee kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa lukiorakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Elinkaarimallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunniteltuun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit, joihin sisältyy myös olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat.

Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Hankkeesta on tehty riskiarvio, johon sisältyy noin 60 erilaista riskiä, sisältäen muun muassa vuotavan vesikaton ja rakennusaikaisten häiriöiden riskit. Riskiarvion laskennallinen kokonaisriskimäärä on noin 5 milj. euroa. Oman toteutuksen verrokkihankkeessa tilaaja kantaa näistä riskeistä noin 90–95 %. Oman toteutuksen verrokkihankkeessa kokonaisriskimäärästä toteutuu 20 vuoden aikana arviolta keskimäärin 25–35 %. Elinkaarihankkeessa palveluntuottajalle siirretyt riskit koko hankkeen elinkaaren aikana ovat noin 4,3 milj. euroa.

Vaikutukseltaan suurimmat palveluntuottajalle siirretyt riskit elinkaarimallissa ovat peruskorjausten laiminlyönnin riski (2,4 milj. euroa), kiin-



teistöpalvelujen laadusta johtuva kiinteistön käytettävissä oloon liittyvä riski (0,25 milj. euroa) sekä lisä- ja muutostyöriski (0,24 milj. euroa).

Elinkaarimallissa rakennuksella on käytettävyytstakuu. Palvelussopimuksessa ja sen liitteissä on määritelty käytettävyyteen liittyen muun muassa kohteen käyttöaste (aikoja ja henkilömääriä), mitä palveluja käytön aikana toteutetaan, ja millä laadulla ne toteutetaan, vastuukysymyksiä sekä käytettävyyteen liittyviä vaatimuksia ja sanktioita.

Lisäksi rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle. Palvelujakson jälkeen rakennuksen kunto on noin 85 % uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta (pitkän tähtäimen suunnitelma).

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Hanke toteutetaan kilpailullisella neuvontamenettelyllä. Tarjoajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen tarjoajat ovat jättäneet lopulliset tarjoukset, jotka kaupunki on arvioinut tarjouspyynnöissä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. Tarjousten laatuvertailu perusteluineen on esitetty liitteessä 3. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pts-suunnitelma).

Hinnan arviointiperusteena käytettiin tarjoushinnan nykyarvoa, jonka vertailu on esitetty liitteessä 4. Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisella kaavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on vertailun perusteella YIT Suomi Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän tarjous.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 7.2.2019 § 20 valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Suomi Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras.

Verrokkilaskelma

Hankkeesta laadittiin ennen tarjousten saapumista verrokkilaskelma, jossa laskettiin hankkeen odotettu elinkaarikustannus normaalina kaupungin toteuttamana hankkeena. Kustannusarvioihin sekä riskiarvioin-



tiin perustuvat verrokkilaskelman kustannukset muodostuivat seuraavasti verrattuna parhaaseen tarjoajan tarjoushintaan:

- Rakentaminen (sisältäen arvioitu PIMA-kustannus): 27 000 000 euroa (tarjoushinta 24 021 070 euroa)
- Kiinteistöpalvelut (sisältäen muun muassa isännöinti, kiinteistönhoito, siivous, ulkoalueiden hoito, käyttäjäpalvelut) ja laskennallinen energia-kustannus yhteensä 20 vuotta 2018 hintatasossa: 10 600 000 euroa (tarjoushinta 9 344 360 euroa)
- PTS-suunnitelman mukaiset investoinnit yhteensä 20 vuotta 2018 hintatasossa: 2 900 000 euroa (tarjoushinta 1 999 800 euroa)
- Palveluntuottajalle siirrettävien riskien odotusarvoinen nettovaikutus yhteensä 20 vuotta 2018 hintatasossa: 4 100 000 euroa (riskien siirto sisältyy tarjoushintaan)

Kustannukset yhteensä 44 600 000 euroa (tarjoushinta 35 365 230 euroa)

Parhaan tarjoajan tarjoushinta on elinkaarikustannuksiltaan noin 20 % edullisempi kuin verrokkilaskelman mukainen elinkaarikustannus.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 6 802 brm², 5 780 htm², 5 141 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 28 000 000 euroa (4 116 euroa/brm²) marraskuun 2018 kustannustasossa. Kustannus sisältää lisä- ja muutostyövarausta 2 436 000 euroa ja tilaajan kustannuksia 2 000 000 euroa. Investoinnin kustannukset oppilasta kohden ovat 31 111 euroa.

Hankkeen yhteydessä on pyydetty arvio pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvistä kustannuksista, joka on yhteensä 557 070 euroa. Näistä arviolta 92 070 euroa on palveluntuottajalle maksettavia kuljetuskustannuksia sekä 465 000 euroa käsittelymaksuja.

Ylläpitokustannukset

Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito sekä siivouspalvelut) vuosihinta on yhteensä 422 488 euroa (kiinteistön ylläpitoindeksi marraskuun 2018 tasossa ilman energiakustannusten osuutta).



PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta) on 1 999 800 euroa (rakennuskustannusindeksi marraskuun 2018 tasossa). Palveluntuottaja vastaa omalla riskillään PTS-kustannukset ylittävästä osuudesta.

Lisäksi tulevat energiakustannukset (joissa kulutusvastuu on palveluntuottajalla) kiinteistösähkön, valaistussähkön ja kaukolämmön osalta arvio on 44 730 euroa vuodessa (kaupungin määrittämällä yksikköhinnoilla laskettuna). Näiden lisäksi käyttäjäsähkö, veden kulutus sekä veden lämmitykseen kuuluva energia.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tilahankeohjeen mukaisesti laskettu pääomavuokra on 22,09 euroa/htm²/kk. Kun elinkaarihankkeen palvelukaudelle annetun ylläpitokustannusten sekä arvioitujen energia- ja jätekustannusten mukaan lasketaan ylläpituokra, on sen arvio 7,04 euroa/htm²/kk. Ylläpituokra sisältää normaalista ylläpituokrasta poiketen siivouksen (noin 2 euroa htm²/kk) ja kohdevastaavan (noin 1,5 euroa htm²/kk). Tällä hetkellä suoraan omistetuissa kohteissa on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksama siivouskustannus noin 2,5–3,0 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 5 780 htm².

Kohdevastaavan tehtäviin sisältyy normaalien vahtimestaritehtävien lisäksi käyttäjäpalvelun tehtäviä. Käyttäjä on määrittelyt käyttäjäpalvelun tarpeen kohteessa normaalia korkeammaksi tilojen laajan kansalais- ja yhteiskäyttöasteen vuoksi. Kohdevastaavan tehtäviin ei sisälly kiinteistön kunnossapitotehtäviä.

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Valmisteilla olevan kiinteistöstrategian mukaan sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran lineaarinen malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennuksesta kuluu 30 vuodessa 70 %. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät. Elinkaarimallin luovutuskuntovaatimus 20 vuoden jälkeen on noin 80–85 % riippuen rakennusosasta ja järjestelmästä. Tämä on noin 20 % suoraan omistettujen normaalilla ylläpidolla ilman PTS-korjauksia kulumaa korkeampi.

Nykyisen lukion vuokra on 92 208 euroa kuukaudessa, 1 106 496 euroa vuodessa (14,08 euroa/htm²/kk). Vuokranmaksun perusteena on 6 548 htm².

Väistötilat



Uudisrakennuksen sijoittaminen toiselle tontille mahdollistaa lukion toiminnan jatkumisen keskeytymättömästi siihen saakka kunnes uusi rakennus valmistuu, jolloin väistöiloja ei tarvita.

Hankkeen rahoitus

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosille 2018–2023 hankkeelle on varattu määrärahaa yhteensä 30,3 milj. euroa vuosille 2019–2021. Esirakentamistölle tontin puhdistamiseksi on lisäksi varattu 2,6 milj. euroa. Yleisten alueiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankkeeseen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä valittu elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan. Kokonaistoteutukseen sisältyy tilaajan optio hankkia hankealueeseen sisältyvien katualueiden (Mosaiikkiraitti ja Mosaiikkikuja) suunnittelu- ja toteutus. Yleiset alueet eivät kuulu elinkaarivastuun mukaiseen ylläpitoon.

Hankkeen toteutussuunnittelu jatkuu tavoitteellisesti heti hankepäätöksen jälkeen, rakentaminen alkaa tontin puhdistustöillä kesällä 2019 ja tilat valmistuvat toukokuussa 2021.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.2.2019 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut lausuntonaan, että hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunnon mukaan oppimistilojen suunnittelussa 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 työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajan. Näillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava. Hankkeen



jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Vuosaaren uusi lukio 24.1.2019
- 2 Vuosaaren lukio Hankesuunnitelman liitteet 24.1.2019
- 3 Vuosaaren lukio Laatuarviointi
- 4 Vuosaaren lukio kokonaistaloudellinen arviointi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.03.2019 § 152

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vuosaaren uuden lukion 24.1.2019 päivätyn, elinkaarimallina toteutettavan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 802 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 miljoonaa euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(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



Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 14

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 24.1.2019 päivätystä Vuosaaren lukion elinkaarihankkeena toteutettavaa uudisrakennusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen suunnittelussa 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 työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on esitelty työsuojelulle 6.2.2019. Työsuojelun lausunto (liite 3) huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Käsittely

12.02.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Vera Schulman.

Vastaehdotus:

Vesa Korkkula: Lisätään lausuntoehdotuksen loppuun:

“Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida opettajien ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.”



13.03.2019

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vesa Korkkulan tekemän vastaehdotuksen.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.02.2019
§ 20

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Vuosaaren uuden korvaavan lukion 24.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 802 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 miljoonaa euroa marraskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Suomi Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisopimusten hinnan (palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut) ehdolla että valtuusto hyväksyy hankesuunnitelman:

- Kiinteä urakkahinta: 23 464 000 euroa
- pilaantuneiden maiden puhdistukseen liittyen kuljetusmaksuja palveluntuottajalle arviolta 92 070 euroa
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito sekä siivouspalvelut): yhteensä 422 488 euroa marraskuun 2018 hintatasossa

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 999 800 euroa marraskuun 2018 hintatasossa.

C

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

D

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

25.01.2018 Ehdotuksen mukaan

11.01.2018 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458
arja.torma(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi