



25.01.2018

Asia/5

§ 12

Pakilan palvelurakennukset, hankkeen jatkovalmistelu

HEL 2017-013185 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä, että rakennetun omaisuuden hallintapalvelu toteuttaa Pakilan palvelurakennusten kehittämishankkeen jatkovalmistelun projektiallianssina.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pakilan palvelurakennukset -hankkeessa suunnitellaan Pakilan yläasteen koulun ja Pakilan ala-asteen koulun sekä päiväkotia Havukan ja päiväkotia Pakilan tilojen kehittäminen kokonaisuutena. Samassa yhteydessä tarkastellaan myös liikunta-alueiden ja mahdollisesti vapautuvien tonttien kehittämistä sekä väistötilaratkaisuja.

Pakilan palvelurakennusten kehittämishanke toteutetaan projektiallianssina. Allianssiosapuolten valinta tapahtuu hankintalain mukaisella neuvottelumenettelyllä. Yhteistyöstä kiinnostuneet ehdokkaat jättävät tiilajalle hankintailmoituksen mukaiset osallistumishakemukset, joiden perusteella valitaan 3 - 5 tarjoajaa neuvottelumenettelyyn piiriin. Ensimmäisessä vaiheessa valitaan suunnittelijaryhmä ja toisessa toteuttajaosapuoli.

Esittelijän perustelut



Pakilassa on useita palvelurakennuksia, joiden korjaaminen tai uusiminen on lähivuosina tulossa ajankohtaiseksi. Sen sijaan, että nämä toteutettaisiin yksittäisinä hankkeina, tarkastellaan Pakilan palvelurakennukset -hankkeessa tiloja, tilatarpeita ja mahdollisia synergiaetuja kokonaisuutena yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Hankekokonaisuus toteutetaan vaiheittain 3 - 6 vuoden aikana. Vaiheittain toteutettuna allianssihankeena tilatarpeita ja niiden toteutustapoja voidaan tarkentaa hankkeen edetessä hyödyntäen suunnittelu- ja toteuttajaryhmien osaamista.

Allianssisopimus on sopimus, jossa ei määritetä perinteiseen tapaan hankkeen sisältöä ja sopimusosapuolten välisiä tehtäviä ja vastuita, vaan sopimusosapuolten väliset suhteet ja toimintatapa sekä yhteinen ansaintalogiikka. Sopimusrakenteen tarkoitus on edistää tilaajan tavoitteiden toteuttamista ja tehdä tavoitteisiin pyrkimisestä kaikille osapuolille kannattavaa. Allianssissa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla jakaen hankkeen hyödyt ja riskit tavoitteena suorituskyvyn jatkuva parantaminen.

Hankkeen esittely

Pakilan palvelurakennukset -hankkeessa tarkastellaan Pakilan yläasteen koulun ja Pakilan ala-asteen koulun sekä päiväkotia Havukan ja päiväkotia Pakilan tiloissa kokonaisuutena. Samassa yhteydessä tarkastellaan myös liikunta-alueiden ja mahdollisesti vapautuvien tonttien kehittämistä sekä väistötilaratkaisuja.

Hanketta suunnitellaan toteutettavaksi vaiheittain, kiireellisimpänä Pakilan yläasteen (Pilkekuja 10) tilat. Hankkeessa selvitetään, korvataanko yläasteen rakennus uudisrakennuksella. Nykyisen rakennuksen kuntoon saattaminen edellyttää laajaa perusparannusta sisältäen osan tiloista korvaavan laajennusosan, ja lisäksi rakennus on haastava muun muassa esteettömyyden ja nykyisten opetusmenetelmien tilavaatimusten kannalta. Pakilan ala-asteen (Halkosuontie 88) perusparannus on investointiohjelmassa ajoitettu toteutettavaksi vuosina 2024 - 2025 ja lpk Havukan (Ripusuontie 34) ja lpk Pakilan (Palosuontie 2) korvaavan uudisrakennuksen vuosina 2023 - 2024. Pakilan yläasteen ja lpk Pakilan rakennukset sijaitsevat Kehä I:n melu- ja hiukkasvyöhykkeellä. Hankkeen rinnalla toteutetaan myös korvaavien rakennuspaikkojen edellyttämä kaavamuuotos.

Yläasteen vieressä on kaupungin liikuntakenttä, joka on vuokrattu jalkapalloseuralle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, ja seuralalla on siinä kuplahalli. Lähellä on myös HNMKY:n liikuntatiloja. Alueella toimii mo-



nia urheiluseuroja ja mm. musiikkiopisto ja kuvataidekoulu, joilla on ilmeinen tarve saada lisää ja parempia toimintatiloja. Asemakaavassa on puistoalueelle merkitty paikka leikkipuistorakennukselle.

Rakennetun omaisuuden hallintapalvelu on valmistellut hanketta yhdessä asemakaavoittajan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelujen ja kaupunginkanslian kanssa.

Hankintamenettely

Allianssiosapuolten valinta tapahtuu hankintalain mukaisella neuvottelumenettelyllä. Neuvottelumenettelyllä haetaan parhaiten tilaajan tarpeita vastaavat allianssin suunnittelu- ja toteutusosapuolet, jotka jatkavat hankkeen suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä tilaajan kanssa. Tilaaja julkaisee hankintailmoituksen, jonka jälkeen tarjoamisesta kiinnostuneet toimittajat jättävät tilaajalle osallistumishakemukset. Tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista neuvottelumenettelyyn 3 - 5 parasta ehdokasta ja lähettää näille neuvottelukutsut sekä pyytää alustavat tarjoukset. Neuvottelumenettelyssä tilaaja neuvottelee kunkin tarjoajan kanssa erikseen allianssin sopimusehdot ja järjestää kehitystyöpajat, joissa tilaaja ja tarjoajat kehittävät hanketta yhdessä laadittujen alustavien tarjousten pohjalta. Samalla tilaaja arvioi tarjoajien projektinjohto- ja yhteistoimintakyvyn. Tarjousneuvotteluiden päätyttyä tilaaja julkaisee lopullisen tarjouspyynnön ja tarjoajat jättävät tarjouksensa.

Allianssi muodostetaan kahdessa vaiheessa kilpailuttamalla ensiksi suunnittelijaryhmä ja vasta sitten toteuttajaosapuoli. Päätökset neuvottelumenettelyyn kutsuttavien tarjoajien valinnasta tekee rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö.

Tilaaja ja neuvottelumenettelyn perusteella valittu suunnitteluryhmä muodostavat ensiksi allianssiorganisaation keskenään ja käynnistävät sen jälkeen hankkeen kehitysvaiheen. Allianssiorganisaatio laatii koko hankkeen käsittävän hankesuunnitelman tilaajan vahvistettavaksi. Käyttäjätöimialat osallistuvat hankinta- ja kehitysvaiheisiin, ja käyttäjätöimialoilta pyydetään lausunto hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen tilaajan, suunnitteluryhmän ja myöhemmin valittavan toteuttajan muodostama allianssi jatkaa sen perusteella hankkeen kehitysvaihetta ja laatii koko hankkeen toteutus-suunnitelman ja määrittää sen tavoitekustannuksen sekä suunnittelevat yksittäiset kohteet ja niiden toteutuksen. Kehitysvaihe päättyy hank-



keen toteutussuunnitelman ja tavoitekustannuksen hyväksymiseen ja siirtymiseen sen toteutusvaiheeseen.

Tilaaajalla on hankkeen aikana allianssisopimukseen perustuva oikeus keskeyttää hankinta kehitysvaiheen päättyessä ja jokaisen yksittäisen kohteen suunnittelun tai toteutuksen päättyessä, jos hankkeelle asetetut tavoitteet eivät toteudu tai allianssi ei toimi tavoitteiden mukaisesti.

Hankkeen laajuus, aikataulu ja rahoitus

Kaupungin hankkeena toteutettavien perusparannus- ja uudisrakennushankkeiden laajuuden on alustavasti arvioitu olevan yhteensä noin 11 000 brm².

Tavoitteena on aloittaa Pakilan yläasteen uudisrakennuksen toteutus vuoden 2019 aikana.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle varattu rahoitusta yhteensä noin 36 miljoonaa euroa siten, että hankkeiden toteutus tapahtuisi vuosina 2019-2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Pakilan palvelurakennukset_markkinainfoaineisto_7.11.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rya