



## § 52

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Puotilan korvaavan ala-asteen hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankintapäätös elinkaarihankkeen toteutuksesta osoitteessa Klaavuntie 17

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 5 740 brm<sup>2</sup> 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 elinkaarisopimusten 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



16.04.2020

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 urakkasopimuksen) 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  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Puotilan ala-aste 16.4.2020
- 2 Puotilan hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Laatuarviointi Puotilan ala-aste 2.3.2020
- 4 Puotila\_kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Kohdasta A, C, D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Esitysteksti  
Liite 3  
Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Puotilan ala-asteen korvaava uudisrakennus toteutetaan elinkaarimallilla nykyisen, purettavan Puotilan ala-asteen tontille.

Uusi koulurakennus tarjoaa tilat ala-asteen 530 oppilaalle sekä 70 esiopetusryhmäläiselle. Lisäksi se sisältää harrastus- ja kokoontumistiloja lähialueen asukkaille. Rakennus on helposti saavutettavissa jalan, pyöräillen ja julkisella liikenteellä. Koulurakennus ja koulun aluetta rajaava puuverhoiltu muuri suojaavat eteläpuolelle sijoittuvaa pihaa lta-väylän liikenteen melulta sekä tuulelta. Pihatila avautuu valoisaan ja aurinkoiseen ilmansuuntaan. Rakennus toimii keskuksena niin ala-asteen koululaisille kuin ympäröivälle yhteisölle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Puotilan ala-asteen tarveselvityksen 27.8.2019.

Uudisrakennushankkeesta on laadittu 16.4.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelua. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on osallistanut opettajia, oppilaita ja oppilaiden vanhempia pedagogisen suunnitelman laadinnan yhteydessä.

Hankkeen palveluntuottaja on valittu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Tarjoajien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen tarjoajat ovat jättäneet lopulliset tarjouksensa, jotka tilaaja on arvioinut tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti. Laadun ja hinnan painoarvo on 50/50. Eniten pisteitä sai Lujatalo Oy:n muodostama ryhmittymä.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa siten, että toteutus ajoittuu vuosille 2020 - 2022.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Nykyinen Puotilan ala-asteen rakennus on huonokuntoinen ja tullut käyttöikänsä päähän. Sen tilat eivät riitä kasvavalle oppilasmäärälle. On todettu, että nykyisen rakennuksen perusparantamisen ja laajentamisen sijaan on kokonaistaloudellisempaa toteuttaa toiminnallisesti parempi ja tiloiltaan tehokkaampi uudisrakennus. Uuteen ala-asteen rakennukseen toteutetaan nykyaikaiset, terveelliset ja turvalliset uuden



opetussuunnitelman oppimisympäristön mukaiset tilat. Pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät oppimistoimintaa, sekä takaavat lapsille turvallisen hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Puotilan alueella on toivottu panostuksia asukkaiden kokeman asukasviihtyvyyden parantamiseen ja asukasosallisuuden kasvattamiseen sekä kaupungin tasolla alueellisen eriarvoistumisen ja siihen liittyvien sosiaalisten ongelmien ennaltaehkäisyyn. Alueella on pulaa sekä liikunta- paikoista että muista harrastustiloista. Rakennuksen tilajärjestelyt tukevat aktiivista kuntalaiskäyttöä. Rakennukseen pyritään sijoittamaan mm. työväenopiston ja liikuntaseurojen toimintaa sekä taiteen perusopetusta. Lisäksi koulurakennus palvelee alueen asukkaiden kokoontumistilana.

## Suunnitelma

Uudisrakennettavan Puotilan ala-asteen koulun tontti sijaitsee Puotilan asuinalueen pohjoislaidassa Itäväylän tuntumassa Puotilan metroaseman vieressä. Nykyinen asemakaava on vuodelta 1998. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti koulun tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Hanke voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa.

Koulun piharatkaisu luo esi- ja alakoululaisten moninaisille toiminnoille jäsennellyn ja rikkaan pihaympäristön. Saatto-, peli-, leikki-, viljely-, opiskelu- ja auditoriotoiminnot lomittuvat puiden ja viheristutusten kanssa. Opetustilat ja ravintolasali avautuvat vehreälle pihalle vastapäisen työväentalon rinteeseen suuntaan. Koulurakennuksen pihan puolen polveileva muoto tuo opetustilat luonnonvalon ääreen ja toisaalta rajaa suojaaisia, katettuja syvennyksiä pihalle. Opetustoiminta voi jatkua joustavasti myös ulkotiloissa.

Kuntalaiskäytön tilat, kuten liikuntasali sekä musiikin ja kädentaidon tilat on sijoitettu välittömästi torin yhteyteen. Oppimistilat liittyvät näihin kahdessa tasossa keskeisen yhteisöllisen aulan välityksellä, pienempien lasten tilat pihatasoon ja isompien yläkertaan.

Sisäänkäynnit koulurakennuksen tori-, katu- ja pihasivuilla on suunniteltu toimimaan joustavasti niin koulu- kuin kuntalaiskäytössä. Liikenteen turvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Koulun huoltoliikenneratkaisu hyödyntää Klaavuntien loppupäätä osana läpiajettavaa huoltopihaa.

## Kaupunkistrategia ja tavoitteet



Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 seuraavia tavoitteita:

- Helsinki tavoittelee jatkossakin asemaa segregaatian ehkäisyn eurooppalaisena huippuesimerkkinä ja mahdollistaa kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin. Eriarvoistumista vähentää erityisesti laadukas opetus ja varhaiskasvatus.
- Tasavertaisten mahdollisuuksien luomiseksi kaupunki varmistaa, että sen tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan.
- Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista.
- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt.
- Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantamisen, laaturiskien hallinnan parantamisen mm. elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehokkuuden edistäminen ja tyhjiksi jääneiden arvoteknisten rakennusten parempi hyödyntäminen
- Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.

## Elinkaarimalli

Puotilan ala-aste on Helsingin ensimmäisten elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden joukossa. Rakennus tulee kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa rakennuksen 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. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen, ylläpitoon ja olosuhteisiin liittyvät tekniset riskit, kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon.

Elinkaarihankkeessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

#### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta on toteutettu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla EU-hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen ilmoituskanavassa 4.7.2019. Elinkaarihankkeen neuvotteluvaiheeseen jätti 2.9.2019 osallistumishakemuksen viisi ryhmittymää, jotka kaikki täyttivät vähimmäisvaatimukset ja kutsuttiin tarjousneuvotteluihin: Lujatalo Oy, SRV Rakennus Oy, YIT Suomi, Skanska /Caverion, NCC.

Syksyn 2019 ja tammikuun 2020 aikana käytiin neuvottelut, joissa osallistujat esittelivät suunnitelmiaan ja tilaaja esitti niihin kehitysehdotuksia. Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen tammikuun 2020 lopussa.

Määräaikaan 26.2.2020 mennessä saapui kolme tarjousta: Lujatalo Oy:n, SRV Rakennus Oy:n ja YIT Suomi Oy:n. Tarjoajat esittelivät tarjouksensa tilaajan arviointiryhmälle 2.3.2020. Tilaajan arviointiryhmä arvioi ja pisteytti laatutarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 3.- 4.3.2020. Hintatarjoukset avattiin 4.3.2020.

#### Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. 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).



Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisella kaavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin ja laatupisteiltään paras tarjous on vertailun perusteella Lujatalo Oy:n ryhmittymän tarjous, jossa arkkitehtisuunnitelmat tekee Verstas Arkkitehdit Oy.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelulta.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 740 brm<sup>2</sup>, 4 710 htm<sup>2</sup>, 4 250 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 23 715 000 euroa (alv. 0 %) (kausi 2/2020, RI 104,1 ja THI 197,0), noin 4 132 euroa/brm<sup>2</sup>. Investoinnin kustannukset oppilasta kohden ovat 39 525 euroa.

#### Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 330 375 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus kateetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatasossa on 1 742 400 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 135 650 euroa/kk eli 1 627 780 euroa vuodessa. Vuokra on 28,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk, mikä koostuu noin 22,95 euroa/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja noin 5,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta (sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen). Neliövuokran perusteena on 4 710 htm<sup>2</sup>.



Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 %. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 %.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ilman tieto- ja viestintäteknologiaa ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan 532 900 euroa (alv. 0 %) ja muuttokustannukset noin 51 500 euroa.

#### Väistötilat

Puotilan ala-asteen oppilaat siirtyvät väistötiloihin Leikkiniityn puistoon sijoitettaviin paviljonkeihin.

#### Hankkeen rahoitus

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Valittava palveluntuottaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kohteen ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2020 - 2022 on hankkeelle varattu 20 000 000 euroa, ja lisäksi 900 000 euroa tontin esirakentamistöille kuten purkutöille erillisenä hankkeena 2814E06042. Yleisten alueiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankkeeseen. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 23 715 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Valittu elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan. Hankkeen toteutussuunnittelua on tarkoitus jatkaa heti hankepäättöksen jälkeen. Rakennustyöt alkavat nykyisen rakennuksen purkamisella kesällä 2020. Uusi koulurakennus valmistuu 5/2022 siten, että tilat ovat käyttöön otettavissa elokuussa 2022.

#### Toimivalta

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten hankesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.





16.04.2020

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  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Puotilan ala-aste 16.4.2020
- 2 Puotilan hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Laatuarviointi Puotilan ala-aste 2.3.2020
- 4 Puotila\_kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Kohdasta A, C, D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Kohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen,  
kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 3  
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rakennetun omaisuuden hallinta