



09.12.2020

Ärende/8

§ 357

Projektplan för Stadin ammatti- ja aikuisopisto i Kvarnbäckens campus

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände de lokaler som ingår i projektplanen för projektet för offentlig-privat samverkan vid Stadin ammatti- ja aikuisopisto i Kvarnbäckens campus, daterad 3.9.2020, så att projektet omfattar cirka 10 350 m² bruttoyta och maximipriset för byggkostnaderna exklusive mervärdesskatt uppgår till 48 044 000 euro i kostnadsnivån för juli 2020 samt så att nybyggnaden kommer i Fastighets Ab Verksamhetslokaler- na i Helsingfors ägo och att bolagets aktiestock för nybyggnad tas upp i Helsingfors stads ägo.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Projektplanen gäller den läroanstalt som byggs som nybyggnad för Stadin ammatti- ja aikuisopistos bygg- och hustekniska linjer. Läroanstalten kommer att placeras i Kvarnbäcken invid Ring I på Runobygatan 2. Nybyggnaden ersätter de befintliga verksamhetsställena för bygg- och hustekniklinjerna på Vuokkiniemigatan, Abraham Wetters väg och Sturegatan.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt behovsutredningen 26.6.2020, och 24.11.2020 gav nämnden ett utlåtande där projektet tillstyrks.

En projektplan daterad 3.9.2020 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Projektet genomförs som ett projekt för offentlig-privat samverkan genom konkurrenspräglad dialog. Kostnadsberäkningen och den beräknade helhets-



09.12.2020

Ärende/8

omfattningen baserar sig på ett målstyrt lokalprogram. Det har ännu inte utarbetats några referensplaner för projektet, utan för närvarande pågår en förhandlingsfas, varefter anbudsgivarna lämnar in sina slutliga anbud.

Projektplanen finns som bilaga 1 och projektplanens bilagor som bilaga 2.

Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Utbildning inom byggteknik och husteknik ges för närvarande vid tre olika verksamhetsställen. De nuvarande lokalerna är i dåligt skick och uppfyller inte de funktionella krav som utbildningen ställer. Nybyggnaden ersätter verksamhetsställena på Vuokkiniemigatan, Abraham Wetters väg och Sturegatan.

Stadin ammatti- ja aikuisopisto erbjuder yrkesutbildning inom flera olika branscher. Man har beaktat hela Stadin ammatti- ja aikuisopistos långsiktiga utveckling vid planeringen av omfattningen av verksamhetsstället för bygg- och hustekniklinjerna. Projektet motsvarar den lokalanvändningsplan som 2018 utarbetades för Stadin ammatti- ja aikuisopisto för åren 2018–2028. Behovet av fostrans- och utbildningstjänster samt platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp på områdes- och stadsnivå. Stadin ammatti- ja aikuisopistos utbildning inom bygg- och husteknikbranschen koncentreras i sin helhet till den nya byggnaden. Stadin ammatti- ja aikuisopisto och yrkeshögskolan Metropolia bildar tillsammans ett campus där de studerande utbildar sig till proffs inom husteknik och byggbranschen i samarbete med varandra och företag i branschen.

Projektets läge

Campus för bygg- och hustekniklinjerna vid Stadin ammatti- ja aikuisopisto placeras på Runobygatan 2 i Kvarnbäcken.

Att läroanstalten placeras i Kvarnbäcken baserar sig på en notering i Helsingfors stadsstrategi 2017, enligt vilken Helsingfors gör satsningar på fysiska lärmiljöer som främjar inläringen av kunskaper som behövs i arbetslivet och informationssamhället. I anslutning till yrkeshögskolan Metropolia i Kvarnbäcken bildas ett internationellt intressant campus inom byggteknik, där man utbildar yrkesutbildade personer på yrkeshögskolenivå och på andra stadiet.

Tjänsten förvaltning av byggd egendom vid stadsmiljösektorn har undersökt de tre olika tomtalternativen för placeringen av läroanstalten



09.12.2020

Ärende/8

som planläggaren för området föreslagit. I samarbete med fostrans- och utbildningssektorn, detaljpanelägningen och stadskansliets områdesprojekt valdes kvarteret 45584 till byggnadsplats. Kvarteret är beläget nordost om Ring I, i korsningen mellan Lallukkavägen och Ring I.

Som grunder för beslutet om placering betonades bland annat närheten till yrkeshögskolan Metropolia och förbindelsen till yrkeshögskolan Metropolias campus längs den lätta trafikleden under Ring I. Dessutom är placeringslösningen möjlig genom undantag från detaljplanen, någon detaljplaneändring behövs inte för tomten. Tomten är även byggnadsekonomiskt förmånlig jämfört med andra föreslagna alternativ.

Modell för offentlig-privat samverkan

Syftet i enlighet med Helsingfors stadsstrategi är att förbättra kvaliteten på fastighetsbeståndet, att förbättra hanteringen av kvalitetsrisker bland annat med offentlig-privat samverkan och att vid sidan av att minska problemen med inomhusluften även främja lokaleffektiviteten.

Stadin ammatti- ja aikuisopistos campus är Helsingfors fjärde projekt för offentlig-privat samverkan. Den som genomför projektet, det vill säga serviceproducenten, svarar för byggnadens planering och ritningar, för uppförandet av byggnaden och för underhållstjänster i 20 års tid. Avtalsperioden är uppdelad i en investeringsperiod och en serviceperiod. Beställaren svarar för finansieringen av byggnaden och betalar en serviceavgift till serviceproducenten. Storleken på avgiften för objektet fastställs på basis av lokalernas användbarhet och servicenivå.

Serviceproducenten planerar och omsätter i praktiken lösningar med vilka objektets användbarhet garanteras på ett kostnadseffektivt sätt i enlighet med de fastställda målsättningarna. Serviceproducenten svarar för att objektets kondition, förhållanden och tekniska restvärde är förenliga med serviceavtalet under den 20 år långa serviceperioden och vid dess slut. Med projektmodellen flyttar man över risker på serviceproducentens ansvar. Ansvaret omfattar de tekniska riskerna som hänförs till planering, byggande och underhåll, inklusive omständighetsrelaterade risker, såsom eventuella inneluftsproblem.

Fördelarna med modellen för offentlig-privat samverkan grundar sig till en stor del på en effektiv riskhantering och en ändamålsenlig överföring av ansvaren. I projektet för offentlig-privat samverkan fastställs ett exakt skick för byggnaden, där objektet efter serviceperioden överläts till beställaren och där byggnadens skick motsvarar cirka 85 procent av en ny byggnads skick. Det beror på att byggnaden ska underhållas fortlöpande och på underhållsprogrammet som sträcker sig över 20 år.

Val av serviceproducent för projektet för offentlig-privat samverkan

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



09.12.2020

Ärende/8

Serviceproducenten väljs genom konkurrenspräglad dialog där beställaren väljer ut anbudsgivare till projektets underhandlingsfas bland de kandidater som uppfyller minimikraven. Efter underhandlingsfasen lämnar anbudsgivarna in de slutliga anbuden i januari 2021.

Anbuden poängsätts med utnyttjande av bästa förhållande mellan pris och kvalitet som urvalsgrund. Jämförelsekriterierna 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 underhållsplan).

Nuvärdet av anbudspriset för det bästa anbudet i anbudstävlingen jämförs med det kostnadsförslag som staden utarbetat (nuvärdet av jämförelsepriset). Vid denna granskning av jämförelseprisets nuvärde beaktas alla priskomponenter i prisanbudet för projektet för offentlig-privat samverkan (entreprenadpris, fastighetstjänster, städning, kalkylerade energikostnader samt underhållsåtgärder) samt de uppskattade förväntade kostnaderna för de risker som projektet medför för staden. Prisjämförelsen görs med hjälp av nuvärdesmetoden. Om det bästa anbudet inte kan anses godtagbart i förhållande till jämförelseprisets nuvärde, som staden har räknat ut, kan staden avbryta upphandlingen.

Projektets omfattning

Den målsatta omfattningen för projektet är 7 385 m² effektiv yta. Projektets totala omfattning är cirka 10 350 m² bruttoyta och 8 800 m² lägenhetsyta. Den totala omfattningen och lägenhetsytan är uppskattningar och de kommer att preciseras enligt den slutliga planen.

Underhållskostnader

Serviceproducenten för projektet för offentlig-privat samverkan ansvarar för byggnadens underhåll under en serviceperiod på 20 år. Underhållet omfattar manageringen, fastighetsunderhållet, underhållet av områdena utomhus, uppvärmningen och städningen. De årliga kostnaderna beräknas uppgå till cirka 601 500 euro. Den underhållskostnad som betalas till serviceproducenten täcks av den underhållshyra som betalas av användaren.

I serviceavtalet ingår dessutom nödvändiga investeringar i enlighet med investeringsplanen på lång sikt (s.k. PTS-investeringar). Den preliminära kostnadskalkylen för investeringarna uppgår till 2 950 000 euro under en tidsperiod på 20 år i kostnadsnivån vid anbudstidpunkten. Kostnaderna är bundna till byggnadskostnadsindex. De PTS-investeringar som betalas till serviceproducenten täcks av andelen av den kapitalhyra som betalas av användaren.



09.12.2020

Ärende/8

Kostnader för att använda lokalerna

En preliminär uppskattning av den totala hyran för byggnaden, beräknad på basis av maximipriset för projektets investeringskostnader, är 273 054 euro i månaden, det vill säga 3 276 644 euro per år. Månadshyran är 31,05 euro/m², varav kapitalhyrans andel är 24,85 euro/m², underhållshyrans andel är 5,70 euro/m² och förvaltningskostnadernas andel är 0,5 euro/m². Grunden för hyran är 8 794 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 cirka 15 procent efter en period på 20 år.

Tillfälliga lokaler

Det finns inget behov av tillfälliga lokaler i projektet.

Byggnadskostnader och finansiering av projektet

Maximipriset för projektet beräknat på basis av det teoretiska lokalbehovet uppgår till 48 044 000 euro i kostnadsnivån för juli 2020. Investeringskostnaderna uppgår till cirka 4 644 euro/m² bruttoyta och 43 675 euro per elev.

I enlighet med förteckningen Hyres- och aktieobjekt, planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt under åren 2020–2022, som utgör bilaga till budgeten för 2020, har man planerat att genomföra projektet som ett projekt som står utanför stadens eget investeringsprogram. Projektet har beretts att bli genomfört av Fastighets Ab Verksamhetslokaler i Helsingfors, som helt ägs av Helsingfors stad.

Fastighets Ab Verksamhetslokaler i Helsingfors är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som äger byggnader som används huvudsakligen för Helsingfors stads egen serviceproduktion på tomter som arrenderats ut av Helsingfors stad eller ägs av fastighetsbolaget. I byggnaderna finns enheter inom flera av stadens olika sektorer. Kännetecknande för bolaget är ett mångsidigt samarbete med staden eftersom bolaget har genomfört flera nybyggnads- och ombyggnadsprojekt för staden. Dessutom sköter bolaget skötseln av de lokalfastigheter som bolaget äger och som är i stadens bruk.



09.12.2020

Ärende/8

Genom att utnyttja det befintliga bolaget och dess organisations kompetens undviker man att bilda ett nytt bolag, bygga en ny organisation samt förvalta ett nytt separat bolag. Projektet lämpar sig väl för Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors. Uppföljningen av det nya objektets ekonomi får ett eget kostnadsställe. Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors finansierar projektet huvudsakligen med ett långfristigt lån. Beslut om eventuell kapitalisering av bolaget fattas separat. Om bolaget får finansiering från finansinstitut, kommer bolaget på grund av projektets omfattning och karaktär att ansöka om borgen från Helsingfors stad för lånen.

Genomförande av projektet och dess tidtabell

Enligt den målsatta tidtabellen fattas upphandlingsbeslutet om den aktör som genomför projektet och den serviceproducent som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet i januari 2021. Det är meningen att byggarbetet ska inledas våren 2021 och att lokalerna ska vara färdiga i maj 2023 så att de tas i bruk i augusti 2023.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen genom ett utlåtande 24.11.2020 och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden



09.12.2020

Ärende/8

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 833

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen 3.9.2020 päivätyn elinkaarihankkeen hankesuunnitelman mukaiset tilat siten, että hankkeen laajuus on noin 10 350 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa sekä siten, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.11.2020 § 290

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.9.2020 päivätystä Stadin ammatti- ja aikuisopisto Myllypuron kampuselinkaarihankkeen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.



09.12.2020

Ärende/8

Lautakunta edellyttää että, tilojen toteutuksessa kaupunkiympäristön toimiala varmistaa, että toiminnallisten tavoitteiden ja tilaohjelmassa esitettyjen, pedagogisia tavoitteita tukevien tilojen, toiminnallisuus täyttyy.

Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Lisäksi lautakunta painottaa hankkeen kustannuseurannan 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.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.09.2020
§ 106

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Runokylänkatu 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen elinkaarihankkeen 3.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 10 350 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



09.12.2020

Ärende/8

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi