



28.08.2024

Ärende/11

§ 152

Projektplan för nybyggnad för Melkinlaiturin peruskoulu och Melkinlaiturin päiväkoti

HEL 2024-003973 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för skolan Melkinlaiturin peruskoulu och daghemmet Melkinlaiturin päiväkoti, daterad 20.3.2024, utgående från att projektets omfattning är cirka 8 183 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 38 980 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2024.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Havainnekuvat ja pihasuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Under befolkningsprognosperioden 2021–2036 kommer antalet finskspråkiga barn i grundskoleåldern att öka i elevupptagningsområdena för skolorna Jätkäsaaren peruskoulu och Ruoholahden ala-asteen koulu. Elevantalet beräknas nå sin kulmen år 2031.

Behovet av fostrans- och utbildningstjänster och platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp på både områdes- och stadsnivå. I planeringen av servicenätet har man beaktat både sådan lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av verksamhetsställets omfattning har hela serviceområdets långsiktiga



utveckling beaktats: befolkningsprognos, byggande av bostäder och af-färslokaler samt trafikarrangemang.

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 24.10.2023 (§ 242) be-hovsutredningen för projektet.

På Busholmen behövs tillfälliga lokaler för 170 barn i förskole- och grundskoleåldern tills Melkökajens skol- och daghemsprojekt är klart, det vill säga uppskattningsvis mellan augusti 2024 och juli 2027. De till-fälliga tilläggslokalerna utgör ett separat projekt. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har fattat beslut om pro-jektet 25.1.2024 (§ 8). Beslutet om tilläggslokalerna finns i bilagemate-rialet.

Projektplan

I projektet byggs nya lokaler för Melkinlaiturin peruskoulu och ett nytt daghem för småbarnspedagogik och förskoleundervisning på Busholmen. Både skolan och daghemmet är nya enheter.

När verksamheten inleds behövs lokaler för cirka 550 elever i den en-hetliga grundskolan och 250 barn inom småbarnspedagogiken. I slutet av prognosperioden behövs lokaler för cirka 660 elever i den enhetliga grundskolan och 140 barn inom småbarnspedagogiken. De nya loka-lernas dimensioner och rumsliga egenskaper ska göra dem modifierba-ra och flexibla så att de lämpar sig för såväl småbarnspedagogikens som grundskolans verksamhet allteftersom barnens åldersstruktur och behov ändras under befolkningsprognosperioden.

I projektet förses småbarnspedagogiken och grundskolan med peda-gogiskt mångsidiga och ändamålsenligt dimensionerade lokaler som främjar verksamheten och garanterar barnen en bra lär- och uppväxt-miljö. Lokalerna i nybyggnaden ska skapa goda förutsättningar för sko-lans och daghemmets verksamhet och tillgodose servicebehovet på Busholmen.

Lokalerna planeras enligt stadsövergripande dimensioneringsprinciper och planeringsanvisningar och gör det möjligt att förverkliga målen i småbarnspedagogikens och grundskolans läroplaner. Målen för loka-lernas kvalitet och funktionalitet stämmer överens med fostrans- och utbildningssektorns mål, som anges bland annat i sektorns lokalpro-gram, lokalkravkort och skriftliga funktionskrav.

Kvalitetsmålet i lokalplaneringen är att lokalerna ska kunna användas på flera olika sätt. I planeringen beaktas det flexibilitetskrav som loka-lernas livscykel medför. Men konstruktionssystem, hustekniska installa-tioner och lokalplanering försöker man göra det möjligt att senare ändra



28.08.2024

Ärende/11

rumsdispositionen i samband med eventuella ändringar i verksamheten.

I dimensioneringen av motionslokalerna har man beaktat planerna för de motionslokaler som ska byggas på fastigheten 91-20-811-5, där Bunkern på Busholmen står. Enligt fostrans- och utbildningssektorn tillgodoser den nya skol- och daghemsbyggnadens gymnastiksal på 350 m² vy servicebehovet till år 2030. Därefter ska behövliga tilläggslokaler för gymnastikundervisningen och övriga motsvarande motionslokaler som behövs i området förläggas till Bunkerns fastighet.

En del av byggnadens gemensamma lokaler kommer att kunna reserveras av invånare och andra aktörer och vara tillgängliga på kvällstid och veckoslut utanför skolans och daghemmets öppettider. Detta ska beaktas i planeringen av passager och passerkontroll.

I planeringen av gårdsområdena beaktas verksamhetens krav i olika väderförhållanden och säkerställs fungerande förbindelser till närliggande parker och idrottsplatser. Gårdsområdena samt parkerna i närområdet erbjuder mångsidiga lek- och idrottsförhållanden såväl för daghemmets och skolans användare som för invånarna i området. Skolgårdens driftsyta uppgår till 2 278 m² och ytan per elev till 4,14 m². Daghemsgårdens driftsyta uppgår till 1 717 m² och ytan per barn till 7,00 m².

Planeringen och genomförandet av projektet styrs av stadens mål för ekologiskt hållbart byggande av servicebyggnader, vars syfte är ett koldioxidsnålt, material- och energieffektivt byggande som håller länge och där förnybara energikällor utnyttjas. Stadsmiljösektorn har ställt upp tekniska krav på och mål för projektet. De gäller bland annat RTS-miljöklassificering, energieffektivitet och förnybar energi, klimatavtryck och cirkulär ekonomi samt utsläppsfrihet vid bygget. Målet är att byggnaden och byggplatsen planeras och byggs på ett sätt som minimerar klimatavtrycket under deras livscykel.

En projektplan daterad 20.3.2024 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under projektplaneringen har man hört sakkunniga vid byggnadstillsynen, detaljplanläggningen, stadsrums- och landskapsplaneringen, trafik- och gatuplaneringen och enheten för jordmån och berggrund samt företrädare för stadskansliet. Planeringen har påverkats av respons på och utlåtanden om projektet.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Engagerande av anställda inom fostrans- och utbildningssektorn



28.08.2024

Ärende/11

Företrädare för småbarnspedagogiken, den grundläggande utbildningen och utvecklingstjänsterna har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna i användarworkshopar i faserna för översiktsplanering och byggplanering.

Offentlig-privat samverkan

Staden blir ägare till byggnaden. Staden ansvarar för finansieringen av byggandet och betalar en serviceavgift till serviceproducenten. Serviceproducenten ansvarar för planering och byggande av objektet, underhållstjänster i tjugo år och uppfyllande av kraven på objektets överlåtelseskick.

När stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden 18.4.2024 (§ 45) föreslog stadsstyrelsen att projektplanen skulle godkännas valde den YIT Business Premises Oy till serviceproducent, det vill säga den aktör som ska genomföra livscykelprojektet. YIT Business Premises Oy erbjöd det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet utifrån kriterierna i anbudsinfordran. Serviceproducenten valdes genom konkurrenspräglad dialog. Avtalen för livscykelprojektet (ramavtalet, serviceavtalet och entreprenadavtalet) ingås vid stadsmiljösektorn efter projektbeslutet.

Byggplats

Grundskolan och daghemmet byggs på Busholmen, ett område under arbete i Västra hamnen, i närheten av Eldslandsgatan och Samoagränden. Enligt den gällande detaljplanen (nr 12500, vunnit laga kraft 12.3.2019) är kvarteret 20085 ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y).

Projektets omfattning

Projektet omfattar 8 183 m² bruttoyta och 7 085 m² lägenhetsyta.

Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 38 980 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2024. I summan ingår beställarens kostnader, byggentreprenaden, konstinköp och projektreserveringar.

Priset på byggentreprenaden har bundits till index så att priset indexeras utifrån förändringen i insatserna i byggnadskostnadsindex (2021 = 100) enligt det senast publicerade indexet vid tidpunkten för offerten.



I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för år 2024, har det reserverats 34,4 miljoner euro för projektet så att det genomförs under åren 2025–2027. Behovet av finansiering för genomförandet ska beaktas i det nya byggnadsprogrammet.

Underhållskostnader

Serviceproducenten för livscykelprojektet ansvarar för byggnadens underhåll under en serviceperiod på tjugo år. Underhållet omfattar den objektsansvariges uppgifter, fastighetsunderhållet, underhållet av områdena utomhus, uppvärmningen och städningen. Serviceproducenten är även skyldig att utföra underhåll, årliga reparationer och underhållsreparationer samt underhållsåtgärder i enlighet med underhållsprogrammet. Den underhållskostnad som betalas till serviceproducenten täcks av den underhållshyra som betalas av användaren.

I avtalet ingår dessutom de underhållsinvesteringar och andra nödvändiga reparationer och förnyelser som avtalats om i planen för underhållsinvesteringar och med vilka den avtalsenliga användbarheten och överlåtelseskicket uppnås. De underhållsinvesteringar som betalas till serviceproducenten täcks av den kapitalhyra som betalas av användaren.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för projektet är 35,99 euro/m² lägenhetsyta, sammanlagt cirka 3 059 711 euro om året. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 7 085 m².

Den interna månadshyran består av investeringsvederlaget på 12,52 euro/m² lägenhetsyta, avkastningskravet på 11,46 euro/m² lägenhetsyta, arrendet på 0,82 euro/m² lägenhetsyta, underhållshyran på 8,67 euro/m² lägenhetsyta, allmänna kostnader på 0,67 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans genomsnittliga tillägg för livscykelobjekt på 1,85 euro/m² lägenhetsyta.

Den slutliga hyran beräknas utifrån projektets verkliga kostnader efter att projektet har slutförts.

Projektets genomförande och tidsplan

Lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden överför ansvaret för projektets genomförande och underhåll till den serviceproducent som väljs för livscykelprojektet, men ansvarar för och övervakar att genomförandet och underhållet sköts väl.



28.08.2024

Ärende/11

Enligt projektets preliminära tidsplan ska byggandet bli klart så att lokalerna kan tas i bruk i maj 2027 och verksamheten i dem kan inledas i augusti 2027.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 23.4.2024 (§ 89) tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Genom byggandet av lokalerna och gården säkerställs en trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för barn. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Havainnekuvat ja pihasuunnitelma

Bilagematerial

- 1 Hanksuunnitelman liite 1-3 Melkinlaituri
- 2 Hanksuunnitelma liite 4 Toiminnalliset vaatimukset
- 3 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös lisätiloista 25.1.2024
- 4 Havainnekuva ja pohjapiirustukset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden



28.08.2024

Ärende/11

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 389

HEL 2024-003973 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin 20.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 8 183 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 38 980 000 euroa helmikuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.04.2024 § 89

HEL 2024-003973 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A. antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.3.2024 päivätystä Jätkäsaareen Melkinlaiturin alueelle toteutettavan peruskoulun ja päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

B. päätti perustaa päiväkodin sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 24.10.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



28.08.2024

Ärende/11

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, 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.

Lisäksi tulee varmistua liikuntatilojen alueellisesta riittävydestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan että kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tarvekuvauksissa ja -päätöksissä esitetyissä laajuuksissa ja aikatauluissa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin: 09 31021663
tommi.kantanen(a)hel.fi

Sari Utriainen, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 09 31044655
sari.utriainen(a)hel.fi

Hanna Välitalo, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 09 31083012
hanna.valitalo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 18.04.2024
§ 45

HEL 2024-003973 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Jätkäsaareen Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin elinkaarihankkeena toteutettavan uudisrakennuksen 20.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8183 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana 38 980 000 euroa helmikuun 2024 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Business Premises Oy:n, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määritelyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Jaosto päätti, että kullekin tarjousvertailussa hyväksytyn tarjouksen jättäneelle tarjoajalle maksetaan tarjouskilpailun ehtojen mukainen 105 000 (Alv 0 %) euron suuruinen tarjouspalkkio. Tarjouspalkkiota ei makseta voittaneen tarjouksen jättäneelle. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisopimusten hinnan eli palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut seuraavasti:

- Hankkeen rakennusurakan kokonaishinta on 32 625 000 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito sekä siivouspalvelut): yhteensä 9 799 507 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.
- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 312 413 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan elinkaarihankkeen sopimukset (puite-, palvelu- ja urakasopimuksen) hankintapäätöksen ja hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaisiksi ja päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään sopimuksiin vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä väliaikaisen suunnittelusopimuksen, jonka perusteella voidaan jatkaa hankkeen suunnittelua odottamatta hankesuunnitelman hyväksymistä ja oikeutti teknisen johtajan allekirjoittamaan väliaikaisen suunnittelusopimuksen ja päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Tilaaja maksaa Palveluntuottajalle suunnittelun jatkamisesta aiheutuneet kustannukset enintään 300 000 euroon asti.

04.04.2024 Pöydälle



28.08.2024

Ärende/11

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi