

Uudisrakennus, Melkinlaiturin koulun ja päiväkodin elinkaarihanke, 00220 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Uudisrakennus, koulu ja päiväkoti					Hankenumero 2821U20117			
Osoite Tulimaankatu/ Samoankuja, 00220 Helsinki					Rakennusnumero (RATU)			
Sijainti Kaupunginosa 20 Länsisatama, osa-alue 203 Jätkäsaari					Kiinteistötunnus 2264			
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 550 POPA, 250 VARE			
Rakennuksen laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
Arvioitu kokonaislaajuus perustuen tilaohjelmaan	~8033	arvio ~7085	~5245					
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.10.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset kustannustasossa 02/2024 RKI 110,4; THI 197,9								
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)				
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	8183	7085		38 980 000	€			
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€			
Yhteensä				38 980 000	€			
*) laajuus perustuen kilpailullisen neuvottelumenettelyn tulokseen				4 764	€/ brm ²			
				5 502	€/ htm ²			
				48 725	€/ oppija			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
	po/inv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yleisk. €/htm ² / kk	Lisäv. kunnossa pit. €/kk	yht. €/htm ² /kk	yht. €/kk
Kokonaisvuokra 3 059 711 €/v	12,52	11,46	0,82	8,67	0,67	1,85	35,99	254 976
.								
Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.10.2023: Toiminnan käynnistämiskustannukset: 650'000 euroa, TIE-VIE kustannukset 90'000 euroa, kädentaitojen laitehankinnat 400'000 euroa. Elinkaarihankkeessa kohdevastaavapalveluiden kustannukset, kiinteistöhoito, ulkoalueiden hoito, lämmitys ja siivous sisältyvät tarjottuun ylläpitovuokraan.								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 6/2024–4/2025, rakennustöiden aloitus 2/2025, toiminnan käynnistyminen 8/2027.								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 hankkeelle on varattu 34 400 000 €. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.								
Väistötilat Jätkäsaaren peruskoulun lisätila / Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.1.2024 asia/8	Väistötilojen vuokra yhteensä po.vuokra / 4 vuotta 3'152'000 €							
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu siirtää hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut valittavalle elinkaarihankkeen palveluntuottajalle, mutta huolehtii ja valvoo toteutuksen ja ylläpidon onnistumista.								
Lisätiedot Kilpailutettuun hankintaan sisältyy suunnittelu ja rakennustyö sekä rakennuksen ylläpito- ja käyttäjäpalveluiden tuottaminen kahdenkymmenen vuoden palvelujakson ajan. Tavoitteena on elinkaaririskien ja –kustannusten proaktiivinen hallinta ja hyvä luovutuskunto palvelujakson päättyessä.								

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen	4
7	Elinkaarimalli	5
8	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	6
9	Rakentamiskustannukset.....	7
10	Tilakustannus käyttäjälle.....	8
11	Ylläpito ja käyttötalous	8
12	Hankkeen aikataulu	8
13	Rahoitussuunnitelma	9
14	Väistöilat.....	9
15	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9

Hankesuunnitelman liitteet (*liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen*)

Liite 1 Aikataulu ja hankesuunnitteluryhmä

Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Toiminnalliset vaatimukset

Tarjouspyyntöaineisto (*hankkeen projektipankissa*)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Uudisrakennus, Melkinlaiturin koulun ja päiväkodin elinkaarihanke
Osoite	Tulimaankatu/ Samoankuja, 00220 Helsinki
Sijainti	kaupunginosa 20 Länsisatama, osa-alue 203 Jätkäsaari
Arvioitu laajuus	8183 brm2, 7085 htm2
Kiinteistöobjekti	2264
Rakennustunnus	
Hankenumero	2821U20117

Jätkäsaareen Melkinlaiturin alueella sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu peruskoulun, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Toiminnan alkaessa tarvitaan tiloja noin 550:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 250:lle varhaiskasvatusikäiselle. Uudet tilat suunnitellaan mitoitukseltaan ja tilaominaisuuksiltaan muunneltaviksi ja muuntojoustaviksi siten, että ne soveltuvat niin varhaiskasvatukselle kuin perusopetuksellekin oppijoiden ikärakenteen ja tarpeen muuttuessa väestöennustekaudella.

Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. palveluntuottaja toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

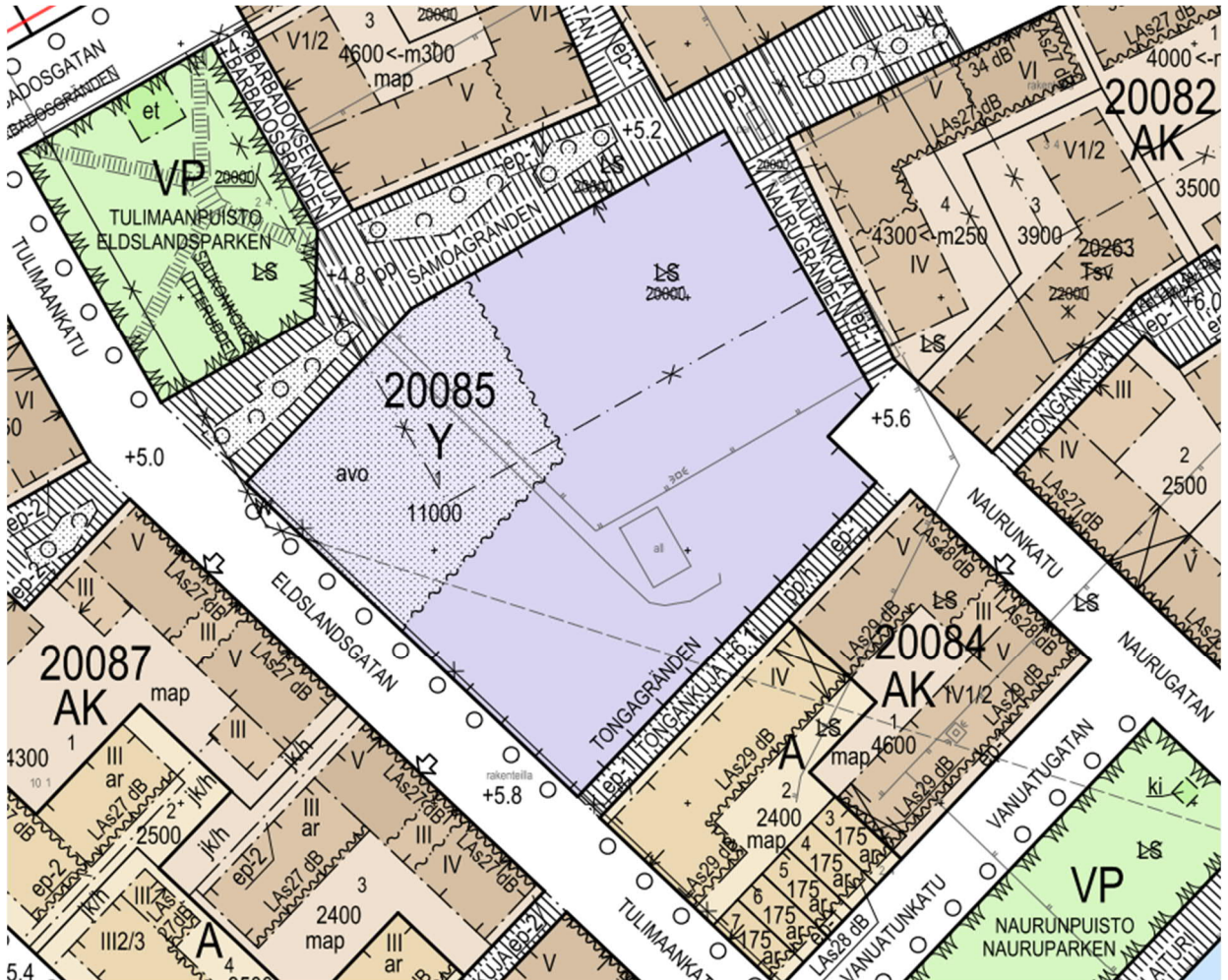
Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.10.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Liite 1 Aikataulu ja hankesuunnitteluryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Länsisatamassa, Jätkäsaaren osa-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa 12500/ 12.3.2019 korttelin 20085 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Asemakaava on lainvoimainen.



3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Väestöennustekaudella 2021–2036 suomenkielisten perusopetusikäisten (7–15 –vuotiaat) määrä kasvaa Jätkäsaaren peruskoulun ja Ruoholahden ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueilla. Oppilasmäärän arvioidaan olevan korkeimmillaan vuona 2031.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.10.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennukseen toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle ja vastaavat Jätkäsaaren alueen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden ja asukaskäytön lisäämisen alueella.

Hankkeen liikuntatilojen laajuuden määrittelyssä on huomioitu suunnitelmat Jätkäsaaren rakennettavista liikuntatiloista kiinteistölle 91-20-811-5. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmoituksen mukaan uudisrakennukseen ohjelmoitu 350 neliön liikuntasali riittää kattamaan tarvittavan palvelutarpeen aina vuoteen 2030 asti. Tämän jälkeen tarvitaan liikunnan opetukselle lisätiloja, sillä ohjelmoitu sali ei ole riittävä pysyvään tarpeeseen.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Päiväkodin ja peruskoulun sijoittaminen samaan kiinteistöön on tilankäytöllisesti ja kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu ja vahvistaa samalla yhtenäisen opinpolun toteutumista. Yhteiskäyttöisiä tiloja ovat esimerkiksi ruokailu- ja liikuntatilat sekä kädentaitojen tilat.

Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Toiminnan alkaessa tiloja tarvitaan noin 550:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 250:lle varhaiskasvatusikäiselle. Ennustejakson lopulla tarvitaan tilat noin 660:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 140:lle varhaiskasvatusikäiselle. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen suunnittelussa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 8183 brm², 7085 htm².

Laatutaso

Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kasvatuksen ja koulutuksen asettamia tavoitteita, jotka on ilmaistu mm. toimialan antaman tilaohjelman, tilavaatimuskorttien ja kirjallisten toiminnallisten vaatimusten muodossa.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmillä,

taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Toiminnalliset vaatimukset

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa toteutetaan varhaiskasvatukselle ja perusopetukselle pedagogisesti monipuoliset, ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Uudisrakennukseen toteutettavien tilojen tulee luoda hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle ja vastata Jätkäsaaren alueen palvelutarpeisiin.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytävissä iltaisin ja viikonloppuisin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, materiaalitehokkaaseen sekä energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen. Kaupunkiympäristön toimiala on asettanut hankkeelle teknisiä vaatimuksia ja tavoitteita mm. RTS-ympäristöluokituksen, energiatehokkuuden ja uusiutuva energian, hiilijalanjäljen sekä kiertotalouden ja päästöttömän työmaan osalta.

Ekologisen vastuun osiota arvioidaan tarjouksista käyttäen apuna tarjoajan täyttämää Kestävän kehityksen vaatimukset ja laatupisteet -asiakirjaa. Vähimmäisvaatimuksena on RTS-ympäristöluokituksen (versio 2.1) luokitusaste kolme tähteä. Tarjoajien on mahdollista tarjota RTS-ympäristöluokitusta 4 tähteä, saaden tästä lisäpisteitä.

Kolmen tähden minimivaatimuksen lisäksi seuraavien vaatimusten tulee täytyä:

P1.3 Käytön opastus: 100 %

P3.1 Työmaan ympäristövaikutukset: 50 % (Hyvä työmaan ympäristöasioiden hallinta) ja 25 % (Työmaan ympäristövaikutusten hallinta)

T2.2 Ylläpidettävyys: 50 % (Huollettavuuden parhaat käytännöt)

Y1.1 Elinkaaren hiilijalanjälki: 25 % (Tuotevaiheen hiilijalanjäljen laskenta) ja 60 % (Elinkaaren hiilijalanjäljen säästö 24 % tai enemmän)

Y1.2 Materiaalitehokkuus: 25 % (Materiaalitehokkuus, vähintään yksi rakennusnimike)

Vähimmäisvaatimuksena on, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku, E-luku, on $\leq 70 \text{ kWhE/m}^2, \text{ a}$. E-luku lasketaan Ympäristöministeriön asetuksen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) mukaisesti.

Rakennusosien lämmönläpäisykertoimien (U-arvojen) tulee olla vähintään yllä mainitun asetuksen vertailuarvojen mukaiset eikä rakennuksen ilmanvuotoluku (q_{50}) saa olla mitatulla alueella suurempi kuin $1,0 \text{ m}^3 / (\text{h} \cdot \text{m}^2)$. Ilmanvuotoluku tulee todentaa mittauksin käyttöönnoton yhteydessä ja sen tulee pysyä samana myös Palvelujakson päättyessä.

Aurinkosähköjärjestelmän vuotuisen tuoton pitää vastata energiamäärää, joka on vähintään 30 % yhteenlasketusta kiinteistö- ja valaistussähköntarpeesta. Toteutusvaiheessa Palveluntuottajan tulee laskennallisesti osoittaa tarjousvaiheessa lupaamiensa kohteessa tuottavien energioiden osalta kWh-tuotto (esim. aurinkopaneelit on asennettu sitten, että konversiokertoimen mukainen 850 kWh/kwp toteutuu).

Tavoitteena on, että rakennus ja rakennuspaikka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niiden elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on mahdollisimman alhainen.

Vähimmäisvaatimuksena on vähintään 85 % pisteistä RTS-ympäristöluokituksen (v2.1) kriteeristä Y1.1 Elinkaaren hiilijalanjälki jakautuen seuraavasti:

- 25 % (tuotevaiheen hiilijalanjäljen laskenta ja analysointi) ja
- 60 % (vähintään 24 % pienempi hiilijalanjälki kuin vertailutapauksessa)

Hiilijalanjälkilaskelma ja sen raportointi tulee tehdä ympäristöministeriön arviointimenetelmän (uusin versio) sekä sitä täydentävän kaupungin ohjeen elinkaaren hiilijalanjälkilaskelmiin mukaisesti.

7 Elinkaarimalli

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. Palveluntuottajan ja kaupungin välille laaditaan toteutusta koskeva urakkasopimus, joka on yhdessä palvelusopimuksen kanssa osa puitesopimusta.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankinta käynnistetään julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen ilmoituskanavassa. Tarjoajat jättävät osallistumishakemuksen ja tilaaja valitsee tarjouskilpailuun osallistumishakemuksensa jättäneistä, soveltuvuutta koskevat vaatimukset täyttävistä ehdokkaista, kolmesta kuuteen ehdokasta tarjousneuvotteluihin. Mikäli soveltuvia ehdokkaita on enemmän, käytetään ehdokkaiden valintaperusteena aiempien asiakkaiden palautetta vastaavista uudisrakennushankkeista rakennustöissä seuraavasti:

- a) rakentamisen kokonaislaatu (ml. puhtauden- ja kosteudenhallinta),
- b) aikataulujen hallinta ja aikatauluissa pysyminen,

- c) työturvallisuuden toteutuminen,
- d) yhteistyökyky.

Neuvotteluiden aikana osallistujat esittelivät suunnitelmiaan ja tilaaja esittää niihin kehitysehdotuksia. Osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuluessa ja neuvotteluvaiheessa tarjoajat kuulevat palautetta kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisäksi rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajilta.

Neuvotteluvaihe päättyy lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen.

Hankinnassa hinta-laatusuhteen vertailussa hinnan painoarvo on 50 % ja laadun painoarvo 50 %. Laadun osalta huomioitavia vertailuperusteita ovat suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, suunnitteluratkaisun arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, kestävä kehitys (sosiaalisen ja ekologisen vastuun näkökulmat), toteuttamisen arviointi (suunnittelun ja rakentamisen toteutus, palveluiden ja ylläpidon toteutus, PTS-suunnitelma) ja neuvotteluvaiheen toiminta.

8 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennuksen toteuduttua peruskoulun ja päiväkodin käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 ”Kasvun paikka” tavoitteita:

Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia

- mahdollistetaan sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen
- vahvistetaan lähikoulun vetovoimaa
- toteutetaan toimivat ja terveelliset tilat
- mahdollistetaan teknologisten ratkaisujen hyödyntäminen oppimisen ympäristössä

Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua

- huomioidaan ilmastonäkökulma energiaratkaisuissa
- toteutetaan kiertotaloustiekarttaa korjaamalla, vähentämällä elinkaari päästöjä ja työllistämällä
- varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin, hellejaksoihin ja voimakkaisiin sateisiin
- säästetään mahdollisimman paljon puustoa ja kasvillisuutta

Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja

- kohennetaan edellytyksiä liikkuvaan elämään ja mahdollistetaan liikkumisen sisältyminen jokaiseen varhaiskasvatus-, koulu- ja opiskelupäivään
- mahdollistetaan tilojen käyttö vapaalle kansalais- ja järjestötoiminnalle

Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki

- huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus suunnittelussa

Toimiva ja kaunis kaupunki

- uudistetaan ja täydennetään olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet kestävän kasvun periaatteen mukaisesti

Älykkäät liikenneratkaisut ovat sujuvan arjen perusta

- parannetaan sähköautojen latausmahdollisuuksia sekä kävelyn ja polkupyöräilyn olosuhteita

Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana

- huomioidaan elinkaarikustannukset suunnitteluratkaisujen valintaperusteissa

Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

- parannetaan työoloja ja osallistetaan henkilöstöä suunnittelussa

Hankkeen riskit

Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. 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. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarihankkeessa rakennuksella on käytettävyystakuu. Lisäksi rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on n. 85% uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

9 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 02/2024 RKI 110,4; THI 197,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 38 980 000 €, sisältäen tilaajan kustannukset, rakennusurakan, taidehankinnan ja hankevaraukset.

Rakennustyön urakkahinta on sidottu indeksiin siten, että urakkahintaa indeksoidaan toteutuneella rakennuskustannusindeksiin (2021=100) panosnimikkeiden muutoksella tarjoushetkellä viimeksi julkaistuun indeksiin. Indeksointierä on Urakoitsijan ennen urakasopimuksen allekirjoittamista määrittämä urakkahinnan osa, joka kohdistetaan tietyille rakennuskustannusindeksiin panosnimikkeelle indeksoitavaksi urakka-aikana kyseisen nimikkeen mahdollisimman todellisena kertymiskuukautena. Indeksien nousu huomioidaan täysimääräisesti Urakoitsijan hyväksi Urakkahintaa korottavasti ja indeksien lasku huomioidaan täysimääräisesti Tilaajan hyväksi Urakkahintaa alentavasti. Jos urakkahinnan indeksikorotukset ilman lisä- ja muutostöitä ylittävät tason 2 000 000 euroa (alv 0 %), neuvottelevat osapuolet siitä, miten urakka toteutetaan tavalla, joka minimoi kokonaiskustannustasonousun. Indeksikorotusten ja Urakkahintaa alentavien muutosten nettovaikutus Urakkahintaan voi kuitenkin olla enintään 3 500 000 euroa (alv 0 %).

10 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen sisäinen kokonaisvuokra on 3 059 711 €/vuosi (35,99 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 7085 htm².

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,52 euroa/htm²/kk,
- tuottovaatimus 11,46 euroa/htm²/kk,
- maanvuokra 0,82 euroa/htm²/kk,
- ylläpitovuokra 8,67 euroa/htm²/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk
- elinkaarikohteiden keskimääräinen kunnossapidon lisävuokra 1,85 euroa/htm²/kk

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntopaatiimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on n.15%.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kasvatus- ja koulutuslautakunnan 24.10.2023 päätöksen mukaan toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 650 000 euroa, TIE-VIE kustannukset 90 000 euroa ja kädentaitojen laitehankinnat 400 000 euroa.

Elinkaarihankeessa kohdevastaavapalveluiden kustannukset, kiinteistönhoito, ulkoalueiden hoito, lämmitys ja siivous sisältyvät tarjottuun ylläpitovuokraan.

11 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää kohdevastaavan toimen, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Palveluntuottaja on lisäksi velvollinen suorittamaan kunnossapito-ohjelman mukaiset kunnossapito-, vuosikorjaus- ja ylläpitokorjaustyöt sekä huoltotoimenpiteet. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät PTS-investointisuunnitelmassa sovitut PTS-investoinnit ja muut tarvittavat korjaus- ja uusimistomenpiteet, joilla sopimuksen mukainen käytettävyys ja kohteen luovutuskunto saavutetaan. Palveluntuottajalle maksetut PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävällä pääomavuokralla.

12 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Toteutuksen suunnittelu 6/2024–4/2025
- Rakennustöiden aloitus 2/2025
- Käyttäjän kalustus ja muutto 5/2027
- Toiminnan käynnistyminen 8/2027

13 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 hankkeelle on varattu 34 400 000 euroa. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

14 Väistötilat

Alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja varhaiskasvatukselle ja perusopetukselle syksystä 2023 alkaen kattamaan väestöhuippu. Väliaikaiset lisätilat toteutetaan erillisenä hankkeena. Melkinlaiturin uuden koulun ja päiväkodin toteuttaminen suunnitellussa aikataulussa ei edellytä väistötiloja.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.1.2024 asia/8. Jaosto päätti vuokrata Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöjen omistaman, osoitteessa Saukonpaadenranta 2 sijaitsevan 1590,5 m² laajuisen tilan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätilaksi 2.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaan kolmeksi vuodeksi sekä varautua yhden vuoden optioon niin, että arvonnäköveroton pääomavuokra neljän vuoden ajalta on yhteensä enintään 3 152 000 euroa (elinkustannusindeksi 8/23).

Kasvatuksen ja koulutuksen 1.9.2022 päivätyn tarvekuvauksen mukaan Jätkäsaaren alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja 170 esi- ja perusopetusikäisille lapselle alkaen 1.8.2024 Melkinlaiturin koulu- ja päiväkotihankkeen valmistumiseen, arviolta 31.7.2027 asti. Väestöennusteen mukaisesti eteläisessä suurpiirissä 1–15-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2036 mennessä noin 500 lapsella ja nuorella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kasvu kohdistuu Jätkäsaaren osa-alueella Melkinlaiturin alueelle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt Jätkäsaaren lisätilasta tarvepäätöksen 12.12.2023.

15 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu siirtää hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut valittavalle elinkaarihankkeen palveluntuottajalle, mutta huolehtii ja valvoo toteutuksen ja ylläpidon onnistumista.