



28.02.2024

Ärende/11

## § 52

### Projektplan för en ersättande nybyggnad för Skomakarböle allaktivitetshus (Plejadvägen 11)

HEL 2023-013026 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen, daterad 2.11.2023, för en ersättande nybyggnad för Skomakarböle allaktivitetshus, som genomförs som ett livscykelprojekt. Enligt projektplanen omfattar projektet cirka 10 750 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 52 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för augusti 2023. Maximipriset binds till byggnadskostnadsindex.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Hanksuunnitelma Suutarilan uusi monitoimitalo 2.11.2023

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektplanen gäller byggande av en ersättande nybyggnad för skolan Suutarilan ala-asteen koulu, daghemmet Seulanen och biblioteks- och ungdomstjänster samt skolan Suutarinkylän peruskoulu (Kopparängsgränden 2A och Lidmalmsvägen 8) och daghemmet Vaskiniitty (Kopparängsgränden 2), vilka i nuläget är verksamma i Skomakarböle allaktivitetshus (Plejadvägen 11). Avsikten är att nybyggnaden ska vara möblerad och kunna tas i bruk senast i januari 2027.

I samband med projektet avstår staden från lokalerna i Skomakarböle allaktivitetshus, dvs. servicecentralens och Suutarinkylän peruskoulus lokaler på Kopparängsgränden 2. Stadsmiljösektorn granskar de lokaler som blir lediga på Kopparängsgränden 2 som en del av en mer omfattande utveckling av området. Meningen är att senare delvis ändra



28.02.2024

Ärende/11

Suutarinkylän peruskoulus lokaler på Lidmalmsvägen 8 till lokaler för småbarnspedagogik. För de skollokaler som fostrans- och utbildningssektorn eventuellt inte behöver söker staden andra användningsändamål utifrån utrymmesbehovet i området.

## Behov

### Tekniska och ekonomiska motiveringar

Det är inte ekonomiskt lönsamt att bygga om Skomakarböle allaktivitetshus nuvarande lokaler eftersom huset behöver omfattande tekniska reparationer och utbyggnad. Den nuvarande byggnaden kan ersättas med en nybyggnad på samma tomt. Rivningen av den befintliga byggnaden har behandlats i samråd med planläggningen och stadsmuseet. Rivningslov har beviljats 15.6.2023.

### Granskning av området med tanke på fostrans- och utbildningssektorns och kultur- och fritidssektorns verksamhet

Utgående från fostrans- och utbildningssektorns, stadsmiljösektorns och kultur- och fritidssektorns utredning om servicelokalsnätet (28.5.2021) är en nybyggnad för Skomakarböle allaktivitetshus en nödvändig del av servicenätet i Skomakarböle distrikt. I planeringen av servicenätet har man beaktat både den lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av verksamhetsställets storlek har den långsiktiga utvecklingen av den grundläggande utbildningen och småbarnspedagogiken i området beaktats, likaså behovet av lokaler för kultur- och fritidssektorns tjänsteproduktion.

### Funktionella motiveringar med tanke på den grundläggande utbildningen och småbarnspedagogiken

Allaktivitetshusets nuvarande lokaler på Plejadvägen 11 inrymmer för tillfället Suutarilan ala-asteen koulu med 345 elever, daghemmet Seulanen med lokalplatser för 140 barn, ett bibliotek, ungdomstjänster och mun- och tandvårdstjänster. Byggnaden är i dåligt skick och för liten för det nya lokalprogrammet.

### Funktionella motiveringar med tanke på ungdomstjänsterna

Skomakarböle ungdomsgård utgör en del av den lokala servicen i nordöstra Helsingfors. Ungdomsservicen bedömer servicebehovet på lokal nivå utgående från socioekonomiska variabler och genom att identifiera ungdomarnas behov. Möjligheterna att ha lätt tillgång till servicen granskas ur ett tillgänglighetsperspektiv. Då ska särskild uppmärksamhet fästas vid barnens och ungdomarnas möjligheter i områ-



28.02.2024

Ärende/11

det. Skomakarböle har identifierats som ett område i behov av positiv särbehandling. Grundorsakerna för utslagning kan påverkas genom att förbättra lokallösningarna i området.

#### Tidigare beslut

Fostrans- och utbildningsnämnden beslutade 3.5.2022 (§ 103) slå samman Suutarilan ala-asteen koulu och Suutarinkylän peruskoulu till en enhetlig grundskola från och med 1.8.2025.

Fostran- och utbildningsnämnden godkände 24.10.2023 (§ 244) projektets behovsutredning. Kultur- och fritidsnämnden godkände 31.10.2023 (§ 153) projektets behovsutredning.

#### Projektplan

För projektet har utarbetats en projektplan, daterad 2.11.2023, i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn.

Dagliga kund- och lokalplatser för eleverna och användarna av Skomakarböle allaktivitetshus ordnas enligt följande:

Fostrans- och utbildningssektorn

årskurserna 1–9 inom grundläggande utbildning: 708 elever

daghemmet: 224 barn (lokalplatser)

personal 147 personer

totalt 1 079 personer

Kultur- och fritidssektorn

biblioteket 200–600 besökare

bibliotekspersonalen 6 personer

ungdomslokalerna 50–100 ungdomar

personalen i ungdomslokalerna 4 personer

totalt 250–710 personer

Nybyggnaden planeras och byggs i överensstämmelse med dagens vanliga kvalitetsnivå och i enlighet med de gällande byggbestämmelserna och stadens egna planeringsanvisningar. Lokalerna planeras så



28.02.2024

Ärende/11

att de blir hälsosamma, trygga och trivsamma. Allaktivitetshusets lokaler planeras så att invånarna kan utnyttja dem flexibelt.

Projektplanen finns i bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

Fostrans- och utbildningspersonalen engageras i projektet

Daghemmets och skolans företrädare har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Den respons som har kommit in i och med delaktiggörandet har beaktats i utarbetandet av planerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Modell för livscykelprojekt

Skomakarböle allaktivitetshus byggs i form av ett livscykelprojekt som går ut på att den som genomför projektet, dvs. serviceproducenten, ansvarar för rivningen av de gamla byggnaderna samt för planeringen, uppförandet och underhållet av nybyggnaden under en period på 20 år.

Serviceproducenten ansvarar för att användbarhetskraven uppfylls i objektet under en serviceperiod på 20 år och för att byggnaden är i överenskommet överlåtelseskick vid utgången av avtalsperioden. Serviceproducenten väljs genom konkurrenspräglad dialog och en del av planeringsarbetet genomförs under projektets underhandlingsfas. Serviceproducenten planerar och förverkligar lösningar som säkerställer objektets användbarhet på ett kostnadseffektivt sätt i enlighet med de fastställda målen. Serviceproducenten ansvarar för att objektets kondition, förhållanden och tekniska restvärde är förenliga med serviceavtalet under serviceperioden på 20 år och vid dess utgång.

Val av serviceproducent för livscykelprojektet

Serviceproducenten väljs genom konkurrenspräglad dialog där beställaren, dvs. staden, väljer ut anbudsgivare till projektets underhandlingsfas bland de kandidater som uppfyller minimikraven. Anbudsgivarna lämnade in de slutliga anbuden i december 2023.

Anbuden poängsattes utgående från bästa förhållande mellan pris och kvalitet som urvalsgrund, där kvaliteten får vikten 50 % och priset vikten 50%. Jämförelsekriterierna är planlösningens funktionalitet, arkitektoniska lösningar och lämplighet i miljön, aspekten för livscykelprojekt och hållbar utveckling, genomförandet av tjänster och underhåll samt underhållsplanen. Beslutet om val av serviceproducent för livscykelpro-



28.02.2024

Ärende/11

jektet fattas efter att stadsfullmäktige har beslutat om godkännande av projektplanen.

#### Projektets omfattning

Projektets totala omfattning är cirka 10 750 m<sup>2</sup> bruttoyta och 9 499 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Byggnadskostnader

Maximipriset för projektet uppgår till 52 000 000 euro exklusive mer-  
värdesskatt i kostnadsnivån för augusti 2023 (byggnadskostnadsindex  
111,1). I priset ingår beredning, riskreserveringar och upphandling av  
ett konstverk inom projektet. Investeringskostnaderna för lokalerna be-  
räknas bli 29 067 euro per användare.

Entreprenadspriset binds till byggnadskostnadsindex eftersom publice-  
ringen av anbudsprisindex, som staden hittills tillämpat, slutar vid ut-  
gången av mars 2024. Enligt anvisningarna för hantering av lokalpro-  
jekt binds maximipriset till anbudsprisindex under normal konjunktur.  
I en undantagssituation kan byggnadsprisindex användas.

#### Underhållskostnader

Serviceproducenten för livscykelprojektet ansvarar för byggnadens un-  
derhåll under serviceperioden på 20 år. Underhållet omfattar ledning,  
organisering och underhåll av fastigheten och områdena utomhus,  
uppvärmning och städning. Den underhållskostnad som betalas till ser-  
viceproducenten täcks av den underhållshyra som betalas av användar-  
en (se punkt Kostnader för att använda lokalerna).

Avtalet omfattar dessutom de investeringar som stämmer överens med  
underhållsplanen under en tidsperiod på 20 år i kostnadsnivån vid an-  
budstidpunkten. De underhållsinvesteringar som betalas till servicepro-  
ducenten täcks av den kapitalhyra som betalas av staden.

#### Kostnader för att använda lokalerna

En preliminär uppskattning av den totala hyran för byggnaden, beräk-  
nad på basis av maximipriset för projektets investeringskostnader, är  
339 092 euro i månaden, dvs. 4 069 105 euro per år. Grunden för hy-  
ran per kvadratmeter är 9 499 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Totalhyran för livscy-  
kelobjektet uppgår till cirka 35,70 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och  
totalhyrans uppdelning är följande: kapitalhyra 23,92 euro/m<sup>2</sup> lägenhet-  
syta i månaden, arrende 0,58 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, under-  
hållshyra 8,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, omkostnader 0,67 eu-  
ro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran tillägg 1,85 eu-  
ro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden.



28.02.2024

Ärende/11

Fostrans- och utbildningssektorns andel av den totala hyran blir 295 470 euro i månaden och kultur- och fritidssektorns andel 43 623 euro i månaden.

Den slutliga hyran beräknas på basis av projektets verkliga kostnader efter att projektet har fullbordats. I modellen för livscykelprojekt ansvarar serviceproducenten för att de tekniska kraven för objektets överlåtelsekick uppfylls, dvs. byggnadens slitage är ca 15 procent efter en period på 20 år.

### Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för år 2024, har det reserverats 54,6 miljoner euro för att planera och genomföra projektet under perioden 2025–2026.

Projektet för rivning av det nuvarande allaktivitetshuset anges i byggnadsprogrammet som ett separat projekt, men det inkluderas i livscykelprojektet.

### Projektets genomförande och tidsplan

Stadsmiljösektorns lokalservice 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.

Enligt den målsatta tidsplanen fattas beslutet om val av livscykelprojektets serviceproducent, som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet, i februari 2024. Det är meningen att byggarbetet ska inledas med rivningen av det gamla allaktivitetshuset i början av 2025 och att lokalerna ska vara färdiga i oktober 2026, så att de tas i bruk i januari 2027. Serviceproducenten för livscykelprojektet ansvarar för underhållet under en serviceperiod på 20 år.

### Tillfälliga lokaler

Meningen är att de nuvarande lokalerna tas ur bruk vid årsskiftet 2024/2025 och verksamheten fortsätter i tillfälliga lokaler som uppförs på Kopparängsgränden 5 tills nybyggnaden blir färdig. Årskurserna 1–6 inom den grundläggande utbildningen, daghemmet och biblioteks- och ungdomstjänsterna använder tillfälliga lokaler 1/2025–12/2026. Mun- och tandvården använder tillfälliga lokaler 1/2025–12/2030.

Stadsfullmäktige har 11.10.2023 (§ 237) beslutat hyra tillfälliga volymelement för den grundläggande utbildningen, småbarnspedagogiken, biblioteks- och ungdomstjänsterna samt mun- och tandvården.



28.02.2024

Ärende/11

## Bedömning av konsekvenser för barn

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

## Utlåtanden

Fostrans- och utbildningsnämnden har 16.1.2023 (§ 11) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande 16.1.2023 (§ 3). Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

## Befogenheter

I enlighet med 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 Suutarilan uusi monitoimitalo 2.11.2023

## Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet 1-9 Suutarilan monitoimitalo 2.11.2023

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden



28.02.2024

Ärende/11

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.02.2024 § 89

HEL 2023-013026 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Suutarilan monitoimitalon elinkaarihankkeen toteutettavan, korvaavan uudisrakennuksen 2.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 10 750 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 52 miljoonaa euroa elokuun 2023 kustannustasossa. Enimmäishinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.01.2024 § 11

HEL 2023-013026 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 2.11.2023 päivätystä peruskoulun ja päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta Suutarilaan osoitteeseen Seulastentie 11 (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 24.10.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

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

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee





28.02.2024

Ärende/11

kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, 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.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897  
seija.serovuo(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 16.01.2024 § 3

HEL 2023-013026 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 2.11.2023 päivätystä kirjaston ja nuorisotilan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta Suutarilaan osoitteeseen Seulastentie 11 (liite 1).

Elinkaarihankemallin takia hankesuunnitelma ei sisällä viitesuunnitelmia. Hanke esitellään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle tarkemman suunnittelun käynnistyessä helmikuussa 2024. Työsuojelun lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Käsittely

16.01.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tilapalvelupäällikkö Matti Kuusela ja arkkitehti Mustafa Gürler. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja  
Juha Ahonen

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi



28.02.2024

Ärende/11

Mustafa Gürler, arkkitehti, puhelin: 09 310 26435  
mustafa.gurler(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2023  
§ 104

HEL 2023-013026 T 10 06 00

Seulastentie 11, 00740 Helsinki, 40 Suutarila

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Seulastentie 11 Suutarilan monitoimitalon elinkaarihankkeena toteutettavan korvaavan uudisrakennuksen 2.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 52 miljoonaa euroa elokuun 2023 kustannustasossa ja laajuus on noin 10 750 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

02.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430  
juha.leoni(a)hel.fi