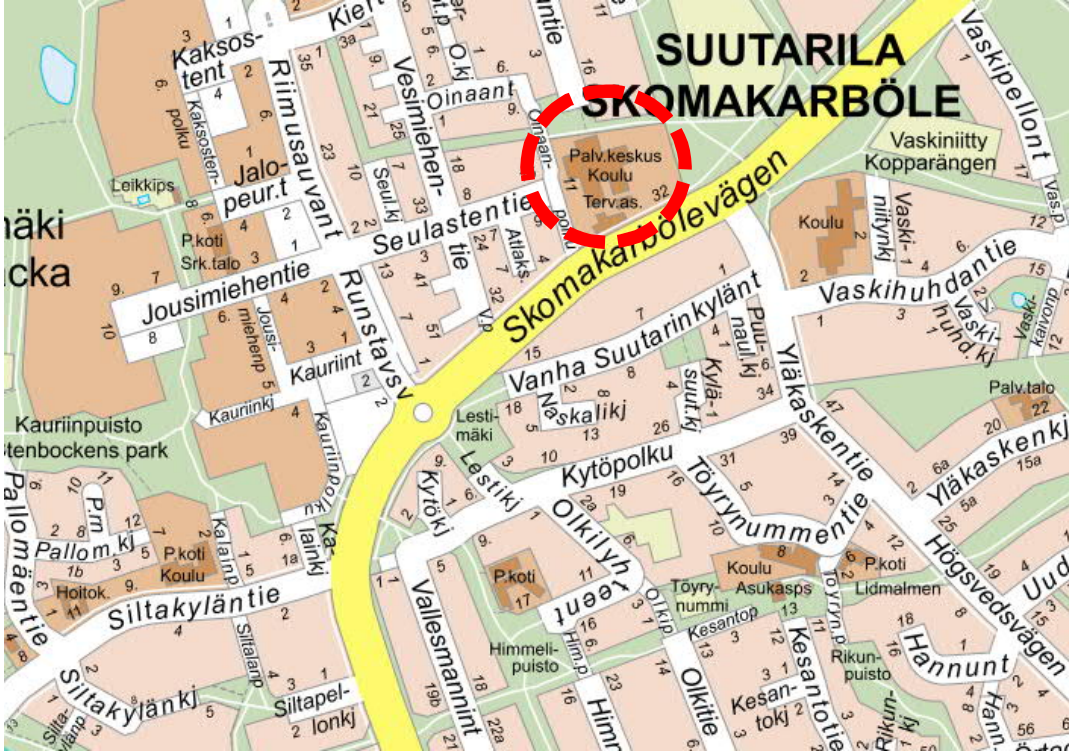


Suutarilan uusi monitoimitalo, elinkaarihanke

Seulastentie 11, 00740 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Suutarilan uusi monitoimitalo				Hankenumero 2821U20173				
Osoite Seulastentie 11, 00740 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)				
Sijainti 40 Suutarila				Kohdenumero 2449				
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala				Asiakas-/oppija-/tilapaikat pvpv. Kasko / PK: 708 oppijaa Kasko / LPK: 224 lasta /TP Kaskon henkilökunta 147 hlöä <u>Kasko yht. 1079 hlöä</u> Kuva / kirjasto 200-600 kävijää Kuva / kirjaston henkilök. 6 hlöä Kuva / nuorisotil. 50-100 nuorta Kuva / nuorisotil. henkilök.4 hlöä <u>Kuva yht. 250-710 hlöä</u>				
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
				n. 10 750	n. 9 499	7421		
Hankkeen tarpeellisuus Suutarilan peruspiirin koulujen, päiväkotien ja muiden kaupungin rakennuksien korjaus- ja uudisrakentamistarpeita on selvitetty kokonaisuutena palvelutilaverkkotarkastelussa. Vanha Suutarilan monitoimitalo koulu-, päiväkoti-, kirjasto- ja nuorisotiloineen on elinkaarensa lopussa. Toimintoja varten tarvitaan uudet tilat vastaamaan nykyisiä opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien vaatimuksia sekä uudet nuoriso- ja kirjastotilat. Lähtökohtana on, että palvelut voivat sijaita nykyisellä tontilla. Kokonaisuudessa alueen paikkamäärät eivät vähene.								
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 8/2023; RKI 111,1; THI 205,7)								
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus				n. 10 750	n. 9 499	n. 7	52 000 000 €	
Arvioitu kokonaislaajuus perustuu tavoitteelliseen tilaohjelmaan ja kustannusarvio perustuu siihen sekä hankkeen toiminnallisiin ja teknisiin vaatimuksiin. Hankkeesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan parhaillaan käynnissä olevan neuvotteluvaiheen jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa. Teoreettinen tilatehokkuus on n.1,45. Urakkahinta on mahdollista sitoa rakennuskustannusindeksiin muutoksiin							4 837 € / brm ²	
							5 474 € / htm ²	
							29 067 € / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle, tuleva vuokra € / htm²/ kk (9499 htm²)								
po-vuokra.		maanvkr.	yp-vkr.	yl-kust.	kunnossap.	€ / htm ² /kk	€/kk	€/vuosi
23,92		0,58	8,67	0,67	1,85	35,70	339 092	4 069 105
Ylläpitovuokra sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen ja siivouksen. Toiminnan käynnistämiskustannukset: n. 900 000 € sisältäen kalustamisen ja varustamisen ilman tietohallinnon hankintoja, muuttokustannukset n. 140 000 €.								
Hankkeen aikataulu Neuvottelumenettely ja suunnittelukilpailu 3 - 12/2023. Hankintapäätös 1/2024. Suunnittelu ja toteutus 2/2024 - 10/2026 (aikataulut palveluntuottajan vastuulla). Tilojen toiminnan aloitus 1/2027.								
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023—2032 on hankkeelle varattu määrärahaa 54,6 miljoonaa euroa, toteutus vuosina 2025-2027. Hankkeen toteutuksen edellyttämä enintään 52 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.								
Väistötilat Siltämäki-Suutarilan väistötilat, Vaskiniitynkuja 5, Suutarila						Väistötilojen kustannusarvio enimmäishinta 11 100 960 € erillisessä hankkeessa.		

Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jonka aikana laaditaan viitesuunnitelmat. Valittava palveluntuottaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta, kohteen ylläpidosta ja energiatehokkuuden tavoitteiden saavuttamisesta seuraavan 20 vuoden ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistöhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen.

Lisätiedot

Tilojen suunnittelun ja toimintojen sijoittelun lähtökohtana on pedagogiset tarpeet, käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus, turvallisuus ja tilojen tehokas käyttö. Monitoimitalon tilajärjestelyt tukevat musiikkipainotusta ja tilojen laajaa kuntalaiskäyttöä. Tavoitteena on elinkaaririskien ja –kustannusten proaktiivinen hallinta ja tällä saavutettava parempi luovutuskunto.

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)

- Liite 1 Tilaajaorganisaatio ja hankinta-aikataulu
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös yhdistämisestä
- Liite 4 Kaskon tarvekuvaus
- Liite 5 Kuvan nuorisopalvelujen tarvekuvaus
- Liite 6 Kuvan kirjaston tarvekuvaus
- Liite 7 Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet / ABC
- Liite 8 Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet / B
- Liite 6 Tekniset vaatimukset

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Suutarilan uusi monitoimitalo, uudisrakennus
Rakennuspaikka	Suutarila, 091-040-0024-0003
Osoite	Seulastentie 11, 00740 Helsinki
Sijainti	Kaupunginosa 40, Suutarila, kortteli 40024 YOS, tontti 3
Laajuus	Arvioitu tilantarpeen perusteella 7421 hym ² , 10 000 kem ² , 10 750 brm ² , 9499 htm ²
Hankenumero	2821U20173
Kaava	Asemakaava 9372, lainvoimainen 1987
Alueen käyttö	YOS; Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 2 asuntoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.
Kiinteistöobjekti	2449

Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Seulastentie 11 toteutettavaa Suutarilan uuden monitoimitalon uudisrakennusta 708 peruskoulun oppijalle ja 224 (TP) päiväkotilapselle. Kirjastotilojen ja nuorisopalveluiden tilakapasiteetti mahdollistaa 250-700 asiakkaan päivittäisen oleilun tai vierailun. Rakennus korvaa nykyisen samalla tontilla sijaitsevan monitoimitalon. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä.

Rakennuksen omistajaksi tulee Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjinä ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala. Hankkeessa toteutetaan korvaavat uudistilat Suutarilan ala-asteen koululle, Suutarinkylän peruskoululle, päiväkotia Seulastelle ja päiväkotia Vaskiniitylle sekä kirjasto- ja nuorisopalveluille. Koulusta tulee musiikkipainotteinen. Lisäksi tilajärjestelyt mahdollistavat tilojen aktiivisen asukaskäytön.

Hanke toteutetaan elinkaarihankeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankesuunnitelmaa on valmisteltu hankkeessa toteutettavan kilpailullisen neuvottelumenettelyn tarjouspyyntöasiakirjojen rinnalla. Arvioitu kokonaislaajuus perustuu toimialojen tavoitteelliseen tilaohjelmaan. Kustannusarvio perustuu tilaohjelmaan sekä hankkeen toiminnallisiin ja teknisiin vaatimuksiin. Hankkeesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan parhaillaan käynnissä olevan neuvotteluvaiheen jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa joulukuussa 2023.

Aikaisemmat päätökset

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti (3.5.2022) yhdistää Suutarilan ala-asteen koulun ja Suutarinkylän peruskoulun yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2025 alkaen.

Liite 3 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös yhdistämisestä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Uudisrakennuksen rakennuspaikalla sijaitseva Suutarilan monitoimitalo eli palvelukeskus on saanut Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluilta 15.6.2023 purkamisluvan tunnuksella 40-1331-23-P. Purettava rakennus on pääosin elementtirakenteinen. Lisäksi

tontilta puretaan neljä pientä varasto- /talousrakennusta sekä esiopetuksen lisätilana toimiva tilapäispaviljonki. Purettavasta monitoimitalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys.

RHS-selvityksen tiivistelmä

Vanha monitoimitalo eli palvelukeskus sijoittuu 1960-luvulta alkaen rakentuneen pientalovaltaisen esikaupunkialueen keskiöön. Suutarilan palvelukeskuksen suunnittelivat 1970-luvun lopulla ATR toimistot Oy -toimistoyhteisöön kuuluneet arkkitehdit Marja Pekkala ja Matti Seppänen. Rakennus valmistui vuonna 1981. Rakennusajankohtanaan 1980-luvun alussa Suutarilan palvelutalona tunnettuun suureen rakennukseen keskitettiin useita Suutarilan alueen kunnallisia toimintoja. Alun perin monitoimitalossa toimivat ala-asteen koulun lisäksi lasten päiväkotit, terveyskeskus, nuorten kerhokeskus sekä kirjasto. Uuden erillisen terveyskeskuksen valmistuttua kiinteistön eteläosaan vuonna 1990 palvelukeskuksen terveyskeskuksen siipeen jäi hammashoitola. Palvelukeskuksen rakentaminen liittyi laajempiin Helsingin pohjoisosien kehityssuuntauksiin.

Suutarilan kaupunginosa sijaitsee aivan Helsingin hallinnollisen alueen pohjoisrajalla, Vantaan Tikkurilan eteläpuolella. Pitkään peltomaana säilyneen ja vuoden 1946 alueliitoksessa Helsingin kaupunkiin yhdistetyn alueen asemakaavoitus aloitettiin vasta 1960-luvulla. Suutarilan kaupunginosaan sisältyy pientalovaltaisen asutuksen lisäksi pieni teollisuusrakennusten keskittymä. Monitoimitalo on kaupunginosan huomattavimpia julkisia rakennuksia sen itäpuolella sijaitsevan Suutarilan peruskoulun ohella.

Kunnallisia toimintoja yhdistelevä monitoimitalo oli ajalle ominaisen rakennustypologian mukainen. Laajan rakennuksen pohjaratkaisussa eri toiminnat jaettiin omiin siipiinsä. Lopputuloksena oli monimuotoinen ja polveileva rakennusmassa, joka toimi niin kokonaisuutena kuin myös omina itsenäisinä yksiköinä. Arkkitehtonisesti monitoimitalo edustaa ajalleen tyyppillistä, joskin hillittyä postmodernismia.

Palvelukeskus osoittautui pian valmistuttuaan liian pieneksi Suutarilan kasvavan kaupunginosan tarpeisiin, ja sen laajentamista suunniteltiin 1990-luvun lopussa. Erityisesti koulu kärsi tilanpuutteesta. Muutamia tilamuutoksia lukuun ottamatta varsinaista laajennusta ei koskaan toteutettu. Sen sijaan tontille rakennettiin 1990-luvulla erillinen terveyskeskusrakennus.

Monitoimitalon käyttö kunnallisisten palveluiden osalta on säilynyt kuta kuinkin alkuperäisenä tähän päivään saakka. Rakennuksen tiloja on muokattu hieman vastaamaan nykyisiä tarpeita, ja esimerkiksi alkuperäiset henkilökunnan asunnot on otettu koulun käyttöön. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla.

Asemakaava ja poikkeaminen

Asemakaava 9372 sallii rakennusoikeutta YOS-tontilla 10 003 kem2 verran. Tämä riittää tilaohjelman mukaiselle uudelle monitoimitalolle. Uudelle monitoimitalolle tullaan hakemaan rakennuslupaa, ja koko tontin rakennusoikeus tarvitaan monitoimitalolle, kun sitä aletaan rakentaa 1/2025. Monitoimitalon on arvioitu valmistuvan käyttöön otettavaksi 1/2027.

Koska tontilla sijaitsee terveyskeskusrakennus, joka käyttää rakennusoikeudesta n. 1300 kem2, asemakaavassa sallittu rakennusoikeus tullaan ylittämään, kun uusi monitoimitalo rakennetaan. Rakennusoikeuden määräaikaiselle ylitykselle haetaan poikkeamaa ajalle

1/2025 - 12/2030 eli 6 vuoden ajaksi. Käyttötarpeen loputtua Sote luopuu terveyskeskusrakennuksesta ja muuttaa Malmin uuteen sotekeskukseen. Tällöin terveyskeskusrakennus voidaan purkuluvan myötä purkaa ja monitoimitalon edustan tilanahtaus helpottaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1980-luvun asemakaavan mukaan YOS-tontilla runsaita; esim. peruskoulu 1 ap/500 kem² ja liikuntasali 1 ap./25 kem². Kun tontin rakennusoikeutta tullaan tilapäisesti lisäämään ja toteutetaan kaavanmukaiset autopaikat, aiheutuu tilanahtautta päiväkotij- ja koulupihoilla. Elinkaaritarkoituksissa vaaditaan kuitenkin asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat. Myöhemmin, kun tontilta poistuu terveyskeskusrakennus vuonna 2030, voidaan palauttaa osa pysäköintipaikoista esim. viheralueiksi.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa riittävästi toiminnallisten vaatimusten mukaan välttämättä suurta yhtenäistä pysäköintialuetta.

LVIS-tekniiset ja VSS-huomiot

Suutarilan uusi monitoimitalo liitetään alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan alueella tai johdetaan hulevesiverkostoon. Rakennus liitetään sähköverkkoon.

Rakennukseen tulee S1-luokan väestönsuoja, jonka mitoitus on 2 % kerrosalasta. Väestönsuojaan pyritään sijoittamaan toisarvoisia tiloja kuten puku- ja pesuhuone- tai varastotiloja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan tekemän arvion mukaan Suutarilan monitoimitalon nykyisissä tiloissa osoitteessa Seulastentie 11 rakennuksen perusparannus ei ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa mittavan taloteknisen korjauksen ja laajennustarpeen vuoksi. Nykyinen rakennus korvataan uudisrakennuksella samalle tontille. Nykyisen rakennuksen purkuhanke on rakentamishjelmassa kaupungin erillisenä hankkeena (2814E06108), mutta sisällytetään elinkaarihankkeeseen (2821U20173). Nykyisen rakennuksen purkua on käsitelty yhteistyössä kaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Alueellinen tarkastelu Kaskon ja Kuvan toiminnan kannalta

Kasvatuksen ja koulutuksen, kaupunkiympäristön sekä kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan palvelutilaverkkotarkastelun (28.5.2021) perusteella Suutarilan monitoimitalon uudisrakennushanke on tarpeellinen Suutarilan peruspiirin palveluverkon osana. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu alueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palvelutoimintojen pitkän tähtäimen kehitys ja Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan palvelun tuottamisen tilatarve.

Toiminnalliset perustelut Kaskon perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen kannalta

Monitoimitalon nykyisissä tiloissa osoitteessa Seulastentie 11 toimivat tällä hetkellä Suutarilan ala-asteen koulu, jossa on 345 oppijaa, päiväkotia Seulanen 140 lasta (tilapaikkaa), kirjasto, nuorisotoimi ja Soten suun terveydenhuolto. Rakennus on huonokuntoinen ja uuteen tilaohjelmaan nähden liian pieni.

Toiminnalliset perustelut Kuvan nuorisopalvelujen kannalta

Suutarilan nuorisotila on osa koillisen alueen aluepalvelua. Nuorisopalvelussa palvelutarvetta arvioidaan alueellisesti sosioekonomisiin muuttujiin perustuen ja nuorten tarpeita tunnistamalla. Palvelujen helppoa saatavuutta katsotaan saavutettavuuden näkökulmasta. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota lasten ja nuorten mahdollisuuksiin alueella. Suutarilan alue on tunnistettu myönteistä erityiskohtelua tarvitseväksi alueeksi, jossa syrjäytymisen juurisyihin voidaan vaikuttaa tilaratkaisuja parantamalla.

Liite 4 Kaskon tarvekuvaus

Liite 5 Kuvan nuorisopalveluiden tarvekuvaus

Liite 6 Kuvan kirjaston tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Suutarilan monitoimitalon käyttäjille toteutetaan asiakas-, oppija- ja tilapaikat päivittäiseen käyttöön seuraavasti:

- Kaskon peruskoulu 708 oppijaa
- Kaskon päiväkotia 224 lasta /TP
- Kaskon henkilökunta 147 hlöä
- **Kasko yhteensä 1079 hlöä**
- Kuvan kirjasto 200-600 kävijää
- Kuvan kirjaston henkilökunta 6 hlöä
- Kuvan nuorisotilat 50-100 nuorta
- Kuvan nuorisotilojen henkilökunta 4 hlöä
- **Kuva yhteensä 250-710 hlöä**

Monitoimitalon tilat suunnitellaan siten, että ne ovat joustavasti asukaskäytössä. Asukaskäytön tilat toteutetaan tilaohjelman mukaan ja niitä koskevat asukaskäyttöä ohjaavat vaatimukset. Asukaskäytölle avatut tilat voidaan kulunvalvonnalla ja lukituksella rajata itsenäisiksi alueiksi, jotka ovat toimijoiden valvonnassa, ns. omavalvonta-alueita. Omavalvonnalliset toiminta-alueet voivat olla taiteen perusopetuksen ja liikuntaseurojen käytössä. Niitä voivat hyödyntää myös alueen muut toimijat ja asukkaat.

Monitoimisali oheistiloineen, asukaskäytön alueiden yleisoppimistilat ja ravintolasali ovat tarvittaessa myös majoituskäytössä.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus perustuu tilapohjaisesti tilantarpeesta.

Hankkeen kokonaisala on 10 750 brm², huoneistoala 9499 htm² ja hyötyala 7421 hym².

Arvioitu kokonaislaajuus perustuu tavoitteelliseen tilaohjelmaan. Kustannusarvio perustuu myös tilaohjelmaan sekä hankkeen toiminnallisiin ja teknisiin vaatimuksiin. Hankkeesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan parhaillaan käynnissä olevan neuvotteluvaiheen jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa. Laskennallinen tilatehokkuus on n.1,45. Tilojen elinkaaren aikainen muuntojoustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoitusperiaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat peruskoulun opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

Laatutaso

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, nuorten kasvua ja kehitystä tukevaksi, turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Sisä- ja ulkotilojen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteelliseen turvallisuuteen. Visuaalisilla yhteyksillä tuetaan yhteisöllisyyttä ja sosiaalista valvontaa. Tilasuunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen arkisen toiminnan lisäksi pelastautuminen, suojautuminen ja pelastaminen.

Erytystä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla ja niiden materiaalivalinnoissa korostuvat yhteisöllisyys, turvallisuus ja valvottavuus. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmaluokka S2 (ilman kesäjähdytystä)
- puhtausluokka P1, hankkeessa varaudutaan käyttämään ulkopuolista puhtaus- ja kosteuskonsulttia
- materiaalien päästöluokka M1

Liite 2 Tilaohjelma

Liite 7 Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet yleisesti ja Kuvan osalta

Liite 8 Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet Kaskon osalta

Liite 9 Tekniset vaatimukset

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontilla toimivan terveyskeskuksen toiminta tulee ottaa huomioon n. 6 vuoden ajan vanhan monitoimitalon purkutyömaan, rakennustyömaan ja uuden monitoimitalon tilojen käytön alettua. Terveyskeskuksen toiminta siirtyy v. 2030 jälkeen Malmin uuteen Sotekeskukseen.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

6.1 Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen. Elinkaaritavoitteiden asettamisessa on käytetty Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteita. Elinkaaritavoitteet on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman tekniset vaatimukset -asiakirjassa.

6.2. Energiatavoitteet

Ympäristötavoitteet asetetaan käyttäen RTS-ympäristöluokituksen kriteereitä. Hankkeen minimitaso on luokitusasteikon taso 3 tähteä.

Rakennuksen E-luvun tulee olla alle 70 kWhE/(m² a). Aurinkosähköjärjestelmän vuotuisen tuoton pitää vastata energiamäärää, joka on vähintään 30 % yhteenlasketusta kiinteistö- ja valaistussähkötarpeesta. Palveluntuottaja vastaa siitä, että energiatehokkuuden tavoitteet saavutetaan koko 20 vuoden palvelujakson ajan.

6.3 Jätehuolto

Hankkeessa varataan tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

Liite 9 Tekniset vaatimukset

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennuksen arkkitehtoniset, mutta kustannustehokkaat ratkaisut mahdollistavat terveelliset, turvalliset, toiminnalliset ja riittävät tilat monitoimitalon käyttäjille. Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja uuden opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö, jossa lisätään hyvinvointia ja vähennetään eriarvoisuutta myös kansalais- ja kulttuuritoiminnan osalta.

Uudisrakennuksen myötä vanhasta palvelukeskuksen teknisesti huonokuntoisesta rakennuksesta voidaan luopua. Uuteen rakennukseen saadaan parempi energiatehokkuus, hallitaan paremmin laaturiskejä ja vähennetään mm. sisäilmaongelmia.

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 käytettävyydestä lisäarvo. 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.

8 Rakentamiskustannukset

Tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 52 000 000 euroa (alv 0%) (Kausi 8/2023, RKI 111,1 ja THI 205,7) sisältäen hankkeen valmistelukustannukset, riskivaraukset sekä taidehankinnan. Investoinnin kustannukset asiakasta kohden ovat 29 067 €. Urakkahinta on mahdollista sitoa rakennuskustannusindeksiin muutoksiin

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrataan kaupungin laatimaan tarjousta vastaavaan kustannusarvioon (vertailuhinnan nykyarvo). Tässä vertailuhinnan nykyarvon tarkastelussa huomioidaan elinkaarihankkeen hintatarjouksen kaikki hintakomponentit (urakkahinta, kiinteistöpalvelut, siivous, laskennalliset energiakustannukset sekä PTS-toimenpiteet) sekä arvioidut hankkeesta kaupungille aiheutuvat riskien odotusarvoiset kustannukset. Hintavertailu tehdään nykyarvomenetelmää hyödyntäen. Mikäli parasta tarjousta ei voida pitää hyväksyttävänä verrattuna kaupungin laskemaan vertailuhinnan nykyarvoon, kaupunki voi keskeyttää hankinnan.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistöhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta n. 990 000 €. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla (kts. kohta 10).

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat rakennuskustannusindeksiin sitoutuvat PTS-investoinnit. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

10 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tilahankeohjeen mukaisesti laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 339 092 €/kk eli 4 069 105 € vuodessa kun neliövuokran perusteena on 9499 htm². Kokonaisvuokra on 35,70 €/htm²/kk, joka koostuu elinkaariobjektin vuokraosituksen mukaan seuraavasti: 23,92 €/htm²/kk pääomavuokrasta, 0,58 €/htm²/kk maanvuokrasta, 8,67 €/htm²/kk ylläpituokrasta, 0,67 €/htm²/kk yleiskustannuksesta, 1,85 €/htm²/kk kunnossapidon lisävuokrasta.

Kaskon osuus kokonaisvuokrasta on 295 470 €/kk
Kuvan osuus kokonaisvuokrasta on 43 623 €/kk

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

Monitoimitalon toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kaskon ja Kuvan yhdistetyt kalustamisen kustannukset ilman tieto- ja viestintäteknologiaa ovat arvion mukaan noin 900 000 € (alv 0%) ja muuttokustannukset noin 140 000 euroa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu:

- hankesuunnittelu 1-10/2023
- neuvottelumenettely ja suunnittelukilpailu 3-12/2023
- hankepäätös 11-12/2023
- tarjoukset 12/2023
- hankintapäätös (urakoitsijan/palveluntuottajan valintapäätös) 1/2024
- hankkeen sopimusten allekirjoitus 1/2024
- suunnittelu ja toteutus (aikataulusuunnitelman palveluntuottajan vastuulla) 2/2024 – 10/2026
- tilojen käyttöönotto 1/2027

Liite 1 Tilaaajaorganisaatio ja hankinta-aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 – 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 54,6 miljoonaa euroa. Hankkeen toteutuksen edellyttämä enintään 52 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Seulastentie 11:n toiminnot eli Suutarilan ala-aste, päiväkotitoiminta Seulanen, kirjasto- ja nuorisopalvelut sekä suunterveydenhuollon toiminnot siirtyvät vuokratiloihin osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 heinäkuun 2024 aikana. Ala-aste, päiväkotitoiminta, kirjasto- ja nuorisopalvelut käyttävät väistötiloja 8/2024-12/2026. Suunterveydenhuolto käyttää väistötiloja 8/2024-12/2030.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä valittu elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.