



§ 104

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suutarilan uuden monitoimitalon uudisrakennuksen elinkaarihankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm² 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

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Suutarilan uusi monitoimitalo 2.11.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-9 Suutarilan monitoimitalo 2.11.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala	Esitysteksti
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2	Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan korvaavat uudistilat Suutarilan ala-asteen koululle, Suutarinkylän peruskoululle, päiväkoti Seulaselle ja päiväkoti Vaskiniitylle sekä kirjasto- ja nuorisopalveluille Hankkeen yhteydessä luovutaan Suutarilan monitoimitalon eli palvelukeskuksen tiloista osoitteessa Seulastentie 11 sekä Suutarinkylän peruskoulun tiloista osoitteessa Vaskiniitynkuja 2.

Hankkeesta on laadittu 2.11.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelma koskee Suutarilan monitoimitalon uudisrakennuksena toteutettavaa monitoimitaloa osoitteeseen Seulastentie 11. Monitoimitalo suunnitellaan perusopetuksen, varhaiskasvatuksen sekä kirjasto- ja nuorisopalveluiden käyttöön. Uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2027 mennessä.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Uudishanke toteutetaan elinkaarihankkeena niin, että hankkeen toteuttaja vastaa vanhan monitoimitalon rakennusten purkamisesta, uuden monitoimitalon suunnittelusta, rakentamisesta sekä ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Elinkaarihankkeessa palveluntuottaja vastaa kohteen käytettävyyksivaatimusten täyttymisestä 20 vuoden palvelujakson ajan sekä sovitusta luovutuskunnosta sopimusjakson päätteeksi. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuluessa. Kilpailu ratkeaa joulukuussa 2023.



Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti yhdistää päätöksessään 3.5.2022 Suutarilan ala-asteen koulun ja Suutarinkylän peruskoulun yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2025 alkaen. (HEL 2022-004063 T 12 00 01).

Liite 1 Suutarilan uusi monitoimitalo, hankesuunnitelma 2.11.2023

Liite 2 Suutarilan uusi monitoimitalo, hankesuunnitelman liitteet 2.11.2023

Esittelijän perustelut

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. Purkamiselle on myönnetty purkulupa 15.6.2023 (40-1331-23-P).

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 muutuksiin 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.

Hankkeen sisältö

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

- Kaskon peruskoulu: 708 oppijaa
- Kaskon päiväkoti: 224 lasta /TP
- Kaskon henkilökunta 147 hlöä
- Kasko yht. 1079 hlöä
- Kuvan kirjasto 200–600 kävijää
- Kuvan kirjaston henkilökunta 6 hlöä
- Kuvan nuorisotilat 50–100 nuorta
- Kuvan nuorisotilat henkilökunta 4 hlöä
- Kuva yht. 250–710 hlöä

Elinkaarihankemalli

Suutarilan monitoimitalo toteutetaan elinkaarimallilla, jossa hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa vanhojen rakennusten purkamisesta, uudisrakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan.

Palveluntuottaja vastaa kohteen käytettävyyksvaatimusten täyttymisestä 20 vuoden palvelujakson ajan sekä sovitusta luovutuskunnosta sopimusjakson päätteeksi. Palveluntuottaja valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja osa kohteen suunnittelutyöstä tehdään neuvotteluvaiheen kuluessa. Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyyks asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palve-



lusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista tarjoajat hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajat jättävät lopulliset tarjoukset joulukuussa 2023.

Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu saa painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. Vertailuperusteet ovat suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, elinkaari- ja kestävä kehityksen näkökulma, palveluiden, ylläpidon toteutus ja PTS-suunnitelma.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 10 750 brm² ja huoneistoala noin 9499 htm². Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat tavoitteellisesta tilaohjelmasta johdettuja laskennallisia arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.

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.

Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla (ks. kohta Tilakustannus käyttäjälle).

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatasossa. Palveluntuottajalle maksetut PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävällä pääomavuokralla.

Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tila-hankeohjeen 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 elinkaarikohteen vuokraosituksen mukaan seuraavasti: 23,92 €/htm²/kk pääomavuokrasta, 0,58 €/htm²/kk maanvuokrasta, 8,67 €/htm²/kk ylläpitovuokrasta, 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 noin 15 prosenttia.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 54,6 miljoonaa euroa, jossa rakentaminen ajoittuu vuosille 2025–2027. Hankkeen toteutuksen edellyttämä enintään 52 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Tavoiteaikataulun mukaan tehdään 1/2024 hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentaminen alkaa 1/2025 ja tilat valmistuvat 10/2026 siten, että ne otetaan käyttöön 1/2027. Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.

Väistötilat

Seulastentie 11:n toiminnot eli Suutarilan ala-aste, päiväkotiki Seulanen, kirjasto- ja nuorisopalvelut sekä suunterveydenhuollon toiminnot siirtyvät vuokratiloihin osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 heinäkuun 2024 aikana. Ala-aste, päiväkotiki, kirjasto- ja nuorisopalvelut käyttävät väistötiloja



02.11.2023

8/2024–12/2026. Suunterveydenhuolto käyttää väistötiloja 8/2024–12/2030.

Lausunnot

Tilat- palvelu on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon sekä kasvatuksen- ja koulutuksen, että kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialalta.

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Suutarilan uusi monitoimitalo 2.11.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-9 Suutarilan monitoimitalo 2.11.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala	Esitysteksti
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2	Esitysteksti