



17.06.2024

Asia/6

§ 389

V 28.8.2024, Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Havainnekuvat ja pihasuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennustekaudella 2021–2036 suomenkielisten perusopetusikäisten määrä kasvaa Jätkäsaaren peruskoulun ja Ruoholahden ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueilla. Oppilasmäärän arvioidaan olevan korkeimmillaan vuonna 2031.

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 täh-



täimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.10.2023 § 242 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Jätkäsaaren alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja 170 esi- ja perusopetusikäisille lapselle Melkinlaiturin koulu- ja päiväkotihankkeen valmistumiseen saakka eli arviolta 8/2024 ja 7/2027 välisenä aikana. Väliaikaiset lisätilat toteutetaan erillisenä hankkeena, josta kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on päättänyt 25.1.2024 § 8. Päätös lisätiloista on oheismateriaalissa.

Hankesuunnitelma

Hankkeessa rakennetaan Jätkäsaaren uudet tilat Melkinlaiturin peruskoululle sekä uudelle päiväkodille varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Sekä koulu että päiväkotitoivat ovat uusia perustettavia yksiköitä.

Toiminnan alkaessa tiloja tarvitaan noin 550 yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 250 varhaiskasvatusikäiselle. Ennustejakson lopulla tarvitaan tilat noin 660 yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 140 varhaiskasvatusikäiselle. Uudet tilat suunnitellaan mitoitukseltaan ja tilaominaisuuksiltaan muunneltaviksi ja muuntojoustaviksi siten, että ne soveltuvat niin varhaiskasvatukselle kuin perusopetuksellekin oppijoiden ikärakenteen ja tarpeen muuttuessa väestöennustekaudella.

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.

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

Tilasuunnittelun laatuvaatimuksena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennjärjestelmillä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.



Hankkeen liikuntatilojen laajuuden määrittelyssä on otettu huomioon suunnitelmat Jätkäsaaren Bunkkerin kiinteistölle (91-20-811-5) rakennettavista liikuntatiloista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan koulun ja päiväkodin uudisrakennukseen ohjelmoitu 350 k-m² liikuntasali riittää kattamaan tarvittavan palvelutarpeen aina vuoteen 2030 asti. Tämän jälkeen tarvittavat liikunnan opetuksen lisätilat sekä muut alueen palvelutarpeeseen vastaavat liikuntatilat on tarkoitus järjestää Bunkkerin kiinteistölle suunniteltaviin liikuntatiloihin.

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

Piha-alueiden suunnittelussa huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen puistoihin ja liikuntapaikoille. Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat sekä päiväkodin että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Koulun pihan toiminnallinen pinta-ala on 2 278 m² ja pinta-ala oppilasta kohden on 4,14 m². Päiväkodin pihan toiminnallinen pinta-ala on 1 717m² ja pinta-ala lasta kohden on 7,00 m².

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävästä rakentamisesta 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 uusiutuvan energian, hiilijalanjäljen sekä kiertotalouden ja päästöttömän työmaan osalta. Tavoitteena on, että rakennus ja rakennuspaikka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niiden elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on mahdollisimman alhainen.

Hankkeesta on laadittu 20.3.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun ja maa- ja kallioperäyksikön asiantuntijoita sekä kaupunginkanslian edustajia. Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Varhaiskasvatus-, perusopetus- ja kehittämisspalveluiden edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedago-



gisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan yleis- ja toteutussuunnitteluvaiheessa suunnitelmien jatkokehittämiseen käyttäjätyöpajojen kautta.

Elinkaarimalli

Rakennus tulee kaupungin omistukseen. Kaupunki vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua. Palveluntuottaja vastaa kohteen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelujen toteuttamisesta sekä kohteen luovutuskuntovaatimusten täyttymisestä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 18.4.2024 § 45 esittäessään hankesuunnitelman hyväksymistä kaupunginhallitukselle päättänyt valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Business Premises Oy:n, jonka tarjous oli tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hintalaatusuhteeltaan paras. Palveluntuottajan hankinta toteutettiin kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Elinkaarihankkeen sopimukset (puite-, palvelu- ja urakkasopimus) tehdään kaupunkiympäristön toimialalla hankepäätöksen jälkeen.

Rakennuspaikka

Peruskoulu ja päiväkoti rakennetaan rakenteilla olevalle Länsisataman Jätkäsaaren alueelle Tulimaankadun ja Samoankujan läheisyyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 12500, lainvoima 12.3.2019) kortteli 20085 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 8 183 brm², 7 085 htm².

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 38 980 000 euroa helmikuun 2024 kustannustasossa, sisältäen tilaajan kustannukset, rakennusurakan, taidehankinnan ja hankevaraukset.

Rakennustyön urakkahinta on sidottu indeksiin siten, että urakkahintaa indeksoidaan toteutuneella rakennuskustannusindeksin (2021=100) panosnimikkeiden muutoksella tarjoushetkellä viimeksi julkaistuun indeksiin.

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2024-2033 on varattu hankkeelle 34,4 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2027. Toteutuk-



sen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää kohdevastaavan toimen, kiinteistöhoidon, 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 ylläpituokralla.

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.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen sisäinen kokonaisvuokra on 35,99 euroa/htm² kuukaudessa eli noin 3 059 711 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 7 085 htm².

Sisäinen kuukausivuokra muodostuu investointivastikkeesta 12,52 euroa/htm², tuottovaatimuksesta 11,46 euroa/htm², maanvuokrasta 0,82 euroa/htm², ylläpituokrasta 8,67 euroa/htm², yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm² ja elinkaarikohteiden keskimääräisestä kunnossapidon lisävuokrasta 1,85 euroa/htm².

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan rakennustöiden on tarkoitus valmistua siten, että tilat ovat käyttöön otettavissa 5/2027 siten, että toiminta tiloissa voi alkaa 8/2027.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto ja lapsivaikutusten arviointi



17.06.2024

Asia/6

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.4.2024 § 89 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Havainnekuvat ja pihasuunnitelma

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.04.2024 § 89



17.06.2024

Asia/6

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 kiinnitettävien 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 työkennellä 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 Välitälo, 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 Jätkäsaaren 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 määriteltujen 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 urakkasopimuksen) hankintapäätöksen ja hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaisiksi ja päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään sopimukseen 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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

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