



28.2.2024

Asia/11

11

## Suutarilan monitoimitalon korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Seulastentie 11)

HEL 2023-013026 T 10 06 00

### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Suutarilan monitoimitalon elinkaarihankkeena 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.

### Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma koskee korvaavan uudisrakennuksen rakentamista Suutarilan nykyisessä monitoimitalossa (Seulastentie 11) toimiville Suutarilan ala-asteen koululle, päiväkotikiinteistölle Seulaselle ja kirjasto- ja nuorisopalveluille sekä Suutarinkylän peruskoululle (Vaskiniitynkuja 2A ja Töyrynummentie 8) ja päiväkotikiinteistölle Vaskiniitylle (Vaskiniitynkuja 2). Uudisrakennus on tarkoitus ottaa käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2027 mennessä.

Hankkeen yhteydessä luovutaan Suutarilan monitoimitalon eli palvelukeskuksen tiloista sekä osoitteessa Vaskiniitynkuja 2 sijaitsevista Suutarinkylän peruskoulun tiloista. Kaupunkiympäristön toimiala tarkastelee vapautuvia Vaskiniitynkuja 2 tiloja osana alueen laajempaa kehittämistä. Suutarinkylän peruskoulun Töyrynummentie 8 tilat on tarkoitus muuttaa myöhemmin osittain varhaiskasvatuksen tiloiksi. Niille koulun tiloille, jotka mahdollisesti jäävät vaille kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöä, tutkitaan muuta käyttöä alueelliseen tilatarpeeseen perustuen.

### Tarve

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Suutarilan monitoimitalon nykyisten tilojen perusparannus ei ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa mittavan taloteknisen korjaus- ja laajenustarpeen vuoksi. Nykyinen rakennus korvataan uudisrakennuksella samalle tontille. Nykyisen rakennuksen purkua on käsitelty yhteistyössä kaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa. Purkamiselle on myönnetty lupa 15.6.2023.



28.2.2024

Asia/11

Alueellinen tarkastelu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toiminnan kannalta

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, kaupunkiympäristön toimialan 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 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan palvelun tuottamisen tilatarve.

Toiminnalliset perustelut perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen kannalta

Monitoimitalon nykyisissä tiloissa osoitteessa Seulastentie 11 toimivat tällä hetkellä Suutarilan ala-asteen koulu, jossa on 345 oppijaa, 140 lapsen tilapaikan päiväkotitila Seulanen, kirjasto, nuorisopalvelut ja suun terveydenhuolto. Rakennus on huonokuntoinen ja uuteen tilaohjelmaan nähden liian pieni.

Toiminnalliset perustelut 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.

Aikaisemmat päätökset

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti 3.5.2022 § 103 Suutarilan ala-asteen koulun ja Suutarinkylän peruskoulun yhdistämisestä yhtenäiseksi peruskouluksi 1.8.2025 alkaen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.10.2023 § 244 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 31.10.2023 § 153 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma

Hankkeesta on laadittu 2.11.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä.



28.2.2024

Asia/11

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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

peruskoulu: 708 oppijaa

päiväkoti: 224 lasta (tilapaikkaa)

henkilökunta 147 hlöä

yht. 1079 hlöä

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

kirjasto 200–600 kävijää

kirjaston henkilökunta 6 hlöä

nuorisotilat 50–100 nuorta

nuorisotilat henkilökunta 4 hlöä

yht. 250–710 hlöä

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Monitoimitalon tilat suunnitellaan siten, että ne ovat joustavasti asukaskäytössä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Kasvatuksen ja koulutuksen henkilöstön osallistaminen hankkeeseen

Päiväkodin ja koulun edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

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 käytettävyyksivaatimusten 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 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.

### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja eli kaupunki valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista tarjoajat hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Tarjoajat ovat jättäneet lopulliset tarjoukset joulukuussa 2023.

Tarjoukset pisteytettiin 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. Hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta tehdään kaupunginvaltuuston hankesuunnitelman hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen.

### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 10 750 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala noin 9 499 htm<sup>2</sup>.

### Rakentamiskustannukset

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 52 000 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa (RKI 111,1) sisältäen hankkeen valmistelukustannukset, riskivaraukset sekä taidehankinnan. Investoinnin kustannukset tilojen käyttäjää kohden ovat 29 067 euroa.

Urakkahinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin, koska kaupungin käyttämän tarjoushintaindeksin julkaisu päättyy maaliskuun 2024 loppuun. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan normaalisuhdanteessa enimmäishinta sidotaan tarjoushintaindeksiin. Poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä.

### Ylläpitokustannukset



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

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

### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 339 092 euroa kuukaudessa eli 4 069 105 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 9 499 htm<sup>2</sup>. Kokonaisvuokra on noin 35,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka koostuu elinkaarikohteen vuokraosituksen mukaan seuraavasti: 23,92 euroa/htm<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta, 0,58 euroa/htm<sup>2</sup>/kk maanvuokrasta, 8,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpituokrasta, 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk yleiskustannuksesta ja 1,85 euroa/htm<sup>2</sup>/kk kunnossapidon lisävuokrasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus kokonaisvuokrasta on 295 470 euroa/kk ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan osuus on 43 623 euroa/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

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 54,6 miljoonaa euroa siten, että rakentaminen ajoittuu vuosille 2025–2026.

Nykyisen monitoimitalon purkuhanke on rakentamishjelmassa kaupungin erillisenä hankkeena, mutta se sisällytetään elinkaarihankkeeseen.

### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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



28.2.2024

Asia/11

Tavoiteaikataulun mukaan hanke päätöksen jälkeen tehdään hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vanhan monitoimitalon purkutöillä vuoden 2025 alussa ja tilat valmistuvat lokakuussa 2026 siten, että ne otetaan käyttöön tammikuussa 2027. Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.

#### Väistötilat

Tarkoituksena on, että nykyisten tilojen käyttö loppuu vuodenvaihteessa 2024-2025 ja toiminta jatkuu osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 rakennettavissa väistötiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Ala-aste, päiväkotit sekä kirjasto- ja nuorisopalvelut käyttävät väistötiloja 1/2025- 12/2026. Suun terveystieteiden tutkimuskeskus käyttää väistötiloja 1/2025-12/2030.

Kaupunginvaltuusto on 11.10.2023 § 237 päättänyt väliaikaisten tila-lementtien vuokraamisesta perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalvelujen sekä suun terveystieteiden tutkimuksen väistötilakäyttöön.

#### Lapsivaikutusten arviointi

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.

#### Saadut lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 16.1.2023 § 11 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 16.1.2023 § 3 antanut puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä



28.2.2024

Asia/11

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Hankesuunnitelma Suutarilan uusi monitoimitalo 2.11.2023

**Oheismateriaali**

1 Hankesuunnitelman liitteet 1-9 Suutarilan monitoimitalo 2.11.2023

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta