



20.05.2015

Kaj/6

§ 128

Projektplan för ombyggnad och utbyggnad av Botby grundskolas skolhus

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 12.5.2014 för ombyggnad och utbyggnad av Botby grundskolas skolhus så att projektet omfattar högst 7 857 m² bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna är 14 674 000 euro exklusive mervärdesskatt i prinsnivån för november 2013.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Botby grundskola HS liitteinen 12.5.2014

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande funktionell och husteknisk ombyggnad har planerats för Botby grundskola vid Blomängsvägen 2 i syfte att anpassa lokalerna efter den enhetliga grundskolans behov. Hustekniken förnyas, skadade konstruktioner repareras och energiekonomin förbättras. Projektet omfattar även utbyggnad av ett hus som används av årskurserna 1–6. Huset ska ersätta de temporära lokalerna på tomten. Enligt investeringsprogrammet för husbyggnad har anslag reserverats för att genomföra projektet åren 2016–2017.

Utbildningsverket och lokalcentralen har tillsammans utarbetat en projektplan för ombyggnaden, daterad 12.5.2014, som finns som bilaga 1. Planerna för ombyggnaden har presenterats för stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket under planeringsarbetet.



Föredragandens motiveringar

Botby grundskolas byggnader

Botby grundskola fungerar i tre olika byggnader på en och samma tomt. De svenskspråkiga skolorna Blomängens lågstadieskola och Botby högstadieskola har 1.8.2011 administrativt slagits ihop till Botby grundskola i enlighet med utbildningsnämndens beslut om skolnätet.

Tillväxten i östra Helsingfors har medfört en ökning i skolans elevantal. Under de senaste åren har elevantalet ökat också därför att man har svenskspråkig undervisning bara i årskurserna 1–6 i Östersundom (Östersundoms skola) och en stor del av dessa elever har börjat högstadiet i Botby grundskola. Det är nödvändigt att effektivisera användningen av lokalerna i byggnaderna för att kunna ta emot det ökade elevantalet. Det anses vara viktigt för en effektiv och flexibel användning av lokalerna att det byggs en inomhusförbindelse mellan husen.

Botby högstadieskolas skolhus och dess gymnastiksalsflygel blev färdiga år 1966. Blomängens lågstadieskolas skolhus är från år 1973. Husen är ritade av Arkkitehtitoimisto Erik Kråkström. Byggnadshelheten hör enligt stadsplaneringskontorets utredning Opintiellä (2004:12) till den näst värdefulla klassen 1 med anledning av sin arkitektoniska kvalitet och stadsbildsmässiga betydelse.

Tidigare har utrustningen i lokalerna för ämnesundervisning förbättrats och bostäder ändrats till undervisningslokaler genom separata projekt. Under årens lopp har fasaderna reparerats, dräneringen förbättrats och små tekniska förbättringar genomförts. Husen behöver dock i sin helhet en omfattande teknisk ombyggnad.

Skolan har dessutom en temporär paviljong med två klassrum i sitt bruk. Paviljongen har uppförts år 2001 med ett tillfälligt bygglov på fem år. Man har två gånger ansökt om förlängning av det nuvarande bygglovet. Det giltiga tillfälliga bygglovet löper ut år 2018. Det är motiverat att ersätta de temporära lokalerna med permanenta, mer funktionella lokaler genom att bygga ut skolhuset för årskurserna 1–6.

Projektplan för ombyggnad och utbyggnad

Utbildningsverket och lokalcentralen har tillsammans utarbetat en projektplan för ombyggnaden och utbyggnaden, daterad 12.5.2014. Enligt projektplanen förses byggnaderna med ett nytt ventilationssystem. Värme-, vatten- och avloppsystemen, elsystemen och belysningen förnyas. Ljuddämpningen i lokalerna och ljudisoleringen mellan klassrummen förbättras.



Administrationslokalerna byggs ut, lokalerna för matförsörjning moderniseras, utrustningen i undervisningslokalerna förbättras och nya toaletter byggs för eleverna. Lokalerna görs mer funktionella genom att bygga förbindelsekorridorer mellan husen. Lokalerna utrustas så att de blir tillgängliga och brandsäkerheten förbättras. Fasaderna på två av husen repareras och alla tre hus får nya yttertakskonstruktioner med takfönster. Projektet förbättrar också energiekonomin i byggnaderna. Dessutom ingår istandsättning av gårdsområdena i projektet.

Husen byggs ut med nya förbindelsekorridorer, hustekniska lokaler och två nya klassrum. De nya klassrummen ersätter den temporära paviljongbyggnaden som tas ur bruk omgående när de permanenta lokalerna har blivit färdiga.

Projektet effektiviserar användningen av lokalerna, vilket tillåter att höja maximiantalet elever i skolan till cirka 560. Det nuvarande maximiantalet elever är cirka 480. Man kan nå besparingar också inom personalkostnaderna genom att effektivt utnyttja lokalerna.

Planerna för projektet har presenterats för sakkunniga vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket under planeringsarbetet. De sakkunnigas krav och rekommendationer har beaktats i planeringen.

Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden gav 2.9.2014 fastighetsnämnden ett tillstyrkande utlåtande om projektplanen men ansåg samtidigt att fastighetsägaren ska ansvara för de tilläggskostnader för byggandet som beror på byggnadsskyddet.

Projektets omfattning och kostnader

Projektet omfattar totalt 7 857 m² bruttoyta, ombyggnadsområdet 7 707 m² bruttoyta och lågstadieskolans utbyggnad 150 m² bruttoyta.

Byggnadskostnaderna uppgår till sammanlagt 14 674 000 euro (1 868 euro/m² bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2013.

Inverkan på hyran

Den nuvarande hyran för byggnaderna är 11,76 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Årsarrendet är sammanlagt 946 356 euro. Arrendet baserar sig på en lägenhetsyta på 6 706 m².

Lokalcentralen har beräknat hyran på basis av kostnaderna för projektet med 30 års amorteringstid och en avkastningsmarginal på



20.05.2015

Kaj/6

3 %. Hyran för byggnaderna blir 21,06 euro/m² lägenhetsyta i månaden, varav kapitalhyran 17,26 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran 3,80 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Underhållshyran omfattar en avgift för användartjänster på 0,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Årsarrendet är sammanlagt 1 684 380 euro. Arrendet baserar sig på en lägenhetsyta på 6 665 m².

Det nya arrendet innehåller inte kostnaderna för de temporära lokalerna. Utbildningsverket betalar medan projektet pågår samma hyra som nu. Det överskjutande hyresbelopp som föranleds av de temporära lokalerna tas ut som tilläggshyra under tio års tid. Tilläggshyran beräknas uppgå till 52 800 euro om året.

Temporära lokaler

Enligt planerna ska projektet genomföras i faser så att cirka hälften av skolverksamheten flyttar till de temporära lokalerna under ombyggnaden. Som temporära lokaler har man planerat flyttbara paviljongbyggnader som ska uppföras på högstadieskolans gård och på planen i parken vid skolan. Kostnaderna för de temporära lokalerna uppskattas uppgå till sammanlagt 1 250 000 euro, som inte ingår i projektplanen.

Projektets finansiering och tidtabell

Enligt investeringsprogrammet för husbyggnad som är bilaga till budgeten för 2015 och ekonomiplanen 2015–2017 har 14,70 miljoner euro reserverats för projektet för åren 2015–2024 i syfte att genomföra projektet åren 2015–2018. Byggarbetena genomförs enligt programmet åren 2016–2018.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Botby grundskola HS liitteinen 12.5.2014

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto



20.05.2015

Kaj/6

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2015 § 470

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Botby grundskola -koulun perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.09.2014 § 441

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Kiinteistökartta 107/678 505, Kukkaniityntie 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



20.05.2015

Kaj/6

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 02.09.2014 § 181

HEL 2014-007253 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon Botby grundskolan koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen ja laajennuksen 12.5.2014 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi