



26.08.2015

Kaj/11

§ 189

Projektplan för en byggnad för årskurserna 1-2 i Jätkäsaaren peruskoulu och ett daghem på Busholmen

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 15.2.2015 för en byggnad för årskurserna 1–2 i Jätkäsaaren peruskoulu och ett daghem på Busholmen. Projektet får omfatta högst 3 231 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 10 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2014.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, telefon: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma 15.2.2015

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Platsen för en byggnad för årskurserna 1–2 i Jätkäsaaren peruskoulu och ett daghem finns på Busholmen i stadsdelen Västra hamnen. Den tomt som är avsedd för byggnaden och gårdsplanen, 20811/1, begränsas av Riogatan, Sandholmsgränden och Hamburgsgränden och ligger norr om Bunkern. Tomten är kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO).

Utbildningsnämnden och barnomsorgsnämnden har gett utlåtande om projektplanen. De tillstyrker planen.



26.08.2015

Kaj/11

Projektplanen utgör bilaga 1. De tekniska beskrivningarna har sammanförts till en separat bilaga, och denna hålls tillgänglig på fastighetskontorets lokalcentral.

Föredragandens motiveringar

Behov av skollokaler

Det finns inga skollokaler på Busholmen. Årskurserna 1–2 i Jätkäsaaren peruskoulu hör till Taivallahden peruskoulus upptagningsområde, som ingår i stordistrikt 1/område 4 inom utbildningsverkets linje för grundläggande utbildning (södra och mellersta området). De närmaste grundskolorna är Ruoholahden ala-asteen koulu i samma upptagningsområde och Ressun peruskoulu i ett annat upptagningsområde. Enligt faktacentralens projektprognos 2/2013 är de finska barn i åldern 7–8 år som bor på Busholmen 33 till antalet år 2014 och 282 till antalet år 2023.

Behov av dagvård

Platsen för en byggnad för årskurserna 1–2 i Jätkäsaaren peruskoulu och ett daghem på Busholmen ligger i barnomsorgsområdet Kampmalmen–Drumsö–Tölö. Nya Busholmen, som är under utbyggnad, har vuxit kraftigt sedan år 2013 genom bostadsbyggande. Barnomsorgsverket behöver kunna ge tillräcklig närservice i nya områden. Att daghemslokaler ska användas effektivare innebär i stadens strategi att antalet daghem som behövs i nya områden ska beräknas och lokalanvändningen effektiviseras både i fråga om enskilda enheter och med hela servicenätet i fokus.

Allmänt om projektet

Skol- och daghemsbyggnaden, som får två våningar, kommer att tillgodose behovet av närservice i det nya området. Omfattningen i projektplanen baserar sig på en behovsutredning som gjorts av utbildningsverket och barnomsorgsverket. Byggnaden inrymmer skollokaler för 200 elever (årskurserna 1–2) och lokaler för ett daghem med 130 vårdplatser. Målet med verksamheten är att stödja barnets totala utveckling. Cirka 50 anställda kommer att arbeta i byggnaden.

Omfattningen baserar sig på barnomsorgsverkets och utbildningsverkets nya mål för effektivisering av lokalanvändningen, 8 m² lägenhetsyta/vårdplats respektive 8 m² lägenhetsyta/elevplats, sammanlagt 2 640 m² lägenhetsyta. Uträknad enligt referensplanerna i en bilaga till projektplanen blir lägenhetsytan mindre, 2 611 m². Om tvåvåningsbyggnaden på tomten får den lägenhetsyta som baserar sig på referensplanerna blir bruttoytan 3 231 m².



Utgångspunkt för planeringslösningen är en effektiv lokalanvändning med målet 8 m² lägenhetsyta/elevplats och vårdplats. Referensplanerna i en bilaga till projektplanen uppfyller målet. Under den fortsatta planeringen preciseras målet på det sättet att lägenhetsytan, som utgör grund för hyran, fördelas så att skolan får exakt 8 m²/elevplats och daghemmet exakt 8 m²/vårdplats inom ramen för den totala omfattningen.

Läget för byggnaden baserar sig både på tomtens karaktär och på de krav som är förknippade med verksamheten. Skollokalerna och daghemslokalerna är förlagda till två våningar i egna flyglar. De gemensamma och mer offentliga lokalerna, såsom uppvärmningsköket, gymnastiksalen och hissen, ligger mellan flyglarna, och nordöstra hörnet av byggnadsdelen gränsar till den öppna platsen på Riogatan. En del av lokalerna kan användas för kvälls- och fritidsaktiviteter. Daghemmets och skolans egna lokaler ansluter till mittdelen av byggnaden parallellt med de intilliggande gatorna.

Rumsdispositionen baserar sig på att lokalerna lätt ska kunna omdisponeras. Stomsystemet, dimensioneringen och de installationstekniska lösningarna gör det möjligt att använda lokalerna flexibelt och att ändra dem senare.

Utomhusområdet på tomten består av en gårdsplan som är gemensam för skolan och daghemmet och ska användas turvis. En liten del avskiljs med ett staket så att de minsta barnen kan placeras där vid behov. Invånarna i området får utnyttja gårdsplanen och utrustningen där under kvällar och veckoslut. En planerad inhägnad lekplats i Godahoppsparken, nära skol- och daghemsbyggnaden, står också till skolans och daghemmets förfogande.

Västra kanten av tomten är gammal havsbotten. När södra och sydöstra kanten, forna Sandholmen, var i naturtillstånd fanns där kalt berg. Tomten kräver omfattande utfyllnader och dessutom en jordtrycksvägg vid södra gränsen, mot tomten med Bunkern. Byggnaden grundläggs med stålrörspålar.

Byggnadsstommen är huvudsakligen av armerad betong. Ytterväggarna är bärande elementväggar med ett innerskal, och bottenbjälklaget, mellanbjälklaget och översta bjälklaget består av hållplattor. Väggarna är huvudsakligen beklädda med slätt tegel. På vissa ställen tillämpas specialmurning.

Huvudventilationssystemet i byggnaden baserar sig på maskinell centraliserad och behovsstyrd lågtrycksventilation. En tilluftskammare slingrar sig kring fasaden, ovanför det översta bjälklaget. Tilluft förs



med egna kanaler från kammaren in i klassrummen och daghemmets grupp- och vilorum.

Byggnaden är så stor att det krävs skyddsrumspplatser. De behövliga 80 platserna reserveras i Busholmsklippans gemensamma skyddsrum. Bilplatserna för byggnaden förläggs till tomten och platserna för angöringstrafik till Riogatan.

Byggnaden planeras så att den blir tillgänglig. Brandsäkerheten, kravet att konstruktionerna ska vara lufttäta, kvaliteten på inomhusluften, belysningen, ljuddämpningen och möjligheten att utnyttja det naturliga ljuset beaktas vid planering och genomförande. Närheten till havet och den för området typiska blåsigheten hör till det som beaktas när fukthanteringen planeras. Konstruktionerna, materialen, inventarierna och utrustningen är slittåliga och förmånliga vad driftskostnaderna beträffar. När material väljs ska möjligheten att återvinna och reparera dem också beaktas. Byggnaden planeras i enlighet med stadens anvisningar om lågenergibyggande som gäller servicebyggnader.

Projektet har presenterats för stadskansliets områdesgrupp för Busholmen, där stadsplaneringskontoret och byggnadstillsynsverket är företrädare. Referensplanerna har presenterats för räddningsverket, miljöcentralen och barnomsorgsverkets arbetarskyddskommission. De har diskuterats med den projektchef som ansvarar för stadens tillgänglighetsärenden. Det som kommit fram vid möten och ingår i utlåtanden beaktas vid den fortsatta planeringen.

Kostnader för projektet

En preliminär kostnads kalkyl har funnits i byggnadsprogrammet sedan år 2011. Kalkylen baserar sig på priset 3 000 euro/m² bruttoyta. Priset bestämdes innan specialkrav uppställdes för byggandet på tomten och på Busholmen i stort. Dessa krav höjer å-kostnaderna från 3 000 euro till 3 250 euro och de prognostiserade kostnaderna för hela projektet från 9 000 000 euro till 10 500 000 euro i prisnivån i december 2014.

Det nedanstående höjer kostnaderna på tomten och på Busholmen i stort med anledning av att byggplatsen är krävande.

- Stadsbildsmässiga krav (stadsplaneringskontoret och byggnadstillsynsverket)
- Byggande i en kompakt, huvudsakligen bebyggd stadsstruktur
- Liten trång tomt där byggnaden måste ha två våningar
- Kostnader för projektet med anledning av det lokala sopsugsystemet
- Befolkningsskyddskostnader på grund av lösningen med ett gemensamt skyddsrum (dyrare än ett skyddsrum i byggnaden upptaget i rumsprogrammet)



- Nödvändigt att beakta fartygsbullen när konstruktionerna planeras

Kostnaderna stiger bl.a. på grund av det nedanstående, som har att göra med krav på byggkvalitet och med skärpta bestämmelser.

- Krav på renhetsklass P1 för byggnaden
- Byggtält under byggtiden
- Nya bestämmelser om ventilation med värmeåtervinning

Dessutom har en lösning med specialventilation (maskinell centraliserad och behovsstyrd lågtrycksventilation) planerats för projektet. Målet är bättre kvalitet på inomhusluften.

Besparingar har sökts eller fått genom det nedanstående.

- Enkel byggnadsmassa inom ramen för möjligheterna på tomten
- Första våningen och andra våningen så gott som likadana i både daghemsflygeln och skolflygeln (upprepning)
- En takterrass i tredje våningen som en del av gårdsplanslösningen föreslagen i behovsutredningen men utelämnad under projektplaneringen
- Utomhusområdet på tomten en gårdsplan som är gemensam för skolan och daghemmet och ska användas turvis

Bilplatserna för byggnaden förläggs till tomten. Kostnaderna för bilplatserna ingår i kostnadskalkylen. Området har ett sopsugsystem, och byggnaden ansluts till det. Anslutningskostnaderna uppgår till 70 000 euro och ingår i kostnadskalkylen.

De 80 skyddsrumspatser som krävs för byggnaden reserveras i Busholmsklippans gemensamma skyddsrum, och 40 av dessa ingår i kostnadskalkylen medan 40 betalas ur anslaget på budgetmomentet 8 22 19.

Effekt på hyran

Fastighetskontorets lokalcentral har beräknat hyran utifrån beloppet 10 580 000 euro (10 500 000 euro + 80 000 euro). Moms ingår inte i beloppet. Andelen på 80 000 euro utgör kostnader för 40 skyddsrumspatser.

kapitalhyra ca 18,80 euro/m² lägenhetsyta/månad
underhållshyra 4,80 euro/m² lägenhetsyta/månad (i 2015 års nivå, elektriciteten ingår)
sammanlagt ca 23,60 euro/m² lägenhetsyta/månad



I enlighet med referensplanerna är lägenhetsytan fördelad på följande sätt mellan skolan och daghemmet: skolan 1 550,5 m² (7,75 m²/elevplats) och daghemmet 1 060,5 m² (8,16 m²/vårdplats).

Månadshyran uppgår följaktligen till ca 36 545 euro och årshyran till ca 438 540 euro för skollokalerna. Motsvarande belopp för daghemslokalerna är ca 24 996 euro och ca 299 952 euro.

Lokalcentralen räknar med en avkastning på 3 % och en avskrivningstid på 30 år. Arrendet för tomten ingår i kapitalhyran.

Kapitalhyran preciseras enligt de faktiska kostnaderna, och underhållshyran preciseras enligt den underhållshyra som gäller när byggnaden är klar. Det sätt på vilket lägenhetsytan, som utgör grund för hyran, fördelas mellan skolan och daghemmet preciseras under den fortsatta planeringen så att målet nås, m.a.o. så att det blir 8 m²/elevplats och 8 m²/vårdplats inom ramen för den totala omfattningen.

Genomförande och tidsplan

Enligt den preliminära tidsplanen ska byggandet inledas i april 2016 och slutföras i juni 2017.

Fastighetskontorets lokalcentral genomför projektet och underhåller fastigheten.

Finansiering

Projektet har tidsangivelsen 2016–2017 i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2015–2024. Programmet utgör bilaga till 2015 års budget, som godkänts av stadsfullmäktige. Ett anslag på 9 000 000 euro är reserverat för projektet.

De prognostiserade kostnaderna har av de ovannämnda orsakerna stigit till 10 500 000 euro. Kostnadsstegringen bör beaktas på så sätt att pengar tas från andra projekt.

Arbetena på att göra tomten byggbar finansieras med medel ur anslagen för grundberedning i Västra hamnen. Det är fråga om att riva Bunkerns låga extra flygel, som delvis ligger på tomten för projektet, att bygga en stödmur vid tomtgränsen mot Bunkern och att göra de utfyllnader som krävs på tomten.

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden. Nämndens beslut om framställningen var enhälligt.



26.08.2015

Kaj/11

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, telefon: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

1 Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti, hankesuunnitelma
15.2.2015

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 697

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkoti -hankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028

timo.harmala(a)hel.fi

Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

Opetuslautakunta 14.04.2015 § 58

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



26.08.2015

Kaj/11

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle esittelijän esityksen mukaisen lausunnon 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokkien 1-2 ja päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitelmasta. Samalla opetuslautakunta toteaa hyväksyvänsä tilakeskuksen määrittelemän vuokra-arvion alustavana.

Käsittely

14.04.2015 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

17.03.2015 Poistettiin

Esittelijä

linjanjohtaja
Outi Salo

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 147

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Rionkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 15.2.2015 päivätyn Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1 - 2 ja lasten päiväkotihankkeen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 231 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 500 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



26.08.2015

Kaj/11

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi

Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 10.03.2015 § 38

HEL 2015-002256 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1–2 ja päiväkotijärjestelmän -hankkeen, lasten päiväkodin liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 15.2.2015 päivätyistä hankesuunnitelmista omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola-viitasalo(a)hel.fi