



19.04.2017

Kaj/12

## § 191

### Projektplan för utbyggnad och ändring av Vesalan peruskoulus skolhus

HEL 2016-012295 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen för utbyggnad och ändring av Vesalan yhtenäisen peruskoulus skolhus, daterad 15.10.2016, utgående från att projektet omfattar högst 10 783 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 14 765 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2016.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Vesalan peruskoulun laajennus ja muutos hankesuunnitelma\_15.10.2016

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Enligt planerna byggs den gamla högstadiebyggnaden för Vesalan yhtenäisen peruskoulu ut så att också eleverna i den bredvid liggande gamla lågstadiebyggnaden ryms in i byggnaden. Dessutom utförs små, med tanke på den utbyggda skolans verksamhet nödvändiga ändringar i den nyligen ombyggda högstadiebyggnaden.

En projektplan för utbyggnad och ändring av Vesalan yhtenäisen peruskoulu, daterad 15.10.2016, har utarbetats i samverkan mellan lokalcentralen och utbildningsverket. Under projektplaneringen har idrottsverket och ungdomscentralen kommenterat planerna. Som experter har hörts representanter för stadsplaneringskontoret, fastighetskontorets tomtavdelning, byggnadstillsynsverket, räddningsverket och miljö-



19.04.2017

Kaj/12

centralen, en tillgänglighetskoordinator och utbildningsverkets arbetarskyddsnämnd.

Projektplanen finns som bilaga 1.

## Föredragandens motiveringar

### Vesalan yhtenäinen peruskoulu

Stadsfullmäktige har 17.2.2016 fattat ett beslut om en administrativ sammanslagning av Vesalan ala-aste och ylä-aste, som ligger bredvid varandra, till en enhetlig grundskola.

Lågstadiebyggnaden på Hornet 3 är i mycket dåligt skick och på grund av problem med inomhusluften är det till största delen förbjudet att använda den. Hyreskostnaderna för de tre paviljongskolbyggnader som fungerar som tillfälliga lokaler för skolan är 28 340 euro i månaden och 340 080 euro om året exklusive mervärdesskatt. En projektplan om ombyggnaden av lågstadiebyggnaden har utarbetats 31.10.2015. Enligt planen uppgår byggnadskostnaderna för ombyggnaden av lågstadiet som omfattar 5 840 m<sup>2</sup> bruttoyta till totalt 14 500 000 euro (2 483 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i prisnivån för oktober 2014 och till 15 390 000 euro (2 635 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i dagens prisnivå (9/2016).

Eftersom kostnaden för ombyggnaden av lågstadiet var hög och de nuvarande låg- och högstadiebyggnaderna sammanräknat har överlops utrymme i förhållande till behovet av lokaler enligt elevprognosen, fördes ombyggnadsprojektet inte vidare. Däremot fattades ett beslut om att utreda det nu föreslagna alternativet, där lågstadiets lokalbehov löses med en utbyggnadsdel i anslutning till högstadiebyggnaden.

En utbyggnad av den nyligen ombyggda högstadiebyggnaden så att den enhetliga grundskolan Vesalan yhtenäinen peruskoulu kan förläggas till en och samma byggnad gör det möjligt förverkliga skolans verksamhet och pedagogiska mål på ett bättre sätt och det är också till verksamhetskostnaderna en förmånligare lösning än att verksamheten delas upp i separata byggnader (låg- och högstadium).

Utbildningsverket har för avsikt att avstå från lågstadiebyggnaden och Ruudin sivukoulu då utbyggnaden färdigställts. Målet är att lågstadiebyggnaden som är i dåligt skick rivs som ett separat projekt, varvid det blir möjligt att utreda möjligheten att planlägga lågstadiebyggnadens markområde på ca 11 360 m<sup>2</sup> för annat bruk, till exempel bostäder.

## Projektplan för utbyggnaden och ändringen



19.04.2017

Kaj/12

Skolan har dimensionerats för totalt 880 elever i årskurserna 1–9, vilket med en effektiviserad 110 % kapacitet betyder 968 elevplatser. Byggnadens idrottslokaler och gård används utanför skoltiderna av idrottsverket. Avsikten är att det ordnas användning utanför skoltiderna också i de andra lokalerna i mån av möjlighet. Skolan fungerar som inkvarteringskola.

Utbyggnadsdelen planeras till en omvandlingsflexibel och till sina användningssyften mångsidig och öppen inlärningsmiljö. Den planeras så att den är lätt att städa, underhålla och reparera. Lokalerna, låsningen och inpasseringskontrollen gör det möjligt med bruk utanför skoltiden. Husteknikens linjer centraliseras och organiseras så att antalet undertak i undervisningslokalerna kan minimeras. Särskild uppmärksamhet fästs vid hanteringen av de akustiska egenskaperna. Förberedelser görs för att en del av sektionerna kan förverkligas enligt konceptet Stress-Free.

Avsikten är att det i den nuvarande, ombyggda skolbyggnaden görs så få ändringar som möjligt. De väsentligaste ändringarna är utbyggnaden av köket och ändringarna som förverkligar och tillämpar principerna i den nya läroplanen i hantverkslokalerna. Dessutom skaffas nya, låsbara elevskåp med möjlighet till förvaring och laddning av datorer till alla elever i enlighet Helsingfors stads program för digitalisering av undervisningen.

På skolans gård installeras sportsliga lek- och idrottsredskap och spelområden för att förbättra motionsmöjligheterna. Redskapen väljs så att de kan användas av elever i olika åldrar. På gården byggs dessutom områden som lämpar sig för lugn vistelse. Gångytorna är asfalt och stenläggning. På gården reserveras områden för parkering av bilar, mopeder och cyklar.

Den oförutsägbara befolkningstillväxten som förslaget till generalplan eventuellt för med sig beaktas så att det i framtiden är möjligt att bygga en utbyggnadsdel på cirka 10 % till skolan.

#### Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden gav ett tillstyrkande utlåtande om projektplanen. Nämnden betonade i sitt utlåtande bl.a. att projektets kostnader ska följas upp noggrant i alla skeden av planeringen och att det också ska säkras att projektet färdigställs inom utsatt tid. Dessutom ska det säkras att en mångsidig användning av lokalerna beaktas i planeringen också i fortsättningen, bl.a. med andra förvaltningar och invånare i området.

#### Projektets omfattning och kostnader

**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



Projektets omfattning är totalt 10 783 m<sup>2</sup> bruttoyta, 8 971 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 6 778 m<sup>2</sup> effektiv yta. Av det här är utbyggnadens andel 3 629 m<sup>2</sup> bruttoyta, 3 325 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 2 428 m<sup>2</sup> effektiv yta. Den befintliga byggnadens (det gamla högstadiet) andel är 7 154 m<sup>2</sup> bruttoyta, 5 646 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 4 350 m<sup>2</sup> effektiv yta.

Projektets byggnadskostnader är totalt 14 765 000 euro (1 369 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i prisnivån september 2016 eller 18 308 600 euro inklusive mervärdesskatt. Kostnaderna för den här utbyggnadsdelen är 12 565 000 euro (3 462 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt och för ändringarna som utförs i den nuvarande byggnaderna 2 200 000 euro (308 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta).

I byggnadskostnaderna ingår inte kostnaderna för rivningen av lågstadiet, som uppgår till cirka 1 000 000 euro exklusive mervärdesskatt.

#### Tillfälliga lokaler

De tre tillfälliga paviljongskolbyggnaderna på gården fungerar som tillfälliga lokaler under hela byggtiden. Dessutom behövs en tillfällig lokal för fyra undervisningsgrupper för hösten 2018. Den uppskattade kostnaden för de tillfälliga lokalerna är totalt 900 000 euro exklusive mervärdesskatt. Av detta är paviljongskolornas andel under fjorton månaders tid 500 000 euro, den nya paviljongskolans andel under fem månaders tid 200 000 euro och kostnaderna för rivningen av lokaler 200 000 euro.

Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har beaktats i bestämmandet av hyran. De ingår inte i byggnadskostnaderna i projektplanen.

Det ovannämnda behovet av tillfälliga lokaler grundar sig på att de lokaler i lågstadiebyggnaden som nu används kan användas fram till att projektet har färdigställts.

#### Inverkan på hyran

Hyran för den nuvarande lågstadiebyggnaden är 40 272 euro/månad (10,13 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad) och 483 267 euro/år då hyresytan är 3 975 m<sup>2</sup>. Hyran för den nuvarande högstadiebyggnaden är 116 195 euro/månad (20,58 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad) och 1 394 336 euro/år då hyresytan är 5 646 m<sup>2</sup>. Totalt är de nuvarande hyrorna för låg- och högstadiebyggnaderna 156 467 euro/månad och 1 877 603 euro/år. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna ingår inte i de ovannämnda hyreskostnaderna.

Efter utbyggnaden och ändringen är hyran för Vesalan yhtenäinen peruskoulu cirka 200 000 euro/månad (22,20 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad), varav kapitalhyran är 18,40 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad och un-



19.04.2017

Kaj/12

derhållshyran 3,82 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad). Årshyran är totalt cirka 2 390 000 euro. Grunden för hyran är 8 971 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och amorteringstiden 30 år.

Under byggtiden betalar utbildningsverket en hyra för de tillfälliga lokalerna som motsvarar hyran för de nuvarande lokalerna. Kostnaden som orsakas av de tillfälliga lokalerna har beaktats i hyran som tas ut av utbildningsverket efter att projektet har färdigställts.

#### Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2017–2026 i 2017 års budget som stadsfullmäktige godkände 30.11.2016 föreslås en finansiering på totalt 13 mn euro för ombyggnad av Vesalan ala-asteen koulu under åren 2017–2018.

Att finansieringsbehovet är 1,77 mn euro större än i den ursprungliga planen beaktas i justeringen av byggnadsprogrammet genom omprogrammering av andra husbyggnadsprojekt.

#### Projektets tidsschema och genomförande

Enligt tidsschemat inleds byggandet i maj 2018 och lokalerna färdigställs i juni 2019. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för förverkligandet av projektet och för fastighetens underhåll.

#### Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Vesalan peruskoulun laajennus ja muutos hankesuunnitelma\_15.10.2016

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta



19.04.2017

Kaj/12

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 333

HEL 2016-012295 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksen ja muutoksen 15.10.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 783 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 765 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Opetuslautakunta 13.12.2016 § 338

HEL 2016-012295 T 10 06 00

### Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle 15.10.2016 päivätystä Vesalan peruskoulun laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin Vesalan peruskoulun tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.

Opetustoimen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 28.10.2016 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetussolujen sisäisen tilajaon ja opetustilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjän kanssa. Lisäksi tulee varmistaa, että tilojen suunnittelussa tullaan jat-



19.04.2017

Kaj/12

kossakin ottamaan huomioon tilojen monipuolinen käyttö, mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjähallintokunnan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492  
ilari.suomalainen(a)hel.fi

#### Kiinteistölautakunta 17.11.2016 § 461

HEL 2016-012295 T 10 06 00

Kiinteistökartta 680504 ja 681504, pysyvä rakennustunnus 30175, katuosoite Sakara 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Vesalan yhtenäisen peruskoulun laajennuksen ja muutoksen 15.10.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 783 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 765 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi