



27.09.2017

Ärende/7

## § 325

### Projektplan för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård

HEL 2017-004219 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen 8.5.2017 för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård utgående från att projektet omfattar högst 5 664 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 19 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2017.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

I det nya bostadsområdet i Fiskehamnen har andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård planerats. Årskurserna 3–9 inom den finska grundläggande utbildningen kommer att förläggas till kvartersgården. Den planerade andra byggfasen blir en sömlös del av första fasen av Fiskehamnens kvartersgård, i vilken årskurserna 1 och 2 inom den grundläggande utbildningen och ett daghem nu fungerar.

En arkitekturtävling för inbjudna arkitekter ordnades 7.4–18.6.2010 av fastighetskontorets lokalcentral och Finlands Arkitektförbund r.f. i samarbete med varandra för planering av en funktionell helhet som omfattar en skola för årskurserna 1–9 och ett daghem på Sörnäsudden. Tävlingsens vinnare blev arkitektbyrån JKMM Oy:s förslag Wigwam som har varit utgångspunkten för planeringen av andra fasen.



27.09.2017

Utbildningsnämndens finska sektion har genom sitt beslut 28.3.2017 (19 §) godkänt behovsutredningen 17.3.2017 för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård.

Projektplanen för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård har utarbetats av lokalcentralen och utbildningsverket i samarbete med varandra. Efter arkitektutställningsfasen har projektets lokalprogram och lokalarangemang justerats i enlighet med den nya läroplanen LP 2016. Under planeringen av projektet har företrädare för byggnadstillsynsverket, byggnadskontoret, räddningsverket och miljöcentralen hörts som sakkunniga.

Projektplanen finns som bilaga 1. De tekniska redogörelserna i projektplanen är tillgängliga på fastighetskontorets lokalcentral.

### Föredragandens motiveringar

Andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård och grundskolan Kalasataman peruskoulu

En arkitektutställning för inbjudna arkitekter ordnades 7.4–18.6.2010 av fastighetskontorets lokalcentral och Finlands Arkitektförbund r.f. i samarbete med varandra för planering av en funktionell helhet som omfattar en skola för årskurserna 1–9 och ett daghem och som ska byggas i två faser på Sörnäsudden. Tävligen avgjordes 18.10.2010 och till vinnare valdes förslaget Wigwam från arkitektbyrån JKMM Oy. Planeringen av andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård baserar sig på det vinnande förslaget, och projektplanen har utarbetats i samarbete med arkitektbyrån JKMM Oy. Första fasen av kvartersgården planerades och förverkligades på basis av det vinnande förslaget.

Byggplatsen för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård ligger i västra delen av tomten i detaljplaneområdet Sörnäsudden i stadsdelen Sörnäs. I östra delen av tomten finns första fasen av kvartersgården som blev färdig år 2015. Andra fasen byggs som en sömlös del av första fasen så att lokalerna i byggnaden blir en enhetlig funktionell helhet.

Grundskolan Kalasataman peruskoulu i stadsdelen Sörnäs ligger inom det nuvarande elevupptagningsområdet för grundskolan Aleksis Kiven peruskoulu i stordistriktet 3. Enligt faktacentralens prognos från 2016 uppgår antalet elever i grundskoleåldern i Fiskehamnen till 147 år 2019. År 2026 prognoseras antalet elever i grundskoleåldern uppgå till ca 970.

Efter att andra fasen med årskurserna 3–9 blir färdig blir Kalasataman peruskoulu huvudskolan för den finska grundläggande utbildningen i det nya bostadsområdet. Första fasen av kvartersgården, dvs. lokaler för årskurserna 1–2 och ett daghem, har tagits i bruk år 2016.



Kvartersgården är en del av det lokala servicenätet och tillhandahåller lokaler för användning på kvällar och veckoslut för såväl invånar- och föreningsverksamheten som ungdomsverksamheten.

## Projektplan

Till den planerade andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård förläggs årskurserna 3–9 inom den finska grundläggande utbildningen. Målet för dimensioneringen av skollocalerna i andra fasen är 550 elevplatser med specialklassplatser för fyra undervisningsgrupper inom den grundläggande utbildningen medräknade. Uppskattningsvis 49 lärare och 22–27 personer i den övriga personalen kommer att arbeta i de lokaler som byggs i andra fasen av kvartersgården.

Kalasadaman peruskoulu kommer i sin fulla omfattning efter att andra fasen blivit färdig år 2020 att ha 700 elevplatser i årskurserna 1–9 (10 % fler, dvs. 770 elevplatser, är möjliga vid effektiv användning) med 88 elevplatser i specialklasser för 11 grupper inom den grundläggande utbildningen medräknade.

Lokalplaneringen baserar sig på den förnyade läroplanen som framhäver forskande inläring och gemensamma aktiviteter. I planeringen beaktas Helsingfors stads digitaliseringsprogram för undervisningen 2016–2019 som syftar till att integrera informations- och kommunikationsteknologin som en del av inlärningsmiljön.

Lokalplaneringen har som mål en visuellt och funktionellt öppen skolmiljö utan korridorer i vilken halliknande rum för stora grupper kopplar ihop undervisningslokalerna till hemceller. Kvartersgårdens andra fas kopplas ihop med första fasen i ett centralt beläget hjärtområde vars kärna bildar en gemensam mat- och festsal med scen för alla användare.

Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, trygga, trivsamma och tidsenliga. I planeringen av lokalerna ska tillgängligheten och möjligheterna också för barn, ungdomar och vuxna med sinnes- och rörelsebe-gränsningar att gestalta utrymmena beaktas.

Vid planeringen och byggandet fästs särskilt avseende vid inneluftens kvalitet, belysningen, brandsäkerheten, ljuddämpningen och tillgängligheten. I IT-tekniska anläggningar beaktas dagens och framtidens krav för en digital inlärningsmiljö. Lokalerna planeras så att de blir flexibla och lämpar sig för olika ändamål.

Projektet syftar till en energieffektiv byggnad med lång drifttid som är lätt att underhålla. Konstruktionerna, materialen, möblerna och utrust-



27.09.2017

Ärende/7

ningen ska vara slitstarka och lätta att hålla rena och ha förmånliga driftskostnader.

Idrotts-, köks- och befolkningskyddslokalerna har i första fasen byggts enligt den totala lokalkapaciteten så att de betjänar hela kvartersgårdshelheten. Matsalen byggs ut så att den uppfyller behoven i andra fasen i och med att barn i olika ålder beaktas.

Vid byggandet av andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård fästs särskild uppmärksamhet vid att säkerheten för användarna av kvartersgårdens första fas tryggas och att inga störningar orsakas för verksamheten.

#### Projektets omfattning och kostnader

Projektets omfattning är totalt 5 664 m<sup>2</sup> bruttoyta, 4 906 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 3 659 m<sup>2</sup> effektiv yta. Enligt kostnadskalkylen uppgår kostnaderna för projektet i kostnadsnivån februari 2017 (byggnadskostnadsindex = 100,4 och producentprisindex = 169,0) till sammanlagt 19 500 000 euro (3 443 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt.

#### Inverkan på hyran

Hyran för andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård beräknas uppgå till ca 110 400 euro/månad (22,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad, varav kapitalhyran är 18,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad och underhållshyran 4,00 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad). Årshyran är totalt ca 1 324 800 euro. Grunden för hyran är 4 906 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och amorteringstiden 30 år.

Kapitalhyran justeras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

#### Effekter på driftsekonomin

Enligt utbildningsverket beräknas de årliga driftskostnaderna för skolan i andra fasen av Fiskehamnens kvartersgård uppgå till ca 3 700 000 euro.

Utbildningsverket beräknar att startkostnaderna uppgår till 524 000 euro med kostnader på 160 000 euro för informationsförvaltningen medräknade. Startkostnaderna består av användarens utrustnings- och möbelupphandlingar.

För byggnadens underhåll ansvarar fastighetskontorets lokalcentral (fr.o.m. 1.6.2017 stadsmiljösektorns enhet för underhåll).



27.09.2017

Ärende/7

## Projektfinansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2017–2026, godkänt av stadsfullmäktige 30.11.2016. För projektet har anslag på 19,5 miljoner euro reserverats för byggarbeten åren 2019–2020.

## Byggarbeten och tidtabell

Projektets preliminära planerings- och byggtidtabell är följande:

- behovs- och projektplanering 12/2016–5/2017
- genomförandeplanering 6/2017–5/2018
- byggförberedelser 6/2018–12/2018
- byggande 1/2019–5/2020

För byggandet ansvarar fastighetskontorets lokalcentral (fr.o.m. 1.6.2017 stadsmiljösektorns enhet för byggherreverksamhet).

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

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

## Bilagor

1 Kalasataman korttelitalo 2 v hankesuunnitelma

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.09.2017 § 833

HEL 2017-004219 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



27.09.2017

Ärende/7

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen 8.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 664 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 500 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 244

HEL 2017-004219 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674 4958, Polariksenkatu 1

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kalasataman korttelitalon 2. vaiheen 8.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 664 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 500 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelemista odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi