



13.06.2018

Ärende/14

§ 181

Projektplan för ombyggnad av Pihlajiston ala-asteen koulus skoolhus

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Pihlajiston ala-asteen koulus skoolhus, daterad 12.12.2017, enligt vilken projektet omfattar högst 6 308 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 457 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Pihlajiston-aa-perusparannus-hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

I Pihlajiston ala-asteen koulu erbjuds grundläggande utbildning på finska för årskurserna 1–6. Projektplanen gäller skoolhuset från 1978, ritat av Osmo Lappi, och skoolhusets gård på Rönningevägen 3.

En omfattande teknisk och funktionell ombyggnad har planerats för skoolan Pihlajiston ala-asteen koulu. Lokalerna ska moderniseras, de hustekniska systemen ska förnyas, byggnadens yttre skal ska repareras och fönstren ska förnyas. Gårdsområdena istandsätts i stor omfattning och en näridrottsplats byggs i gårdsområdet. Projektets syfte är att förbättra förhållandena i inneluften och energieffektiviteten samt att åtgärda tillgänglighetsbristerna. Någon större ombyggnad har inte tidigare genomförts i huset.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Fostrans- och utbildningssektorns



samarbetspersonal inom arbetarskyddet tillstyrker projektet med preciseringar för den fortsatta planeringen.

Vid planeringen av projektet har företrädare för byggnadstillsynen, kultur- och fritidssektorns idrottstjänster och räddningsverket hörts som sakkunniga. I samband med gårdsplaneringen har ett inkluderande tillfälle ordnats för skoleleverna.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektet i sitt utlåtande 17.4.2018 (§ 76).

Föredragandens motiveringar

Behov

Pihlajiston ala-asteen koulu fungerar för närvarande på två olika verksamhetsställen. Huvudbyggnaden är Pihlajiston ala-asteen koulus skolhus på Rönningevägen 3. Filialskolan i Viksbacka fungerar på Krönvägen 36. Enligt elevantalsprognosen för Pihlajiston ala-asteen koulus elevantagningsområde ökar antalet elever ända till år 2025 speciellt i Viksbacka. Antalet elever i Pihlajiston ala-asteen koulus byggnader är sammanlagt 421 (situationen 20.9.2017). Antalet elevplatser är 668. Viksbacka filialskola är fullsatt i nuläget och en större del av tillväxten i områdena styrs därför till Pihlajiston ala-asteen koulus huvudbyggnad i fortsättningen. Fastän det ännu finns plats i huvudbyggnaden kommer skolan enligt befolkningsprognosen att vara i effektivt bruk redan i början av 2020-talet. Lokalerna gör det möjligt att förlägga även förskoleverksamhet till skolan. Det nuvarande antalet elever i Pihlajiston ala-asteen koulus huvudbyggnad är ca 230. Antalet anställda är ca 45. Viksbacka filialskola ingår inte i ombyggnadsprojektet.

Projektets funktionella syfte är att utnyttja lokalerna effektivare och att utveckla deras mångsidiga användning. Skolans planlösning stöder redan i nuläget förverkligandet av modifierbara och flexibla lokallösningar. Målet är att utrusta lokalerna så att de så bra som möjligt motsvarar den nya läroplanens krav och bidrar till förverkligandet av digitaliseringen i skollokalerna. Byggnadens tillgänglighet förbättras bl.a. genom en ny hiss. Dessutom har tillgängliga lekmöjligheter planerats på gården.

Tekniskt reparationsbehov

Pihlajiston ala-asteen koulus skolhus blev färdigt år 1978. Någon större ombyggnad har inte tidigare genomförts i huset utan bara delreparationer. Den nuvarande väggkonstruktionen är en riskkonstruktion och byggnadens yttre skal förnyas därför från det inre skalet utåt. Den val-



13.06.2018

Ärende/14

da reparationsgraden baserar sig på konditionsundersökningar och med åtgärderna tryggas ytterväggarnas funktion i framtiden. Projektets tekniska syfte är att förbättra energieffektiviteten och förhållandena i in-
neluften.

Plan

Lösningarna med tanke på funktionerna och lokalerna är sedvanliga men de beaktar kraven för ett nytt slags lärmiljö. I projektet har akustiska planeringsanvisningar gjorts upp i syfte att styra planeringen av lärmiljöerna i objektet. Helheten för slöjdlokalerna har planerats så att de år 2005 ombyggda lokalerna för teknisk slöjd bibehålls som sådana och de övriga slöjdlokalerna har grupperats i närheten av lokalerna för teknisk slöjd.

Skolans kök utrustas som ett uppvärmningskök och den manuella återlämningen av kärl automatiseras.

Byggnadens yttre skal repareras helt så att ytterväggarna och ytterta-
ket rivs, värmeisoleringsskiktet medräknat, och byggs om. Alla ur-
sprungliga fönster förnyas. I projektet uppdateras byggnadens hustek-
nik och energiförbrukning så att de motsvarar dagens krav.

Beräknad hyra

Lokalkostnaderna för projektet, dvs. den interna hyran enligt anvisningarna för behandling av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015, § 1028) är ca 128 690 euro i månaden och ca 1 544 315 euro om året, varav kapitalhyrans andel är 109 860 euro i månaden och underhållshyran andel 18 830 euro i månaden. Kapitalhyran är 19,25 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran 3,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 22,55 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran är 5 707 m² lägenhetsyta. Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran för tidpunkten för färdigställandet av projektet.

Den nuvarande hyran är 9,11 euro/m² lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 51 478 euro i månaden och 617 736 euro om året, varav kapitalhyrans andel är 6,04 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran andel 3,07 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran är 5 650 m² lägenhetsyta.

För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under byggtiden en hyra som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har i enlighet med anvisningarna för behandling av stadens lokalprojekt beaktats i kapitalhyran.



13.06.2018

Ärende/14

Tillfälliga lokaler

De beräknade lokalkostnaderna för de tillfälliga lokalerna för en hyresperiod på 21 månader uppgår till 1 800 000 euro, och investeringskostnaderna till 700 000 euro. Det beräknade behovet av tillfälliga lokaler är ca 1 700 m² effektiv yta på basis av fostrans- och utbildningssektorns lokalprogram för tillfälliga lokaler.

Flyttbara lokaler som uppförs på fältet bredvid Viksbacka kvartersskola har planerats som tillfälliga lokaler. Under den fortsatta planeringen utreds också andra förmånligare alternativ till tillfälliga lokaler.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2027 i 2018 års budget. För projektet har reserverats 14 miljoner euro för åren 2019–2020. Enligt projektplanen har maximipriset höjts till 17,5 miljoner euro (kostnadsnivån för september 2017, det aktuella anbudsprisindexet är 179,2), vilket beaktas i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt som ingår i stadsmiljönämndens förslag till 2019 års budget.

Tidtabell

Enligt måltidtabellen börjar byggandet i januari 2020 och arbetet blir färdigt i juni 2021. Stadsmiljösektorns service för byggherreverksamhet ansvarar för projektets genomförande. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande 17.4.2018 (§ 76). Enligt utlåtandet påverkar projektet Pihlajiston ala-asteen koulus skolhus hälsosamhet, säkerhet, funktionalitet och trivseln i lokalerna, vilka förbättras i projektet. Fostrans- och utbildningsnämnden påminner dessutom i sitt utlåtande om stadsstrategins 2017–2021 inskrivning enligt vilken investeringar orsakade av reparationer som gäller inomhusluften inte höjer den gängse hyran för lokalerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor



13.06.2018

Ärende/14

1 Pihlajiston-aa-perusparannus-hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.06.2018 § 391

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pihlajiston ala-asteen koulun peruskorjauksen 12.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 457 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.04.2018 § 76

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.



Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Pihlajiston ala-asteen perusparannuksen 12.12.2017 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia asiantuntijoina. Pihasuunnittelun yhteydessä on järjestetty koulun oppilaille osallistamistilaisuus. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, jossa esitetyt kommentit huomioidaan suunnittelussa.

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 varattu 14 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2019–2020.

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-6, jatkossa tiloihin sijoittuu myös esikoulun toimintaa. Pihlajiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueen oppilasennuste kasvaa vahvasti vuoteen 2025 asti, erityisesti Viikinmäen osalta. Oppilaita on (laskenta 20.9.2017) molemmissa rakennuksissa yhteensä 421, oppilaspaiikkoja 668. Viikinmäen sivukoulu on tällä hetkellä jo täysi, joten Pihlajiston ala-asteen koulun päärakennukseen ohjautuu jatkossa suurempi määrä alueellisesta kasvusta. Vaikka päärakennuksessa on vielä väljää, väestöennusteen mukaan koulu on tehokkaassa käytössä jo 2020-luvun alkupuolella. Tilat mahdollistavat myös esikoulun toiminnan sijoittamisen kouluun jatkossa.

Hankesuunnitelma

Laadittu hankesuunnitelma koskee vuonna 1978 valmistunutta, Osmo Lapon suunnittelemaa koulurakennusta ja sen pihaa osoitteessa Pihlajistontie 3. Rakennus on Kaupunkisuunnitteluviraston Helsingin koulurakennusten suojelutarvetta selvittävässä Opintiellä-julkaisussa luokiteltu kolmanneksi ylimpään luokkaan 2. Erillinen, työsuhteasuntoja sisältävä asuinrakennus on tarkoitus purkaa hankkeen yhteydessä pois. Purkamisen kustannus ei sisälly hankkeeseen.

Hankkeen yhteydessä toteutetaan laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus, jossa ajanmukaistetaan tilat, uusitaan talotekniset järjestelmät, korjataan rakennuksen ulkovaippa ja uusitaan ikkunat. Nykyinen ulkoseinärakenne on riskirakenne, joten rakennuksen vaippa uusitaan sisäkuoresta ulospäin: lämmöneristeet ja julkisivu- sekä vesikattomateriaalit. Valittu korjausaste perustuu kuntotutkimuksiin, ja toimenpiteillä varmistetaan ulkoseinien rakennustekninen toiminta tulevaisuu-



13.06.2018

Ärende/14

Väistötilaksi on alustavasti kaavailtu Viikinmäen korttelikoulun viereiselle kentälle pystytettäviä siirtokelpoisia tiloja. Viikinmäen keittiö- ja ruokailutilat eivät pysty palvelemaan väistötilojen tarvetta, joten ne täytyy varustaa paviljonkiin. Väistötilojen korkean kustannuksen vuoksi pyritään jatkosuunnittelussa selvittämään myös muita, edullisempia vaihtoehtoja, joita voitaisiin käyttää myös muiden hankkeiden väistötiloina.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista hankkeen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Aikataulu

Rakentaminen on suunniteltu alkavaksi tammikuussa 2020 ja valmistuvan kesäkuussa 2021. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä vaiheessa.

Terveysvaikutusten arviointi

Hankkeella on terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä parannetaan koulun sisäilman laatua, ilmanvaihtoa, toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, energiataloutta, esteettömyyttä ja paloturvallisuutta.

Esittelijä

vs. perusopetusjohtaja
Taina Tervonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018 § 25

HEL 2017-012805 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2017 päivätyn Pihlajiston ala-asteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 6 308 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 17 457 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2017 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 179,2.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.



13.06.2018

Ärende/14

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi