



27.02.2019

Ärende/5

## § 75

### Projektplan för ombyggnad av Kallion ala-asteen koulu

HEL 2018-010802 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Kallion ala-asteen koulu, daterad 15.10.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 7 488 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 20 400 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juli 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731

maria.nyfors(a)hel.fi

Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Kallion ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

I byggnaden för Kallion ala-asteen koulu planeras en omfattande funktionell teknisk ombyggnad, där lokalerna görs tidsenliga i enlighet med kraven i undervisningen, de hustekniska installationerna moderniseras och energiekonomin förbättras.

Projektets kostnadskalkyl är 20 400 000 euro. Det är meningen att ombyggnaden börjar i juni 2021 och blir klar i november 2022.

Projektplanen utgör bilaga 1. Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Fostrans- och utbildningssektorn har gett sitt samtycke till att projektplanen godkänns.



27.02.2019

Ärende/5

## Föredragandens motiveringar

Byggnaden för Kallion ala-asteen koulu och gällande detaljplan

Kallion ala-asteen koulu ligger i Berghäll i mellersta stordistriktet vid Fjärde linjen 11–15. Byggnaden ritad av arkitekt Bertel Jung stod klar 1910 och har genomgått en grundlig reparation 1969.

För tomten gäller en detaljplan godkänd 1985 enligt vilken tomten utgör kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). Byggnaden är i detaljplanen skyddad med beteckningen sr-2. Byggnaden har historiska värden och den ingår i den tredje värdefullaste klassen i en utredning om behovet av att skydda skolbyggnader i publikationen Opintieitä. Under årtiondenas lopp har det gjorts flera ändringar och tekniska förbättringar som byggnadens verksamhet kräver. Byggrätten uppgår till 6 400 m<sup>2</sup> vy.

Behovet av ombyggnad

Byggnaden är i sin helhet i behov av en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad. Ventilationssystemet som installerades vid ombyggnaden 1969 är uttjänt och el- och adb-systemen måste förnyas. Fönstren är i dåligt skick och i fasaden sitter rappningen löst på flera ställen. Plåttaket är i slutet av sin livscykel och det finns fuktproblem i källarvåningens konstruktioner.

Skolköket är otillräckligt vad gäller storlek och utrustning. Elevtoaletterna motsvarar inte dagens krav. Gården är knapphändigt utrustad och det finns brister i funktionaliteten och säkerheten. Byggnaden är inte tillgänglig.

Projektets funktionella syfte är att modernisera undervisningslokalerna så att de motsvarar kraven i den nya läroplanen. Enligt befolkningsprognosen ökar elevantalet i elevupptagningsområdet åtminstone fram till 2027.

Projektplan för ombyggnaden

Projektplanen gäller en omfattande teknisk ombyggnad och funktionella ändringar av lokalerna så att utbildningen blir mer tidsenlig och effektiv. Ombyggnaden gäller hela byggnaden och planerna har gjorts upp med hänsyn till dess arkitektoniska och historiska värde. Projektets storlek är 3 600 m<sup>2</sup> effektiv yta, alltså 7 488 m<sup>2</sup> bruttoyta, och hyresytan uppgår till 5 258 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

I projektet effektiveras utbildningslokalerna och deras fasta inventarier och utrustning moderniseras. Byggnadens akustik, tillgänglighet och brandsäkerhet ska förbättras. Matservicens lokaler ska byggas så att



27.02.2019

Ärende/5

de motsvarar dagens krav. Det ska byggas enskilda elevtoaletter som motsvarar elevantalet, varav två är tillgängliga.

Byggnadens ventilations-, värme-, vatten- och avloppssystem ska förnyas. Elsystemen förnyas så att de svarar mot dagens krav. Man har förberett sig för att helt och hållet renovera bottenbjälklagen i källaren och byggnadens dräneringssystem för att avlägsna fuktproblemen. För att förbättra inomhusluften öppnas mellanbjälklagen och de rensas från organiskt material. Byggnaden ska få en ny hiss. Fasaden ska rappas om och de ursprungliga ornamenten ska återställas. Fönstren byts ut till tredubbla.

Dessutom ändras utrymmen i byggnaden så att den nya läroplanen ska kunna förverkligas och utrymmena användas mer mångsidigt. De funktionella ändringarna kräver inga stora strukturella ändringar. Lås-, passagekontroll- och säkerhetssystemen byts ut så att de motsvarar de nutida kraven och så att det ska vara lätt att använda lokalerna även utanför skoltid.

Projektet omfattar även en grundlig iståndsättning av gården där dess funktioner och trivsamtet förbättras. Gården som ska iståndsättas är ca 3 800 m<sup>2</sup> stor.

### Byggekostnader och finansiering

Projektets byggekostnader exkl. moms uppgår till sammanlagt 20 400 000 euro (2 724 euro/brm<sup>2</sup>) i prisnivån för juli 2018.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2019–2028, som bifogats budgeten för 2019, har det reserverats 16 miljoner euro åren 2019–2021 för att planera och genomföra projektet. Den preliminära uppskattningen grundar sig på de förverkligade genomsnittskostnaderna för ombyggnader av skolor.

Moderniseringen av Kallion ala-asteen koulu är omfattande. Förutom de funktionella förbättringarna omfattar den helt nya hustekniska installationer, ett nytt ventilationssystem, ny dränering runt hela byggnaden och nya grundkonstruktioner. Kostnaderna ökas också av bl.a. rappning av fasaden och det helt nya yttertaket, utbyte av fönster till tredubbla och förbättringen av den nu rätt så knapphändigt utrustade skolgården.

Det ändrade finansieringsbehovet beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

### Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

**Postadress**  
PB 1  
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



27.02.2019

Efter att projektet genomförts är den uppskattade lokalkostnaden, alltså internhyran fastställd enligt handläggningsanvisningarna för lokalprojekt, ca 149 330 euro/mån., dvs. ca 1 791 930 euro/år. Månadshyran är ca 28,40 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 24,70 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans 3,70 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Kvadratmeterhyran baserar sig på 5 258 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och amorteringstiden 30 år.

Byggnadens nuvarande hyra är 80 698 euro/mån., dvs. 968 373 euro om året. Månadshyran är nu 13,23 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 9,92 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans 3,31 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 6 100 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Tillfälliga lokaler under ombyggnaden

Skolans hela verksamhet flyttas till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. Tillfälliga lokaler för verksamheten ordnas i närheten. Denna lösning preciseras när planen framskrider.

Kostnaderna för tillfälliga lokaler under 18 månader uppskattas till 1 870 000 euro (exkl. moms). De ingår inte i byggnadskostnaderna som presenteras i projektplanen.

#### Ansvar för genomförande av projektet och tidtabell

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Hur ombyggnaden av Aleksis Kiven peruskoulu blir färdig inverkar på projektets tidtabell. Skolorna har ett stort elevantal och ligger inom samma område. Ombyggnaden av Kallion ala-asteen koulu kan inledas när ombyggnaden av Aleksis Kiven peruskoulu är klar. Målet är att ombyggnaden kan börja i juni 2021 och att den blir klar i november 2022.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har gett sitt samtycke till projektplanen 18.12.2018, § 288, och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning.

Ombyggnaden bidrar till trygga, sunda, trevliga och tillräckliga lokaler för Kallion ala-asteen koulus verksamhet. Genom de ändringar som görs i samband med ombyggnaden blir byggnaden en skola vars lokaler är mer funktionella och kan användas mer effektivt. Lokalerna ordnas så att de bildar en lärmiljö som stöder inlärning och läroplanens målsättningar. Även gårdens funktionalitet och säkerhet utvecklas.



27.02.2019

Ärende/5

De ändamålsenligt dimensionerade lokalerna kan användas av småbarnspedagogiken och skolan och dessutom av områdets invånare. Efter renoveringen är det möjligt att ordna eftermiddagsverksamhet i skolans lokaler. Med hjälp av ändringar i passerkontrollen kan en del av skolans utrymmen användas av utomstående efter skoltid. Invånarna kan använda idrottslokalerna på vardagskvällar, veckoslut och under skolloven och musikinstitutet kan vid behov utnyttja skolans lokaler efter skoltid. Skolan fungerar också som inkvarteringsskola.

#### Beredning av projektplanen och behörighet

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Sakkunniga från bl.a. stadsmuseet, byggnadstillsynen, räddningsverket och miljötjänsterna har hörts.

I enlighet med 7 kap. 1 § i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Kallion ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelma 15.10.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.02.2019 § 115

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

**Postadress**  
PB 1  
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



27.02.2019

Ärende/5

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kallion ala-asteen perusparannuksen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.12.2018 § 288

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.10.2018 päivätystä Kallion ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen jatkosuunnittelussa tulee yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen, kiinteiden kalusteiden ja varusteiden sekä valaistuksen huolellinen ja tarkoituksenmukainen toteutus. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Väri- ja materiaalivalintojen avulla toteutetaan viihtyisät ja oppimista tukevat tilat.

Luokahuoneiden 504 ja 505 välille sekä oppilashuollon työhuoneisiin on vielä lisättävä pako-ovet. Teknisen työn tilojen valvottavuus sekä pesuhuoneena ja pukuhuoneena tarvittaessa toimiva tila on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.



27.02.2019

Ärende/5

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 6.11.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää perusparannuksen vuokrankorotusta korkeana.

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21714  
susan.niemela(a)hel.fi

## Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018 § 131

HEL 2018-010802 T 10 06 00

Neljäs linja 11-15, kaup. osa 11, Kallio

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion ala-asteen 15.10.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 488 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 400 000 euroa heinäkuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmaa puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi