



28.08.2019

Ärende/14

## § 233

### Projektplan för ombyggnad och utbyggnad av Tahvonlahden ala-asteen koulus och daghemmet Tahvonlahtis skolhus

HEL 2019-002239 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplan för ombyggnad och utbyggnad av Tahvonlahden ala-asteen koulus och daghemmet Tahvonlahtis skolhus, daterad 22.3.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 7 383 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 27 400 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2018.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Man har planerat att genomföra en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av Tahvonlahden ala-asteen koulus skolhus samt en utbyggnad av huset, dit man har för avsikt att förlägga daghemmet Tahvonlahtis lokaler, vilka nu ligger på tomten intill. Undersökningar och utredningar som har gjorts i skolhuset ger vid handen att byggnaden i sin helhet är i behov av en omfattande teknisk ombyggnad och att dess husteknik är föråldrad.

Det har konstaterats att daghemsbyggnaden på den bredvidliggande tomten har nått slutet av sin livslängd, och den ska rivras när projektet har slutförts. Kostnaderna för rivning av daghemmet ingår inte i projektplanen. Det befintliga skolhuset byggs om med beaktande av läromålen för en öppen lärmiljö. Nybyggnaden planeras så att den



gamla skolbyggnaden och annexet bildar en välfungerande och modern lärandehelhet.

Projektets kostnadskalkyl är 27 400 000 euro. Det är meningen att byggandet ska börja i juni 2020 och bli klart i juni 2022.

Projektplanen ingår som bilaga 1. Den har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen.

### Föredragandens motiveringar

#### Tahvonlahden ala-asteen koulus skolhus

Tahvonlahden ala-asteen koulus skolhus är en byggnad i tre våningar och med i huvudsak platt tak. Den stod färdig år 1973. Det av arkitekten Helvi Mether-Borgström ritade skolhuset ligger på Gunillavägen 12 i Stansviks område på Degerö. Under årens lopp har det gjorts endast smärre förändringar och förbättringar i byggnaden, dock ingen grundlig ombyggnad. Skolhuset är inte skyddat.

För området gäller detaljplan nr 11888, som trädde i kraft 25.5.2012. Skolhuset ligger på tomten 1 i kvarteret 49079. Tomten har i detaljplanen beteckningen kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). Byggrätten på tomten uppgår till 9 000 m<sup>2</sup> vy. Projektet är förenligt med detaljplanen.

Den granntomt där daghemmet ligger har i detaljplanen beteckningen kvartersområde för byggnader för social verksamhet (Ys). Byggrätten på tomten uppgår till 1 000 m<sup>2</sup> vy. Det befintliga daghemmet, som ska rivas, har en bruttoyta på 842 m<sup>2</sup>. Daghemstomten ska enligt planerna bli en del av gårdsområdet för daghemmet i annexet samt parkeringsplats för skolan och daghemmet.

#### Projektets behövlighet

Undersökningar och utredningar har visat att Tahvonlahden ala-asteen koulus skolhus i sin helhet är i behov av en omfattande teknisk ombyggnad. Den bristfälliga ventilationen och de lokala fuktskadorna i konstruktionerna medför risker med inomhusluften. Daghemmets lokaler på tomten intill svarar inte funktions- och utrustningsmässigt mot dagens behov och krav. Dessutom har daghemmets lokaler ur teknisk synvinkel nått slutet av sin livslängd.

Det nya bostadsområdet Kronbergsstranden ska byggas i Degeröområdet. På annat håll på Degerö kommer det att ske kompletteringsbyggande. Enligt befolkningsprognosen för området kommer antalet barn i grundskoleåldern (årskurserna 1–6) i Stansviks elevupptagningsområ-



de att öka med ungefär 800 fram till år 2025. Den befintliga lågstadieskolan i Stansvik är dimensionerad för 270 elever. I och med projektet höjer man antalet elevplatser med 230, varigenom elevantalet stiger till 500.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2019–2028 ingår byggandet av ett nytt skolhus i Kronbergsstranden under åren 2023–2025. Fostrans- och utbildningssektorn har föreslagit att projektet tidigareläggs till åren 2022–2024. Fram till det att det nya skolhuset blir färdigt verkar Tahvonlahden ala-asteen koulu som områdets närskola.

Det om- och utbyggda skolhuset kommer att bilda en del av områdets servicenät och kommer att erbjuda lokaler för olika slags invånar-, för- enings- och ungdomsaktiviteter och för arbetarinstitutet på kvällar och veckoslut.

#### Projektplan för ombyggnad och utbyggnad

Ombyggnaden omfattar hela byggnaden och dess annex. Den del som ska ombyggas har en storlek av 4 008 m<sup>2</sup> bruttoyta (3 456 m<sup>2</sup> lägenhetsyta) och annexet 3 375 m<sup>2</sup> bruttoyta (2 799 m<sup>2</sup> lägenhetsyta). Till projektet hör också en sanering av skolans och daghemmets gård. Det gårdsområde som ska iståndsättas har en storlek av 13 520 m<sup>2</sup> av vilket daghemmets ingärdade gårdsområde är 3 920 m<sup>2</sup>. Iståndsättande av den plan som finns på skoltomten hör inte till projektet.

Den del av huset som byggs om och byggs ut får en ny flexibel lärmiljö och entréhallar som uppfyller moderna krav samt måltidslokaler som lågstadiet och småbarnspedagogiken använder tillsammans. Gymnas- tik-, måltids- och scenlokalerna fungerar som en flexibel verksamhets- miljö samt som ett mångsidigt ställe där man kan ordna evenemang.

Undervisningslokalerna utvecklas i linje med den nya läroplanen. Målet med projektet har varit att effektivisera rumsdistributionen och att utveckla lokalerna för flera ändamål så att det antal elever som anges i elev- prognosen ska kunna hänvisas till skolans moderniserade lokaler.

Det förekommer problem med inomhusluften i byggnaden. Problemen beror på bristfällig ventilation. Projektet syftar till att få till stånd en för- bättring av ineluftsförhållandena och energieffektiviteten. I anslutning till projektet förnyar man de hustekniska systemen. Man ersätter och reparerar också skadade fasader och fönster samt yttertak. I anslut- ning till projektet reparerar man dessutom fuktskadade konstruktioner och anlägger man ett nytt dräneringssystem. I projektet ingår dessutom att åtgärda bristerna i tillgängligheten.

#### Byggnadskostnader och finansiering

**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



Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 27 400 000 euro exkl. moms (3 711 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) i kostnadsnivån för september 2018.

Byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2019–2028, som utgör bilaga till 2018 års budget, har en reservering på 25 miljoner euro för en ombyggnad, och byggandet föreslås äga rum åren 2020–2021. Den preliminära uppskattningen grundar sig på de verkliga genomsnittskostnaderna för ombyggnader av skolor. Projektet har enligt projektplanen ett finansieringsbehov på 27,4 miljoner euro, vilket beaktas då förslaget till nytt byggnadsprogram bereds.

#### Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den kalkylerade lokalhyran uppgår efter genomförandet av projektet till 171 886 euro i månaden eller 2 062 632 euro om året. Månadshyran är ca 27,48 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 23,76 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran 3,72 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran per kvadratmeter är 6 255 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden 30 år.

Den nuvarande hyran är 10,39 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 40 265 euro i månaden och 483 180 euro om året, varav kapitalhyrans andel är 7,08 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran 3,31 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyresbetalningen är 3 816 m<sup>2</sup> 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 den kommande kapitalhyran.

#### Tillfälliga lokaler

Projektet genomförs som en enhetlig entreprenad. Skolans verksamhet omplaceras till tillfälliga lokaler medan ombyggnaden pågår (25 månader). Man har planerat att utnyttja skolpaviljonger som tillfälliga lokaler. De placeras på Y-tomten bredvid skolan, Gunillagränden 5.

Behovet av skolpaviljonger som tillfälliga lokaler och extra lokaler är i Stansviks och Kronbergsstrandens område på Degerö sammanlagt ca 4 600 m<sup>2</sup> vy med en bruttoyta på ca 4 000 m<sup>2</sup>. De tillfälliga lokalerna för Tahvonlahden ala-asteen koulu är 2 000 m<sup>2</sup> vy av detta, och återstoden av våningsytan är extra undervisningslokaler som behövs på området. Andra tillfälliga lokaler kan installeras på tomten 49044/1, som är avsedd för räddningsverket. På tomten 49044/1 kan man installera en



28.08.2019

paviljongbyggnad i två våningar på ca 1 200–2 000 m<sup>2</sup> vy som kan användas som extra undervisningslokal för lågstadiet ända till slutet av år 2025. Daghemmet verkar i sina befintliga lokaler ända tills de nya lokalerna i anslutning till skolan blir färdiga.

Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna beräknas uppgå till sammanlagt 3 720 000 euro (exkl. moms) under 25 månader. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna ingår inte i de byggnadskostnader som läggs fram i projektplanen. I denna har man inte heller beaktat kostnaderna för de extra undervisningslokalerna i anslutning till skolan vilka behövs på området.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen genom ett utlåtande 28.5.2019 och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning.

Det sägs i utlåtandet att man i och med den del som byggs om och byggs ut får en ny flexibel lärmiljö och entréhallar som uppfyller moderna krav samt måltidslokaler som lågstadiet och småbarnspedagogiken använder tillsammans. Gymnastik-, måltids- och scenlokalerna fungerar som en flexibel verksamhetsmiljö samt som ett mångsidigt ställe där man kan ordna evenemang. Med hjälp av de gemensamma personal- och arbetsutrymmena främjar man personalens gemenskapskänsla och samarbete samt effektiv rumsdistribution.

Fostrans- och utbildningsnämnden fäster i sitt utlåtande uppmärksamhet vid att man i verkställighetsplaneringen även framdeles bör arbeta tillsammans med brukarsektorn. Särskilt bör man fästa uppmärksamhet vid ljudisoleringen och -dämpningen samt belysningen. Lokalerna och ytstrukturerna måste planeras så att det är enkelt att städa, underhålla och reparera dem. Dessutom bör man fästa uppmärksamhet vid belysningen av fotgångarstråken, särskilt de som ligger i närheten av trafiken. Fostrans- och utbildningsnämnden fäster dessutom särskilt avseende vid projektets kostnadsuppföljning och vid ledningen av planeringen samt vid kvalitetsövervakningen under hela processen. Dessa har en stor inverkan på en hälsosam och trygg lärmiljö samt på sektorns driftskostnader. Man bör också sörja för att tidtabellen håller.

#### 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.



28.08.2019

Ärende/14

Målet är att planera projektet så att byggandet kan börja i juni 2020 och så att lokalerna blir klara i juni 2022.

#### Beredning av projektplanen och behörighet i ärendet

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Man har under projektplaneringen hört experter från stadsmuseet, byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsterna och räddningsverket samt personalen inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn.

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Tahvonlahden ala-aste + Lpk Hankesuunnitelma 22.3.2019

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.08.2019 § 508

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 22.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 383 brm<sup>2</sup> ja



28.08.2019

Ärende/14

rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 28.05.2019 § 178

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.3.2019 päivätystä Tahvonlahden ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotitahvonlahden korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Toteutussuunnittelussa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistukseen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä.

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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 4.9.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen



28.08.2019

Ärende/14

Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229

pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi

Taina Tervonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83013

taina.tervonen(a)hel.fi

Ritva Lavinto, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 56407

ritva.lavinto(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 04.04.2019  
§ 39

HEL 2019-002239 T 10 06 00

Kiinteistökartta 65-672501, pysyvä rakennustunnus 32355, Gunillantie 12

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Laajasalossa, osoitteessa Gunillantie 12 sijaitsevan Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 6.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 383 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 400 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

B

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja

Sari Hilden

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38229

pekka.panhelainen(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466

jarmo.raveala(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871

paivi.etelamaki(a)hel.fi