



06.11.2019

Ärende/8

## § 323

### Projektplan för ombyggnad och utbyggnad av Hoplaxskolans enhet vid Locklaisvägen

HEL 2019-009041 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av Hoplaxskolans enhet vid Locklaisvägen, daterad 2.9.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 4 615 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för april 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Hoplaxskolan hankesuunnitelma 2.9.2019
- 2 Hoplaxskolan hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Den nuvarande byggnaden för enheten vid Locklaisvägen

Hoplaxskolan är en enhetlig svensk grundskola som är verksam på fem verksamhetsställen i Munksnäs, Haga, Sockenbacka och Kårböle. Projektplanen gäller skolans enhet för lågstadieundervisning vid Locklaisvägen i Munksnäs.

Skolhuset för enheten vid Locklaisvägen ritades av arkitekt Lasse Björk och blev färdigt år 1952. Huset representerar sin tids typiska och högklassiga design, men är inte skyddat. I huset har det under årtiondenas lopp gjorts små ändringar och tekniska förbättringar som verksamheten förutsatt.



Byggnaden är i behov av en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad. Huset är otillräckligt till sin storlek och utrustning och motsvarar inte dagens verksamhetskrav. Huset är inte tillgängligt och det finns brister i skolgårdens funktionalitet och säkerhet. Med det nuvarande elevantalet motsvarar lokalerna, speciellt antalet toaletter och lokalerna för matförsörjning, inte myndigheternas krav.

#### Projektplan för ombyggnad och utbyggnad

I huset genomförs en omfattande ombyggnad av hustekniken och byggnadsdelarna i syfte att få till stånd en förbättring av inneluftförhållandena och energieffektiviteten. Konstruktionerna stärks och de organiska fyllningarna i dessa avlägsnas. Fuktskadade konstruktioner repareras och ett nytt dräneringssystem anläggs på tomten. De skadade delarna av fasaden repareras och fönster, dörrar, stuprännor och yttertak repareras eller ersätts med nya. Byggnadens värme-, vatten- och avloppssystem förnyas och ett nytt ventilationssystem byggs. Elsystemen och lås-, passerkontroll- och säkerhetssystemen förnyas så att de svarar mot dagens krav.

Det funktionella syftet med ombyggnaden och uppförandet av en ny tillbyggnad är att modernisera undervisningslokalerna så att de motsvarar kraven i den nya läroplanen. Nybyggnaden planeras så att den gamla skolbyggnaden och annexet bildar en välfungerande och modern lärandehelhet. Lokalerna görs mer flexibla.

I tillbyggnaden placeras moderna och väldimensionerade köks- och måltidslokaler, fungerande entréhallslokaler och en ny flexibel lärmiljö. I den delen av huset som ska byggas om sätts det in nya pardörrar och flyttbara väggar mellan klassrum. Lokalerna för smågrupper blir fler och akustiken i undervisningslokalerna och korridorerna förbättras.

Funktioner kan med hjälp av ombyggnaden och utbyggnaden effektiviseras så att lokalernas användningsgrad ökar. I nuläget är antalet elever i byggnaden 203. Efter ombyggnaden och utbyggnaden har huset plats för 270 elever inom den grundläggande utbildningen och 24 förskoleelever.

Byggnadens brandsäkerhet och gårdens funktionalitet och säkerhet förbättras. Tillgängligheten förbättras med nya hissar och tillgängliga ramper byggs vid huvudentrén.

Vid samma tillfälle rivs som ett separat projekt en tillfällig paviljong som har stått på skolans gård under 18 år och som också är snart i behov av en ombyggnad. Tillbyggnadsdelen byggs på paviljongens plats.



06.11.2019

Ärende/8

Det är meningen att byggandet ska börja i januari 2021 och bli klart i juni 2022.

#### Byggkostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 14 000 000 euro exklusive mervärdesskatt (3 034 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) i kostnadsnivån för april 2019.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2019–2028, som bifogats budgeten för 2019, har det reserverats 5 000 000 euro åren 2020–2021 för att planera och genomföra ombyggnaden. Finansieringsbeslutet baserar sig på en projektplan som gjorts upp för ombyggnaden år 2014.

I och med att fostrans- och utbildningssektorns svenska servicehelhet gjorde upp en behovsbeskrivning år 2018 har projektet ändrats till ett ombyggnads- och utbyggnadsprojekt. Det nödvändiga finansieringsbehovet för projektet har beaktats vid beredningen av förslaget till ett nytt byggnadsprogram. För projektet har anslag på 14 000 000 euro reserverats enligt stadsmiljösektorns förslag till byggnadsprogram för åren 2020–2029.

#### Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den beräknade lokalhyran, eller den interna hyran, uppgår efter att ombyggnaden och utbyggnaden har blivit färdig till ca 95 671 euro i månaden. Årshyran är ca 1 148 000 euro. Månadshyran är ca 31,14 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 27,13 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans 4,01 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 3 072 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 procent och avskrivningstiden 30 år.

Byggnadens nuvarande hyra är 35 726 euro i månaden, dvs. 428 712 euro om året. Månadshyran är 13,49 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 10,14 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans 3,35 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 2 199 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och paviljongbyggnadens 252 m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt 2 451 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Fostrans- och utbildningssektorns hyresutgifter på årsnivå stiger i och med projektet med ca 719 000 euro.

#### Behov av tillfälliga lokaler

Verksamheten flyttas från enheten vid Locklaisvägen till tillfälliga lokaler i kontorslokaler på Bredviksvägen 23 inhyrda från IBM under tiden



06.11.2019

Ärende/8

för ombyggnaden och utbyggnaden. De tillfälliga lokalerna ligger på ca 400 meters avstånd från det nuvarande skolhuset.

Hyseslokalerna har en lägenhetsyta på 1 800 m<sup>2</sup> och månadshyran uppgår till 29 000 euro. Ordmandet av måltiderna medför ytterligare kostnader på 19 600 euro. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna under 20 månader uppgår då till sammanlagt 599 600 euro.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i ett utlåtande 24.9.2019 (§ 322) gett sitt samtycke till projektplanen och konstaterat att ombyggnads- och utbyggnadsprojektet väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Behörighet beträffande projektplaner

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Hoplaxskolan hankesuunnitelma 2.9.2019
- 2 Hoplaxskolan hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.10.2019 § 715

HEL 2019-009041 T 10 06 00

Päätös



06.11.2019

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hoplaxskolanin Lokkalantien yksikön perusparannuksen ja laajennuksen 2.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 615 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.09.2019 § 322

HEL 2019-009041 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 2.9.2019 päiväystä Hoplaxskolan Lokkalantien yksikön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Oppimistilojen jatkosuunnittelussa tulee yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa erityisesti ääneneristyksen ja –vaimennuksen 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

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 koulutustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 4.9.2019 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä.

Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan



06.11.2019

Ärende/8

kanssa laskemaan vuokratilustannustasoa, jonka arvio on 31,14 euroa/htm2/kk.

Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Susan Niemelä, projekti-arkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.09.2019  
§ 86

HEL 2019-009041 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Munkkiniemessä, osoitteessa Lokkalantie 9 sijaitsevan Hoplaxskolan ala-asteen koulurakennuksen perusparannuksen ja laajennuksen 2.9.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 615 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 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  
Päivi Etelämäki, projektiinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi