



27.05.2020

Ärende/5

§ 138

Projektplan för ombyggnad av Taivallahden peruskoulus skolhus

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Taivallahden peruskoulus skolhus, daterad 15.1.2020, så att projektet omfattar högst 10 443 m² bruttoyta och maximipriset för projektet uppgår till högst 33 370 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hanksuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande teknisk och funktionell ombyggnad planeras för Taivallahden peruskoulus skolhus. De nuvarande byggnaderna är i behov av en teknisk ombyggnad och de motsvarar inte funktionellt målsättningarna i den nya läroplanen.

Projektet innebär att lokalerna moderniseras i linje med undervisningens krav, de hustekniska installationerna byts ut, energieffektiviteten förbättras och de skadade fasaderna, fönstren och yttertaket repareras. I anslutning till projektet saneras skadade konstruktioner. Service- och angöringstrafiken på tomten förtydligas och säkerheten ökas. Gårdens ytkonstruktioner renoveras, utrustningen förnyas och skyddstaken renoveras. Dessutom byggs ett nytt sopskjul och stängslen och stödmurarna förnyas. Bortledning av ytvatten förbättras.



27.05.2020

Ärende/5

Byggkostnaderna uppgår till sammanlagt 33 370 000 euro. Avsikten är att byggarbetena inleds i augusti 2022 och blir färdiga i november 2024.

Föredragandens motiveringar

Taivallahden peruskoulu skolhus

Taivallahden peruskoulu är en grundskola för finskspråkiga elever och omfattar årskurserna 1–9. Skolan tillhandahåller deltidsspecialundervisning. Efter ombyggnaden har skolan småbarnspedagogiska förskolegrupper. Det enligt lokalerna dimensionerade elevantalet omfattar ca 780 elevplatser och 42 platser inom förskoleundervisningen.

Skolan fungerar i två separata skolhus (nedre och övre huset) i Främre Tölö på Södra Hesperiagatan 38, 00100 Helsingfors. Skolhusen blev färdiga åren 1955 och 1956. Skolhusen är inte skyddade i detaljplanen.

Främre Tölö hör till ett område för värdefulla kulturmiljöer av riksintresse (RKY). Södra Hesperiagatan, Mechelingatan och Sandnäs, vilka omger skolans tomt, hör till en värdefull miljö i ett allmänt område.

De värdefulla byggda kulturmiljöerna av riksintresse (RKY) är en inventering som beskriver olika faser i Finlands historia. De utvalda objekten ger en helhetsbild av landets byggnadshistoria och dess viktigaste utvecklingslinjer. Objekten omfattar vanligen större områden än enskilda hus. RKY har genom statsrådets beslut godkänts som en inventering som stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Behovet av ombyggnad

Tidigare har ändringsarbeten och reparationer genomförts i byggnaderna men någon omfattande ombyggnad har inte genomförts. De tekniska systemen är till en stor del i slutet av sin driftstid och husen har reparationsbehov som gäller byggnadstekniken och inneluftsförhållandena. De funktionella ändringsbehoven förutsätter ändringar i lokalarangemangen.

På basis av konditionsgranskningar behöver byggnaderna en omfattande ombyggnad. Den bristfälliga ventilationen, luftläckagen och de lokala fuktskadorna i konstruktionerna medför risker med inomhusluften. Fasadernas rappning och yttertaket har kommit till slutet av sin livslängd. Husens brandsäkerhet och nödutgångarna ska förbättras. Antalet sanitetslokaler i byggnaderna är inte tillräckligt jämfört med elevantalet. Byggnaderna är inte tillgängliga i nuläget.



27.05.2020

Ärende/5

Taivallahden peruskoulu skolhus bevaras i undervisningsbruk som en del av det bestående servicenätet i området. Enligt befolkningsprognosen visar elevantalet i elevupptagningsområdet under de kommande tio åren en stigande tendens i synnerhet i södra delen av området (Busholmen) men detta beräknas inte avsevärt öka Taivallahden peruskoulu lokalbehov.

Projektplan för ombyggnaden

Ombyggnaden omfattar båda byggnaderna i sin helhet och gården. Projektet omfattar:

- Nedre huset 6 666 m² bruttoyta, övre huset 4 071 m² bruttoyta, sammanlagt 10 737 m² bruttoyta.
- Nedre huset 3 715 m² effektiv yta, övre huset 2 121 m² effektiv yta, sammanlagt 5 836 m² effektiv yta.

Tomtens yta är ca 16 208 m². Knappt hälften av tomten används för aktiva gårdsfunktioner och resten utgör ett parkliknande grönområde.

Utgångspunkten är att den byggda miljön och dess särdrag bevaras i RKY-områdena. Skyddet av enskilda objekt som är byggda miljöer av riksintresse löses fall för fall under planläggningen och tillståndsförfarandet. Projektplanen stämmer överens med riktlinjerna om RKY-områdena i generalplanen.

Byggnadens funktionalitet förbättras bl.a. genom ändringar i lokalerna så att dessa motsvarar de pedagogiska kraven. Undervisningslokaler för slöjdfärdigheter samlas till en helhet. Undervisningslokaler slås ihop med hjälp av glasväggar och dubbeldörrar. Undervisningslokaler arrangeras i korridorer så att korridorerna och entréhallarna möbleras som undervisningslokaler. Kökets funktionalitet och underhållsvänlighet förbättras. Köket och matsalen dimensioneras så att bespisningen kan ordnas i tre skift.

Driftssäkerheten och tillgängligheten förbättras med en ny utrymnings-trappa, genom brandcellsindelning och genom en hiss i båda husen.

För projektet har följande miljömål ställts upp: energikonsumtion, flexibilitet och effektivitet i lokalerna, hållbarhet på lång sikt, användbarhet, underhållsvänlighet och städbarhet samt fukt- och renhetshantering. I projektet förbättras byggnadens energiekonomi med hänsyn till begränsningarna i de över 60 år gamla befintliga byggnaderna.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen har man hört sakkunniga från stadsmuseet, miljötjänsterna, byggnadstillsynstjänsterna



27.05.2020

Ärende/5

och räddningsverket samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn.

Realisering av stadsstrategin i projektet

Genom projektet realiseras följande målsättningar i Helsingfors stadsstrategi 2017–2021:

- I Helsingfors har barn och unga trygga och sunda inlärningsmiljöer. Bra inneluft säkerställs under ombyggnaden genom att konstruktioner öppnas i stor utsträckning och hustekniken förnyas.
- Lokalanvändningen effektiviseras. I anslutning till projektet byggs inga tilläggslokaler för funktionerna. Skolans gård har planerats så att den lockar barnen ut och motionera. Skolans lokaler kan i allt större omfattning användas av invånare och den tredje sektorn.
- Genom ändringar i lokalerna stiger antalet elevplatser inom den grundläggande utbildningen i byggnaden. Därutöver får byggnaden lokaler för tre småbarnspedagogiska förskolegrupper.

Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 33 370 900 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2019.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2020–2029, som bifogats budgeten för 2020, har det reserverats 31 000 000 euro åren 2020–2023 för att planera och genomföra ombyggnaden.

Projektet har ett finansieringsbehov på 33 370 000 euro, vilket beaktas då förslaget till nytt byggnadsprogram bereds. Projektets tidtabell korrigeras så att den följer projektplanen.

Faktorer som höjer projektets pris är bland andra:

- de byggnadstekniska reparationernas omfattning
- den stora mängden skadliga ämnen vid rivningsarbeten
- lokalförändringar som den nya läroplanen påkallar
- ny placering av det professionella köket och rationalisering av kökets underhåll
- byggnadernas stadsbildsmässiga värde
- ordnande av tillgänglighet till båda byggnaderna



- Helen Ab:s transformator i nedre huset måste hållas i drift under hela byggplatstiden

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn

Efter ombyggnaden uppgår den interna hyran till ca 259 750 euro i månaden och ca 3 117 000 euro om året. Den genomsnittliga hyran beräknad på basis av byggnadernas arealer är ca 33,54 euro/m² lägenhetsyta i månaden, varav kapitalhyrans andel är 29,53 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 4,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran är 7 744 m² lägenhetsyta. Avkastningskravet är tre procent och avskrivningstiden 30 år.

Hyran delas upp så att lokalkostnaderna för övre huset är 33,69 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt ca 96 320 euro i månaden och ca 1 155 840 euro om året. Grunden för hyran per kvadratmeter är 2 859 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 29,68 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 4,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Lokalkostnaderna för nedre huset är 33,46 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt ca 163 452 euro i månaden och ca 1 961 420 euro om året. Grunden för hyran är 4 885 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 29,45 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 4,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Den nuvarande hyran för byggnaden är ca 64 150 euro i månaden och ca 769 800 euro om året. Hyran är 14,08 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Den nuvarande hyresbetalningsytan är sammanlagt ca 8 630 m². Byggnaden har i början av behovs- och projektplaneringen inventerats digitalt och uppgifterna om lägenhetsytan har justerats.

Tillfälliga lokaler under ombyggnaden

Skolans hela verksamhet flyttas till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. På så sätt blir byggplatstiden och den olägenhet som byggplatsen orsakar i miljön så kortvarig som möjligt.

Behovet av tillfälliga lokaler beräknas pågå under 30 månader. Meningen är att de nuvarande flyttbara byggnaderna på Sandstrandsvägen 6 och lokaler som hyrs för ändamålet på Arkadiagatan 24 används som tillfälliga lokaler. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna beräknas uppgå till sammanlagt ca 5,5 miljoner euro. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna ingår inte i maximipriset i projektplanen utan kostnaderna behandlas som driftsutgifter som består av hyran för de tillfälliga lokalerna.



27.05.2020

Ärende/5

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen genom ett utlåtande 24.3.2020 (§ 67) och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Taivallahden peruskoulu 15012020
- 2 Hanksuunnitelman liitteet Taivallahden peruskoulu 15012020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 271

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taivallahden peruskoulun perusparannuksen 15.1.2020 päivätyn hanksuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 33 370 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustassossa.



27.05.2020

Ärende/5

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.04.2020
§ 39

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Eteläinen Hesperian katu 38, 00100 Helsinki

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 15.1.2020 päivätyn Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 10 443 brm² ja että hankkeen enimmäishinta on 33,37 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.03.2020 § 67



27.05.2020

Ärende/5

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.1.2020 päivätystä Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Peruskorjauksen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat mm. kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja sekä ammattikeittiön uudelleen sijoitus ja keittiön huollon järjestelyt. Molemmista rakennuksista puuttuvat hissit, jotka on välttämätöntä rakentaa koulurakennuksen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan kustannustasoa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelut on laatinut hankkeesta tarveselvityksen, joka on lähtökohtana käsiteltävänä olevalle hankesuunnitelmalle.

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

Hankesuunnitelma on laadittu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä on saatu kommentteja kaupunginmuseolta, pelastuslaitokselta ja rakennusvalvonnalta.



27.05.2020

Ärende/5

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 24.10.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi