



§ 231

Projektplan för en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 30.5.2016 för en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu. Projektet får omfatta högst 8 159 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 28 430 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i mars 2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma 30.5.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta
- 3 Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det har planerats att en grundskolebyggnad för årskurserna 3–9 inom den finska grundläggande utbildningen ska uppföras i det nya bostadsområdet på Busholmen. Att årskurserna 1–2 eventuellt också kommer att arbeta i byggnaden har beaktats i planeringen.

Utbildningsnämndens finska sektion godkände 27.1.2015 en behovsutredning, daterad 13.1.2015, som gäller en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu och Busholmens grundskola. Finska sektionen beslutade samtidigt att den godkänner behovsutredningen för hela byggprojektet om nämndens svenska sektion förhåller sig negativ till detta. I så fall gäller projektet en byggnad för endast Jätkäsaaren peruskoulu.



Fastighetskontorets lokalcentral och Suomen Arkkitehtiliitto–Finlands Arkitektförbund ry har tillsammans arrangerat en öppen arkitekturtävling i två faser för byggnaden. Tävligen avgjordes 23.10.2015. Fastighetsnämnden godkände tävlingsresultatet 10.3.2016 i enlighet med juryns utvärderingsprotokoll.

Utbildningsnämndens svenska sektion beslutade 14.4.2016 att undervisningen skulle fortsätta i de nuvarande byggnaderna i skolnätet och att någon skola med namnet Busholmens grundskola inte skulle inrättas. Eftersom projektet inte längre omfattar svensk undervisning används alla lokaler för finsk undervisning.

Fastighetskontorets lokalcentral och utbildningsverket har utarbetat projektplanen för en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu i samråd. Planeringen baserar sig på det vinnande bidraget i arkitekturtävlingen. Anställda vid stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, byggnadskontoret och räddningsverket hördes som experter medan projektet planerades.

Projektplanen utgör bilaga 1. De tekniska beskrivningarna anknutna till planen hålls tillgängliga på fastighetskontorets lokalcentral.

Föredragandens motiveringar

Jätkäsaaren peruskoulu och Busholmens grundskola

Staden arrangerade år 2015 en öppen arkitekturtävling i två faser för planering av en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu och Busholmens grundskola. Finlands Arkitektförbunds tävlingsregler tillämpades. Jury utsåg bidraget "Nemo" till vinnare. Pseudonymen står för Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy. Byggnaden har utformats utifrån det vinnande bidraget, och projektplanen har utarbetats under medverkan av arkitektbyrån.

Skoltomten hör till det första detaljplaneområdet på Busholmen, i vilket det år 2018 kommer att finnas bostäder för 6 000 boende. Jätkäsaaren peruskoulu blir den finska huvudskolan i det nya bostadsområdet.

Byggnadens dimensioner baserar sig på det beräknade behovet av fler elevplatser i finska närskolor på Busholmen och i Gräsviken, Lappviken, Främre Tölö och Bortre Tölö. Behovet av elevplatser ökar i enlighet med hur bostadsbyggandet på Busholmen avancerar.

Behovet av elevplatser i svenska närskolor beaktades när behovet av skollokaler på Busholmen beräknades. Utbildningsnämndens svenska sektion har senare beslutat att det inte ska inrättas någon svensk skola



i byggnaden. Detta påverkar inte byggnadens dimensioner – alla lokaler används för finsk undervisning.

Byggnaden blir en del av det lokala servicenätet, och en del av lokalerna kan på kvällar och veckoslut användas för olika slag av invånar- och föreningsverksamhet, ungdomsaktiviteter och kurser ordnade av finska arbetarinstitutet.

Projektplan för en byggnad för Jätkäsaaren peruskoulu

Den planerade skolbyggnaden är i första hand avsedd för årskurserna 3–9 inom den finska grundläggande utbildningen. Det är tänkt att byggnaden ska dimensioneras för 740 elevplatser, och 814 är möjliga vid effektiv användning (10 % fler). Antalet lärare kommer att uppgå till ca 55–65 och antalet övriga anställda till 18.

En byggnad för årskurserna 1–2 i Jätkäsaaren peruskoulu och ett daghem blir klar vid Riogatan redan innan den aktuella byggnaden uppförs. Årskurserna 1–2 har planerats utgöra en filialskola. I och med att huvudskolbyggnaden inte får någon svensk undervisning kommer det att utredas om årskurserna 1–2 kan arbeta i denna byggnad i stället för i filialbyggnaden. Saken har beaktats i planeringen.

Lokalplaneringen baserar sig på den nya läroplanen, där undersökande lärande och samarbete betonas. Målet är en byggnad utan korridorer, i stället bildar undervisningslokaler öppna hemsfärer som är förbundna med varandra genom en mitthall. Byggnaden är effektiv både funktionellt sett och vad lokalanvändningen beträffar. Lokaler planeras så att de blir säkra, lätta att gestalta och lämpliga också för barn, unga och vuxna med nedsatt hörsel, syn eller talförmåga eller nedsatt rörlighet. Särskild vikt fästs vid kvaliteten på inomhusluften, belysningen, brandsäkerheten, ljuddämpningen och tillgängligheten. De krav som hänför sig till framtidens lärmiljöer beaktas i de informationstekniska installationerna. Det är meningen att lokaler ska vara mångsidigt användbara och kunna ändras.

Målet med projektet är en byggnad som har lång hållbarhet och är energieffektiv och lätt att underhålla. Konstruktionerna, materialen, inventarierna och utrustningen är slittåliga, kan istandsättas och är lätta att rengöra.

Skolbyggnaden får ingen gymnastiksal utan skolan hyr in sig i den planerade idrotts- och simhallen i Bunkern invid för gymnastikundervisningen.

Utlåtande från utbildningsnämnden



Utbildningsnämnden tillstyrker projektplanen i ett utlåtande 23.8.2016 och anser att planen i huvudsak mycket bra svarar mot målen i behovsutredningen. Nämnden framhåller att det nedanstående ska beaktas under den fortsatta planeringen.

Kostnaderna ska följas noggrant i alla planeringsfaser för att kostnads-målet ska nås. Dessutom ska det ses till att projektet blir slutfört i enlighet med tidsplanen.

Det utlåtande som personalen för arbetarskyddssamarbete inom utbildningsväsendet gav 3.6.2016 om referensplanerna i projektplansfasen ska beaktas under den fortsatta planeringen.

De i projektplanen nämnda skyddskonstruktionerna, jordvallarna och planteringarna ska vara tillräckliga och genomförandet lämpligt med tanke på att skolgården måste skyddas mot blåst. Med anledning av detta ska det göras en närmare utredning med hjälp av en expert, och då ska det klargöras bl.a. hur de omgivande byggnadsmassorna och de förhärskande vindriktningarna tillsammans påverkar mikroklimatet och virvelvindarna på tomten.

Lösningar för rumsfördelningen inne i undervisningsenheterna och flexibla sätt att förbinda undervisningslokaler ska utredas och utvecklas ytterligare tillsammans med användaren. Dessutom ska lokalerna planeras med beaktande av att de ska kunna användas mångsidigt också av andra förvaltningar och av invånarna i området.

De lösningar som gäller säkerheten i skollokaler ska samordnas med målen för planeringen av den öppna lärmiljön, och detaljerna i lösningen ska bestämmas tillsammans med användarförvaltningen.

Detaljerna i lösningarna för den fasta inredningen och de informations-tekniska systemen ska planeras i nära samarbete med användaren när stadens program för digitalisering av undervisningen genomförs i praktiken.

Utlåtande från personalen för arbetarskyddssamarbete vid utbildningsverket

Personalen för arbetarskyddssamarbete vid utbildningsverket gav 3.6.2016 utlåtande om planerna. Den tar särskilt upp sådant som tryggar säkerheten i de öppna enheterna i byggnaden.

Utlåtandet från personalen för arbetarskyddssamarbete utgör bilaga 3.

Rumslösningen baserar sig på principen om en mitthall omgiven av öppna undervisningslokaler. Mellan undervisningslokaler och hallen finns väggar och dörrar av glas. Insyn kan vid behov hindras med dra-



perier, och sådana behövs också för ljuddämpningens skull. Säkerheten i de öppna enheterna baserar sig på att de går att övervaka.

Kraven förknippade med kvälls- och veckoslutsverksamhet har beaktats i planeringen. De lokaler som används på kvällen finns huvudsakligen i första våningen. De undervisningslokaler som inte används för kvällsverksamhet kan låsas. Kvällsanvändningen beaktas också när låssystemet och kameraövervakningen planeras.

Utlåtandet från utbildningsnämnden finns i sin helhet i bilaga 2.

Omfattning på och kostnader för projektet

Projektet omfattar 8 159 m² bruttoyta, 6 802 m² lägenhetsyta och 4 989 m² effektiv yta. De totala kostnaderna uppgår till 28 430 000 euro (3 484 euro/m² bruttoyta) exklusive moms i kostnadsnivån i mars 2016.

Byggkostnaderna med ett belopp reserverat för tilläggs- och ändringsarbeten medräknat uppgår enligt kostnadskalkylen till 27 106 600 euro exklusive moms. Målpriset för byggkostnaderna är det för projektet reserverade beloppet 26 000 000 euro. Genomförandet planeras i samarbete med den projektledningsentreprenör som väljs för projektet. Syftet är då att utveckla effektiva och ekonomiska genomförandesätt.

De totala kostnaderna för projektet omfattar en anslutningsavgift på 176 000 euro för det lokala sopsugsystemet, kostnader på 686 000 euro som hänför sig till tomten när det gäller bilplatser och skyddsrumspatser i ett bergrum och kostnader på 461 400 euro för arkitekturtävlingen. Dessa kostnadsposter uppgår sammanlagt till 1 323 400 euro exklusive moms.

Effekt på hyran

Månadshyran för byggnaden beräknas bli ca 159 170 euro (23,40 euro/m² lägenhetsyta, varav ca 19,60 euro är kapitalhyra och ca 3,80 euro underhållshyra). Årshyran blir då ca 1 910 000 euro. Hyran baserar sig på 6 802 m² lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden 30 år.

Kapitalhyran justeras enligt de faktiska kostnaderna och underhållshyran enligt den underhållshyra som gäller när byggnaden är klar.

Effekter på driftsekonomin

Enligt utbildningsverket uppgår driftskostnaderna till 5 400 000 euro om året efter att skolan börjat arbeta med full kapacitet. Skolverksamheten utvidgas årligen efter att byggnaden tagits i bruk, och den fulla kapaciteten beräknas bli nådd läsåret 2020/2021.



14.09.2016

Kostnaderna för verksamhetsstarten gäller sådan upphandling av utrustning och lösa inventarier som görs av användaren. Utbildningsverket reserverar 500 000 euro för upphandling av lösa inventarier och dessutom 210 000 euro exklusive moms för upphandling av maskiner och utrustning till lokalerna för undervisning i teknisk slöjd.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025, vilket godkändes av stadsfullmäktige 2.12.2015. Belopp för åren 2016–2019 på sammanlagt 25 610 000 euro är där reserverade för planering och genomförande av projektet. Att det behövs 28 430 000 euro för finansieringen av projektet beaktas i förslaget till nytt byggnadsprogram.

Genomförande och tidsplan

Det är fastighetskontorets lokalcentral som har genomförandeansvaret. Byggandet planeras ske i form av en projektledningsentreprenad. Målet är att jordbyggnadsarbetena ska inledas i september 2017 och skolbyggnaden börja uppföras i januari 2018. Lokalerna blir då klara i juni 2019.

Överklaganden mot detaljplanen för Bunkern och köpet av tomten och byggnaden ska vid behov beaktas i tidsplanen för genomförandet av det aktuella projektet.

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelma 30.5.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta
- 3 Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



14.09.2016

Kaj/8

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.08.2016 § 725

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Opetuslautakunta 23.08.2016 § 143

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle 30.5.2016 päätystä Jätkäsaaren peruskoulun hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin tarveselvityksessä asetettuja tavoitteita. Jatkosuunnittelua varten tulee kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

Hankkeen kustannuksia tulee seurata tiiviisti suunnittelun kaikissa vaiheissa kustannustavoitteen saavuttamiseksi. Lisäksi tulee varmistaa hankkeen valmistuminen aikataulun mukaisesti.



Opetustoimen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 3.6.2016 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankesuunnitelmassa mainittujen suojarakenteiden, maavallien ja istutusten riittävyys ja toteutustapa tuulensuojana välituntipihalle tulee tarkastella asiantuntijan avulla lähemmin huomioiden mm. ympäröivien rakennusmassojen ja vallitsevien tuulensuuntien yhteisvaikutus tontin mikroilmastoon ja syntyviin tuulenpyörteisiin.

Opetussolujen sisäisen tilajaon ja opetustilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjän kanssa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö mm. toisten hallintokuntien ja alueen asukkaiden kanssa.

Koulun toimitilaturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tulee sovittaa yhteen avoimen oppimisympäristön suunnittelutavoitteiden kanssa ja ratkaisujen yksityiskohdat tulee sopia yhdessä käyttäjähallintokunnan edustajien kanssa.

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman käytännön toteutuksessa tulee kiintokalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Esittelijä

vs. linjanjohtaja
Marjo Kyllönen

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 295

HEL 2016-006816 T 10 06 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Hyväntoivonkatu 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren peruskoulun 30.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 159 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 430 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi