



11.12.2019

Ärende/9

§ 372

Projektplan för ombyggnad av Väinöläbyggnaden tillhörande Käpylän peruskoulu

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplan för Käpylän peruskoulu Väinöläbyggnad, daterad 11.7.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 5 273 m² bruttoyta och maximipriset uppgår till högst 18 400 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i april 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Väinölä perusparannuksen hankesuunnitelma 11.7.2019
- 2 Väinölä hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Käpylän peruskoulu byggnader och behovet av ombyggnad

Käpylän peruskoulu verkar i tre byggnader: Hykkylä, som har genomgått en ombyggnad åren 2010–2011, samt Untamo och Väinölä, som är i behov av en omfattande ombyggnad. Den projektplan som man nu ska fatta beslut om gäller Väinölä.

Väinöläbyggnaden blev färdig år 1929. På basis av konditionsundersökningar är den i sin helhet i behov av en genomgripande teknisk ombyggnad. Den byggnadstekniska utrustningen har kommit till slutet på sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och de lokala fuktskadorna i konstruktionerna medför risker med inomhusluften. Fasadernas rapping och plåttaket har kommit till slutet på sin livslängd och fönstren är delvis i dåligt skick.



För tomten gäller en detaljplan från år 2015 enligt vilken tomten utgör kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO/s). Byggnaden är i detaljplanen skyddad med beteckningen sr-1: arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av den får inte rivas och i den eller dess värdefulla interiörer får inte göras sådana arbeten som minskar dess arkitektoniska, historiska och stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Fostrans- och utbildningssektorn har gjort en undersökning på områdesbasis, och denna ger vid handen att Väinölä behövs som en del av servicenätet för den grundläggande undervisningen. Väinölä har kapacitet för ungefär 330 elever och Käpylän peruskoulu i dess helhet för sammanlagt 880 elever. Käpylän peruskoulu är sitt områdes närskola och de av dess elever som går i allmän undervisning kommer i huvudsak från Kottby- och Gumtäktsområdet. Lokalerna i de tre byggnaderna utnyttjas flexibelt beroende på det varierande servicebehovet.

Projektplan för ombyggnaden

Väinölä planeras genomgå en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad där man gör lokalerna tidsenliga i enlighet med undervisningens krav och utrustar lokaler som är tillgängliga och som ska tjäna den krävande specialundervisningen i byggnaden.

Ombyggnaden omfattar hela Väinöläbyggnaden. Den yta som ska byggas om utgör sammanlagt 5 273 m² bruttoyta, 3 893 m² lägenhetsyta och 2 359 m² effektiv yta. I anslutning till ombyggnaden kommer man att ersätta de hustekniska installationerna med nya, förbättra energieffektiviteten, reparera skadade fasader samt fönster och yttertak och vidare reparera fuktskadade konstruktioner.

Byggnadens ventilations-, värme-, vatten- och avloppssystem ska förnyas. Elsystemen förnyas så att de svarar mot dagens krav. Källarens bottenplatta och byggnadens dräneringssystem ska förnyas. För att förbättra inomhusluften öppnas mellanbjälklagen och de rensas från organiskt material. Fasadrappningen och taktäckningen samt ytterfönster som inte längre kan repareras ska bytas ut.

I anslutning till ombyggnaden ska de lokaler för teknisk slöjd som brukas av hela skolan koncentreras till Väinölä. De funktioner som sammanhänger med elevernas kosthåll ska för sin del koncentreras till Hykkylä, vars ombyggda kök ska utrustas så att det betjänar hela skolans elever. I och med ombyggnaden ska det byggas enskilda elevtoaletter som motsvarar elevantalet, varav fyra är tillgängliga.

Ombyggnaden har som funktionellt mål att modernisera undervisningslokalerna och att uppdatera utrustningen så att lokalerna stöder verk-



samhet i linje med den nya läroplanen. Arrangemangen för de lokaler där det ges ämnesundervisning och allmän undervisning effektivteras, och undervisningslokalernas fasta inredning och utrustning ska göras tidsenlig. Lokalerna planeras så att de kan modifieras flexibelt.

Byggnadens akustik, tillgänglighet och brandsäkerhet ska förbättras. Till Väinölä förläggs lokaler för krävande specialundervisning för barn med intellektuell funktionsnedsättning av allra svåraste slag. I planeringen av lokalerna beaktar man verksamhetens särskilda krav. Man förbättrar tillgängligheten genom att bygga en ny hiss.

Till projektet hör också att iståndsätta skolans gård. Dess funktionalitet och säkerhet ska förbättras, och välfungerande rutter för passage mellan skolbyggnaderna planeras. Specialundervisningslokalerna ska få en ny, tillgänglig och trygg ingång som möjliggör smidig angöringstrafik.

Det är tänkt att ombyggnadsarbetet ska börja i januari 2021 och bli klart sommaren 2022.

Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 18 400 000 euro exklusive mervärdesskatt (3 489 euro/m² bruttoyta) i kostnadsnivån för april 2019.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2020–2029, som bifogats budgeten för år 2020, har det reserverats 18,4 miljoner euro åren 2020–2021 för att planera och genomföra ombyggnaden.

Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den beräknade lokalhyran, dvs. den interna månadshyran, uppgår efter ombyggnaden till ca 126 756 euro. Årshyran är ca 1 520 000 euro. Månadshyran är ca 32,56 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 28,55 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 4,01 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran per kvadratmeter är 3 893 m² lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 procent och avskrivningstiden 30 år.

Den slutliga kapitalhyran justeras efter de verkliga kostnaderna. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Byggnadens nuvarande månadshyra är 60 058 euro, dvs. 720 702 euro om året. Månadshyran är 15,43 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 12,08 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,35 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran är 3 893 m² lägenhetsyta.

Tillfälliga lokaler under ombyggnaden

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



All verksamhet i Väinöläbyggnaden måste flyttas till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. Det är tänkt att paviljonger avsedda att tjäna som tillfälliga lokaler placeras i närheten av byggnaden. De kan också senare användas som tillfälliga lokaler då byggnaden Untamo byggs om. Lösningen preciseras i den fortsatta planeringen.

De tillfälliga lokalerna har en kostnads kalkyl på 1,36 miljoner euro för en period som ospänner 18 månader. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna ingår inte i de kostnader som läggs fram i projektplanen, men de har beaktats i uppskattningen av den hyra som ska tas ut efter ombyggnaden.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 12.11.2019 (§ 363) tillstyrkt projektplanen och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Beredning av projektplanen och behörighet

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av densamma har företrädare för stadsmuseet, miljötjänsterna, byggnadstillsynstjänsterna och räddningsverket samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn hörts som experter. Det har ordnats ett diskussionsmöte om ombyggnaden, och lärare och elever har deltagit i projektplaneringen genom digitala enkäter.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Väinölään perusparannuksen hankesuunnitelma 11.7.2019
- 2 Väinölään hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

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



11.12.2019

Ärende/9

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.12.2019 § 818

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Käsittely

02.12.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että perustelujen ensimmäisestä kappaleesta poistetaan viimeinen virke: "Untamon perusparannus on suunnitteilla vuosille 2024-2025."

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

25.11.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.11.2019 § 363

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon osoitteessa Väinöläkatu 7 sijoittuvasta Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



11.12.2019

Ärende/9

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen ja valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan 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 oppilaiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 22.5.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi
Hanna Välitälo, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83012
hanna.valitalo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2019
§ 90

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.07.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B



11.12.2019

Ärende/9

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi