



27.05.2020

Ärende/6

§ 139

Projektplan för tillbyggnad av Oulunkylän ala-asteen koulu och ett nytt daghem

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för tillbyggnad av Oulunkylän ala-asteen koulu och ett nytt daghem, daterad 26.3.2020, så att projektet omfattar högst 7 097 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 22 640 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Oulunkylän ala-asteen hankesuunnitelma
- 2 Aluepiirustus
- 3 Viitesuunnitelmakooste
- 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- 5 Hankkeen aikataulu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behovet av ett tillbyggnadsprojekt

Oulunkylän ala-asteen koulu fungerar på två verksamhetsställen, i huvudskolan på Djäknevägen och i en filialskola i Grinddal på Otto Brandts väg.

För huvudskolan har ett tillbyggnads- och ändringsprojekt planerats. I projektet placeras den nuvarande lågstadieskolan och ett nytt daghem som en ändamålsenlig och funktionell helhet i samma byggnad. Det nuvarande skolhuset byggs ut och i de befintliga lokalerna genomförs nödvändiga tekniska ändringar och lokaländringar. Tillbyggnaden er-



sätter de nuvarande tillfälliga lokalerna och flygeln C som har tagits ur bruk med anledning av problem med inneluften. I anslutning till tillbyggnaden uppförs ett nytt daghem för 150 barn. Det ersätter de nuvarande förskolegrupperna på Äggelby köpcenter.

Byggnadens norra flygel A i fyra våningar och flygel B i en våning längs med Norrtäljevägen har blivit färdiga år 1959 och genomgått en grundlig reparation år 2016. Flygeln C uppfördes år 1967 och den har inte genomgått någon grundlig reparation. Flygeln har senare tagits ur bruk med anledning av problem med inneluften och avsikten är att riva den.

Antalet barn i Äggelby ökar och de nuvarande lokalerna kommer inte att vara tillräckliga för det framtida elevantalet. Antalet finskspråkiga barn i lågstadieåldern beräknas öka i Oulunkylän ala-asteen koulus nuvarande elevupptagningsområde med ca 140 under åren 2020–2034. Också antalet barn i åldern för småbarnspedagogik ökar. Enligt den senaste befolkningsprognosens grundalternativ ökar antalet barn under skolåldern med drygt 70 och enligt prognosens alternativ för snabb tillväxt med upp till 164 fram till år 2033.

Det är ändamålsenligt att daghems- och skolfunktionerna ligger nära varandra och att man avstår från separata tilläggslokaler. Målet är att skapa enhetliga lärvägar från småbarnsfostran till förskoleundervisningen och den grundläggande utbildningen.

Projektplan för tillbyggnads- och ändringsprojektet

Det planerade antalet elevplatser i huvudskolan är 620 efter att tillbyggnaden har blivit färdig. I nuläget är antalet elever i byggnaden och i tilläggslokalerna på skolgården 390. Det nya daghemmet får ungefär 150 nya platser, av vilka ca 60 är för förskoleundervisningen. Verksamhetsställets kommande elev- och platsantal är sammanlagt 770.

Undervisningslokalerna i tillbyggnaden i tre våningar bildar tre hemceller. Daghemmet förläggs till byggnadens första våning. I andra våningen placeras centraliserade förvaltnings- och elevvårdslokaler.

Den nuvarande matsalen och köket byggs ut till den bredvidliggande gymnastiksalen och till de nuvarande förvaltningslokalerna. I tillbyggnadsdelen byggs en gymnastiksal som är större än den nuvarande salen och i den gamla gymnastiksalen byggs moderna undervisningslokaler och ett multifunktionsrum närmast för daghemmets gymnastikbruk. Helheten för konst- och färdighetsämnen görs större i tredje våningen.

Tillbyggnaden får en ny huvudingång och samma väg kommer man också till den nya gymnastiksalen och dess biutrymmen. Den skofria skolans funktionalitet möjliggörs genom att bygga två separata sko-



27.05.2020

Ärende/6

tamburer i den nuvarande byggnaden och genom att bygga ut vindfånget mot inlokalerna.

Fastighetens elanslutning förstoras och en ny huvudelcentral skaffas för den ökade eldistributionen. De nya belysningsystemen och de som ska förnyas förverkligas som en lösning där belysningen reagerar på vistelse och dagsljus i rummet. Samtidigt byts de hustekniska systemen ut så att de motsvarar ändringarna i lokalerna.

I enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035 kommer en del av tillbyggnadens värmebehov att täckas med jordvärme. På yttertakets installeras ett solelsystem som producerar mer än 10 procent av elbehovet. Tillbyggnaden byggs så energieffektiv som möjligt och dess avkylning kan förverkligas kostnadseffektivt genom att utnyttja ett jordvärmesystem.

I samband med tillbyggnaden förbättras även gårdsområdets funktionalitet. För daghemmet byggs ett eget omgärdat gårdsområde. Skolgården utvidgas till området mellan skolan och Ståthållarvägen. Gården skyddas mot buller med hjälp av en bullerskärm.

För tomten gäller en detaljplan från 2004, i vilken tomten utgör ett kvartersområde för byggnader för utbildningsverksamhet (YO). Enligt detaljplanen har tomten byggrätt på 9 500 m² vy. Det nuvarande skolhuset har 4 125 m² vy (omfattar inte flygeln C på 999 m² vy som ska rivas) och tillbyggnaden och skotamburerna har sammanlagt 4 091 m² vy. Den utnyttjade byggrätten uppgår till 1 284 m² vy efter tillbyggnaden.

Det är meningen att byggarbetet ska inledas sommaren 2021. Tillbyggnaden tas i bruk i januari 2023 och hela projektet blir färdigt sommaren 2023.

Projektets omfattning

Tillbyggnaden omfattar 4 475 m² bruttoyta, 3 828 m² lägenhetsyta och 2 821 m² effektiv yta. Ändringsområdet i den gamla byggnadsdelen omfattar ca 2 622 m² bruttoyta, 1 300 m² lägenhetsyta och 1 200 m² effektiv yta. Tillbyggnaden och ändringsområdet omfattar sammanlagt ca 7 097 m² bruttoyta, 5 128 m² lägenhetsyta och 4 041 m² effektiv yta. Efter att tillbyggnaden har blivit färdig och flygeln C har rivits blir byggnadens totala yta 8 947 m² lägenhetsyta och 5 405 m² effektiv yta.

Gården omfattar ca 9 257 m², varav det omgärdade gårdsområdet för daghemmet utgör ca 1 230 m².

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



Byggnadskostnaderna för projektet uppgår till sammanlagt 22 640 000 euro (3 190 euro/m² bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2020. Kostnaderna för tillbyggnaden uppgår till 19 650 000 euro (4 391 euro/m² bruttoyta) och kostnaderna för ändringsarbetena i den gamla delen till 2 990 000 euro (1 140 euro/m² bruttoyta).

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt, som bifogats budgeten för 2020, har det reserverats 15 000 000 euro åren 2022–2023 för att planera och genomföra projektet.

Projektets tidtabell och finansieringsbehovet på 22 640 000 euro som krävs för projektet beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Tillbyggnadens uppskattade interna månadshyra uppgår till 28,48 euro/m² lägenhetsyta, sammanlagt 109 000 euro i månaden och 1 308 000 euro om året. Den nuvarande byggnadens (flyglarna A och B) månadshyra uppgår till 25,98 euro/m² lägenhetsyta, sammanlagt 95 113 euro i månaden och 1 141 353 euro om året. Den sammanlagda hyran beräknas bli 27,26 euro/m² lägenhetsyta, ca 204 000 euro i månaden och 2 449 000 euro om året.

Grunden för hyran för tillbyggnaden är 3 828 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 24,47 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 4,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran för den nuvarande byggnaden är 3 661 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 21,97 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 4,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Avkastningskravet är tre procent och avskrivningstiden är 30 år.

Den slutliga kapitalhyran justeras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran justeras så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Den nuvarande hyran är 22,07 euro/m² lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 103 561 euro i månaden och 1 242 728 euro om året, varav kapitalhyrans andel är 18,68 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 3,38 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Tillfälliga lokaler

Enligt planerna genomförs projektet i faser så att tillbyggnaden uppförs och tas i bruk först, varvid de lokaler som har blivit färdiga för daghemmet kan användas som tillfälliga lokaler för skolan under ändrings-



27.05.2020

Ärende/6

arbetena i flygeln A. Daghemsverksamheten i tillbyggnaden inleds först efter att hela projektet är färdigt.

Sommaren 2020 placeras hyrespaviljonger på tomten som tilläggslokaler och tillfälliga lokaler för skolan. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har godkänt projektplanen för tilläggslokaler och tillfälliga lokaler 5.3.2020 (§ 28).

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.4.2020 (§ 90) tillstyrkt projektet i sitt utlåtande och konstaterat att projektet svarar bra mot de funktionella behoven för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Beredning av projektplanen och befogenheter

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen har man hört sakkunniga från stadsmuseet, miljötjänsterna, byggnadstillsynstjänsterna och räddningsverket, en tillgänglighetsexpert samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn.

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 Oulunkylän ala-asteen hankesuunnitelma
- 2 Aluepiirustus
- 3 Viitesuunnitelmakooste
- 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- 5 Hankkeen aikataulu

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden



27.05.2020

Ärende/6

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 272

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen 26.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 097 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 22 640 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020 § 50

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen 26.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 097 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 22 640 000 euroa helmikuun 2020 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

tekninen johtaja



27.05.2020

Ärende/6

Kari Pudas

Lisätiedot

Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.04.2020 § 90

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 26.3.2020 päivätystä Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin hankesuunnitelmasta osoitteessa Teinintie 12 (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 kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 21.1.2020.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 31.1.2020. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

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

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen



27.05.2020

Ärende/6

Lisätiedot

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