



04.11.2020

Ärende/8

§ 295

Projektplan för ombyggnad av byggnaden Untamo vid Käpylän peruskoulu

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för byggnaden Untamo vid Käpylän peruskoulu, daterad 27.4.2020, enligt vilken projektet omfattar cirka 4 496 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 16 300 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för mars 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Käpylän peruskoulus byggnader och behovet av ombyggnad

Verksamheten vid Käpylän peruskoulu är uppdelad i tre byggnader, varav Hykkylä har byggts om under åren 2010-2011. Byggnaden Untamo och byggnaden Väinölä är i behov av en omfattande ombyggnad. Projektplanen för byggnaden Väinölä godkändes av stadsfullmäktige 11.12.2019 (§ 372). Beslutet som fattas nu gäller projektplanen för byggnaden Untamo.

Byggnaden Untamo blev färdig år 1950. Enligt undersökningarna av byggnadens skick är den i sin helhet i behov av en omfattande teknisk ombyggnad. Den byggnadstekniska utrustningen är i slutet av sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och lokala fuktskador i konstruktio-



nerna medför en risk för inomhusluften. Fasadernas rappning, det tegelbelagda yttertaket och de medfarna fönstren är i slutet av sin livslängd.

För tomten gäller en detaljplan från 2015, i vilken tomten utgör kvartersområde för byggnader för utbildningsverksamhet (YO/s). Byggnaden är i detaljplanen skyddad med beteckningen sr-1: arkitektoniskt, historiskt, och stadsbildsmässigt särskilt värdefull byggnad. Regntaket på skolgården har skyddats med beteckningen sr-1a, arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt särskilt värdefullt skärmtak.

Enligt en lokal granskning som tagits fram av fostrans- och utbildningssektorn är byggnaden Untamo en nödvändig del av servicenätet för den grundläggande utbildningen. Lokalerna i byggnaden Untamo är främst avsedda för unga elever och förskoleelever. I byggnaden Untamo kommer antalet elever efter ombyggnaden att vara 260 (en ökning på 160 elever), varav 42 är förskoleelever. Käpylän peruskoulu är närskolan i sitt eget område och dess elever inom den allmänna undervisningen kommer huvudsakligen från Kottby och Gumtäkt. Lokalerna i de tre byggnaderna används flexibelt enligt det föränderliga behovet av tjänster.

Projektplan för ombyggnaden

Projektets funktionella mål är att renovera undervisningslokalerna och aktualisera utrustningen så att lokalerna stöder verksamheten enligt den nya läroplanen. I projektet moderniseras arrangemangen, den fasta inredningen och utrustningen för ämnesundervisningen och den allmänna undervisningen och utvecklas lokalernas multifunktionalitet. Akustiken i undervisningslokalerna och korridorerna förbättras. Byggnadens brandsäkerhet och tillgänglighet förbättras. Dessutom byggs två nya hissar, varav en betjänar elevvården och matförsörjningen. Antalet elevtoaletter ökas så att de motsvarar kravet som antalet elever ställer och tillgängliga toaletter byggs till. Nya konstruktioner, material, inventarier och utrustningar ska vara slitstarka, kunna repareras och vara lätta att rengöra.

För att förbättra inomhusluften öppnas mellanbjälklaget och övre bjälklaget och de rensas från organiskt material. Fasadrappningarna, yttertaket och de irreparabla yttre fönstren förnyas.

Gårdsområdets funktionalitet förbättras genom att gårdens spel- och lekredskap och ytstrukturerna i området förnyas. Nya fasta bänkar och bord gör det möjligt att ordna studieverksamhet på gårdsplanen.

Skolbyggnadens förbindelser till byggnaderna Hykkylä och Väinölä förbättras bl.a. genom att byggnaden Untamos ingångsförbindelse mot



04.11.2020

Ärende/8

norr förbättras och Kalervogatans gårdsgata utnyttjas som inlärningsmiljö. Elevernas trygghet har beaktats i fråga om skolgårdarna och gårdsgatans funktioner.

Planerna har utarbetats med beaktande av byggnadens arkitektoniska och historiska värde.

Stadsstrategin och målen

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

- En hög kvalitet på rådgivningsbyråerna, daghemmen och skolorna samt fritidsmöjligheterna överallt i staden är en förutsättning för ett jämlikt gott liv.
- Helsingforsarna har jämställda utbildningsmöjligheter. Finska och svenska småbarnspedagogiken och grundläggande utbildningen är attraktiva närtjänster.
- I Helsingfors har barn och unga trygga och sunda inlärningsmiljöer.
- Motion ges en större roll som en integrerad del av barnens och ungdomarnas vardag inom småbarnspedagogiken och på skolorna.
- Arkitekturen är intressant, mångsidig och högklassig, och byggandets höga kvalitet skapar en stark identitet och image åt staden.
- Byggnadernas energieffektivitet förbättras både i nybyggen och vid renovering av det gamla byggnadsbeståndet.
- Nivån för reparationsinvesteringar i stadens servicelokaler höjs för att trygga en effektiv användbarhet av lokalnätverket. Tyngdpunkterna ligger på lokalernas säkerhet och hälsosamhet.

Projektets omfattning och tidsschema

Ombyggnaden omfattar hela bygganden Untamo, skärmtaket på gården och funktionerna på Kalervogatans gårdsgata. Byggandet av nya ventilationsmaskinrum på vinden ökar byggnadens bruttoyta.

Ombyggnadsområdet omfattar 4 495,5 m² bruttoyta, 3 300 m² lägenhetsyta och 1 744 m² effektiv yta. Gården som ska istandsättas är ca 2 600 m² stor och gårdsgatan 1 365 m². Entréhallar och korridorer som kan utnyttjas som inlärningsmiljö har inte inkluderats i den effektiva ytan.

Starten på genomförandet av projektet är planerad till juni 2022 och projektet ska vara färdigt i december 2023.



Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 16 300 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2020.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2020-2029, som bifogats budgeten för 2020, har det reserverats 13 miljoner euro åren 2019-2023 för att planera och genomföra ombyggnaden.

Projektet har enligt projektplanen ett finansieringsbehov på 16,3 miljoner euro, vilket beaktas då förslaget till nytt byggnadsprogram bereds.

Kostnader för att använda lokalerna

Den kalkylerade lokalhyran, eller den interna månadshyran, uppgår efter att ombyggnaden har blivit färdig till ca 113 456 euro. Årshyran är ca 1 361 500 euro. Månadshyran är ca 33,34 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 29,30 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 4,04 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran är 3 403 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.

Den nuvarande månadshyran är 49 738 euro, dvs. 596 852 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 3 224 m² lägenhetsyta.

Tillfälliga lokaler

Verksamheten i byggnaden Untamo flyttas till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. De tillfälliga lokalerna består av en flyttbar volymelementlösning som placeras i Amers park. Projektplanen för de tillfälliga lokalerna har godkänts av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden 11.6.2020, § 85.

För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under byggtiden en hyra som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har i enlighet med anvisningarna för behandling av stadens lokalprojekt beaktats i den framtida kapitalhyran.

De tillfälliga lokalernas verkning på den kommande hyran är 0,69 euro/m² lägenhetsyta per månad och 28 292 euro per år.



04.11.2020

Ärende/8

Projektets beredning och genomförande

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringstiden har som sakkunniga hörts företrädare för stadsmiljösektorns byggnadstillsyn och miljötjänst och för räddningsverket. Dessutom har man hört representanter för stadsmuseet samt samarbetspersonalen för arbetarskydd i fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektplaneringen har man engagerat lärare och elever med hjälp av digitala enkäter och ordnat ett separat diskussionsmöte i samband projektet Väinölä.

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 15.9.2020 (§ 216) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen bra svarar mot de funktionella målen 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 kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Käpylän pk Untamo hankesuunnitelman liitteet 27.04.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden



04.11.2020

Ärende/8

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 650

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 4 496 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 16 300 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 216

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 27.4.2020 päivätystä Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 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 Käpylän peruskoulun pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön, oppilaiden ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä va-



04.11.2020

Ärende/8

laistukseen tulee kiinnittää huomiota. 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.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020
§ 93

HEL 2020-006226 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 4 495,5 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 16 300 000 euroa maaliskuun 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
Kari Pudas

Lisätiedot

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



04.11.2020

Ärende/8

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi