



31.03.2021

Ärende/13

## § 75

### Projektplan för nybyggnad för Kuninkaantammen peruskoulu och Kuninkaantammen päiväkoti

HEL 2020-011951 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för Kuninkaantammen peruskoulu och Kuninkaantammen päiväkoti, daterad 15.11.2020, enligt vilken projektet omfattar cirka 4 600 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 473 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Hanksuunnitelma Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Projektplanen gäller en nybyggnad för en grundskola och ett daghem i Kungseken i stadsdelen Kårböle. Kungseken är ett av Helsingfors nya bostadsområden. År 2027 kommer det att finnas 5 500 invånare och 1 000 arbetstillfällen i Kungseken. Bostadsbyggandet i området är livligt och i området behövs skol- och daghemstjänster. I nuläget ordnas småbarnspedagogiken och den grundläggande utbildningen i området på olika verksamhetsställen, delvis i tillfälliga lokaler. De nuvarande lokalernas kapacitet räcker inte till för antalet framtida användare i området.

Utgående från fostrans- och utbildningssektorns utredning om service-lokalsnätet är nybyggnadsprojektet behövligt som en del av servicenä-



31.03.2021

Ärende/13

tet i området. I området finns ett behov av permanenta lokaler för grundläggande utbildning och småbarnspedagogik. Den befintliga lokalkapaciteten och kapaciteten som är under byggnad har beaktats i planeringen av servicelokalsnätet. I verksamhetsställets omfattning har man beaktat hela serviceområdets beräknade utveckling: befolkningsprognosen, deltagandet i småbarnspedagogiken och nybyggnaden.

## Projektplan

Nybyggnadens lokaler planeras för 250 elever inom den grundläggande utbildningen och 210 barn i åldern 1–6 år som deltar i småbarnspedagogiken, varav förskoleundervisningens andel är 60 barn. I nybyggnaden kommer att arbeta uppskattningsvis 65–70 personer inom småbarnspedagogiken, förskoleundervisningen och den grundläggande utbildningen. Elevvården och den administrativa personalen kommer att bestå av cirka 6 anställda, mat- och städpersonalen av 3–5 anställda och därtill anställs en fastighetsskötare.

I och med nybyggnaden får skolan och daghemmet tidsenliga och trivsamma lokaler. Den grundläggande utbildningens lokala betoning på uttrycksförmåga beaktas i planeringen av lokalerna.

En gård för raster och utevistelse anläggs för nybyggnaden. Gården förses med redskap som lämpar sig för skol- och daghemsbarn i olika åldrar. På tomten ska befintlig park och ett enhetligt område med skogsunderlag bevaras. Kravet beaktas i gårdsplaneringen.

Projektet förverkligar målen i Helsingfors stadsstrategi 2017–2021 genom att erbjuda trygga och hälsosamma inlärningsmiljöer för barnen i Kungseken och genom att planera lokalerna så att invånare och lokala sammanslutningar har möjlighet att ordna verksamhet och evenemang i dem.

Nybyggnadens stomme är av betong. Bottenbjälklaget är bärande och förverkligas med uteluftsventilerad kryppgrund. Mellanbjälklaget och övre bjälklaget består av ihåliga plattor. Fasadmaterialet är tegel, som rappas delvis. Yttertaket är delvis grönt tak, delvis tätskikt. De yttre trapporna byggs i betong. Enligt en preliminär bedömning i byggbarhetsutredningen grundläggs byggnaden med plattor via ett krosslager på mark, berg eller sprängt berg.

I enlighet med Helsingfors stads energieffektivitetsmål och åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035 är målet att energieffektiviteten är bättre än föreskriftsnivån och förnybar energi produceras på platsen. Majoriteten av nybyggnadens uppvärmningsbehov täcks med jordvärme. Elenergi produceras med ett solenergisystem som placeras på yttertaket och som täcker minst 10 procent av elbehovet.



31.03.2021

Ärende/13

Projektet genomförs som en PB-entreprenad (planera och bygg), där entreprenören ansvarar för planeringen och byggandet av objektet. Entreprenaden var föremål för en kvalitets- och pris konkurrensutsättning i två faser. I den slutliga anbudsfasen stod kvaliteten för 50 procent och priset för 50 procent i bedömningen. Chefen för förvaltning av byggd egendom har 5.11.2020 (§ 25) beslutat godkänna bedömningsarbetsgruppens förslag om vinnaren i PB-entreprenadtävlingen om Kuninkaantammen koulu och Kuninkaantammen päiväkoti. Referensplanerna i projektplanen bygger på det förslag som vann tävlingen.

Projektet omfattar cirka 4 600 m<sup>2</sup> bruttoyta, 3 969 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 3 371 m<sup>2</sup> effektiv yta.

Projektplanen finns som bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

#### Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden är 24,18 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt ca 95 970 euro i månaden och ca 1 151 640 euro om året. Grunden för hyran per kvadratmeter är 3 969 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 20,14 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, underhållshyrans andel 3,54 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och andelen för stadsmiljösektorns administrationskostnad 0,5 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är tre procent och avskrivningstiden är 30 år.

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

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet.

#### Byggnadskostnader och finansiering av projektet

Maximipriset för projektets byggkostnader beräknat utgående från det teoretiska lokalbehovet uppgår till 17 473 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2020.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2021–2030, som ingår som bilaga i 2021 års budget, har det reserverats sammanlagt 18 500 000 euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektets omfattning är 4 600 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta och att det genomförs under åren 2021–2023.

#### Projektets genomförande och tidtabell

**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



31.03.2021

Ärende/13

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och stadskansliet. Representanter för bl.a. byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsten och räddningsverket i stadsmiljösektorn samt tillgänglighetsombudsmannen hörs som sakkunniga under den fortsatta planeringen av projektet.

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

Byggarbetet ska inledas under vintern 2021/2022. Projektet ska färdigställas under sommaren 2023.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 3.3.2021 (§ 152) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att denna 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 kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Hanksuunnitelma Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020

#### Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet Kuninkaantammen pk ja lpk 15.11.2020  
2 Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden



31.03.2021

Ärende/13

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 198

HEL 2020-011951 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen 15.11.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 600 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 473 000 euroa syyskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 02.03.2021 § 152

HEL 2020-011951 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.11.2020 päivätystä Kannelmäen peruskoulun Kuninkaantammen toimipisteen ja päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.



31.03.2021

Ärende/13

Kasvatus- ja koulutuslautakunta edellyttää, että hanke toteutuu suunnitellussa aikataulussa ja on valmis elokuussa 2023. Tämän lisäksi lautakunta painottaa hankkeen kustannus seurannan 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

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 26.11.2020  
§ 133

HEL 2020-011951 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 22 toteutettavan Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen 15.11.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 600 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 473 000 euroa syyskuun 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 hanke päätöstä.

Käsittely

26.11.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot



31.03.2021

Ärende/13

---

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi