



17.01.2018

Ärende/8

§ 8

Projektplan för ombyggnad av Kruununhaan yläasteen koulu

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Kruununhaan yläasteen koulu, daterad 10.10.2017, enligt vilken projektet omfattar högst 5 630 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14,8 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma 10.10.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande teknisk och funktionell ombyggnad har planerats för skolan Kruununhaan yläasteen koulu på Snellmansgatan 18. Lokalerna ska moderniseras, de hustekniska systemen ska förnyas, fönstren och fasaderna ska renoveras och ytorna och funktionerna på gården förnyas. I ombyggnaden förbättras inneklimatsförhållandena, energiekonomin, tillgängligheten och brandsäkerheten.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Projektet har presenterats för miljöcentralen. Under arbetet på projektplanen har hörts representanter för stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, stadsmuseet och räddningsverket.

Projektplanen finns som bilaga 1.



Föredragandens motiveringar

Behov av skollokaler

Enligt fostrans- och utbildningssektorn väntas elevantalet på Kruununhaan yläasteen koulu elevupptagningsområde öka med ca 90 elever fram till läsåret 2025/2026. Förutom elever från det egna området antas elever för närvarande även till den musik- och dansbetonade undervisningen.

Skolbyggnaden för Kruununhaan yläasteen koulu

Kruununhaan yläasteen koulu har byggts i faser. Skolbyggnaden i rött tegel färdigställdes på Snellmansgatan 1899. Byggnaden fick skador under bombningarna 1944 och den reparerades och höjdes till fem våningar under 1950. Samtidigt uppfördes en tillbyggnad på tre våningar på Brobergsterrassens sida. Tillbyggnaden har putsade fasader. Under decenniernas gång har sådana ändringar och tekniska förbättringar som verksamheten kräver gjorts i skolbyggnaden, främst under perioden 1983–1984. Ingen ombyggnad som omfattar hela byggnaden har utförts. Byggnaden är i sin helhet i behov av en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad. Toalettutrymmena för eleverna är bristfälliga och inträdet sker utifrån. Kökslokalerna är för små och matutdelningen till eleverna sker i korridoren. I mellanbjälklagen i byggnaden finns enligt undersökningar byggavfall och formbrädor. Det rekommenderas att dessa tas bort och att även bottenbjälklaget i den utvidgade delen förnyas. Tegelfogen i fasaderna, en del av tegelplattorna, takplåtarna samt fönstren och balkongerna kräver reparationsåtgärder.

För tomten gäller en detaljplan från år 1978. Enligt denna hör tomten till ett kvartersområde för byggnader för undervisnings- samt social verksamhet. Enligt detaljplanen gäller beteckningen So på Snellmansgatan sida av byggnaden, enligt vilken det inte är tillåtet att ändra takhöjden eller fasaderna på gatusidan.

Projektet omfattar 5 630 m² bruttoyta.

Projektplan

Enligt projektplanen ska byggnadens ventilationssystem till största delen förnyas och på vinden ska nya lokaler för ventilationsmaskinen byggas. I byggnaden förnyas delvis värme-, vatten- och avloppssystemen samt elsystemen och belysningen. Mellanbjälklagen av trä ska rivas i den gamla delen och rengöras från organiskt fyllnadsmaterial och där efter delvis förnyas. Vid behov ska mellanbjälklagens konstruktion förstärkas. Bottenbjälklaget i källaren i den nya delen ska förnyas för att undvika fuktproblem. De översta bjälklagen och skyddstaken vid in-



gångarna ska renoveras. Skadorna och fogarna i ytterväggarna ska repareras och de skadade tegelplattorna ska förnyas. Fönstren ska renoveras och delvis förnyas. Värmeisoleringen i fönstren förbättras genom att de inre ramarna får element med dubbla isolerrutor. Ombyggnaden förbättrar inneluftsförhållandena, energiekonomin, tillgängligheten och brandsäkerheten.

I och med projektet effektiveras lokalerna för elevvården och administrationen, och deras tillgänglighet förbättras. Matsalen flyttas till en mer central plats och kökslokalerna moderniseras. Placeringen av lokalerna för den allmänna undervisningen och ämnesundervisningen samt den fasta inredningen och utrustningen moderniseras och lokalerna utvecklas så att de lämpar sig för flera ändamål. Akustiken i undervisningslokaler och korridorerna förbättras. Det ska byggas fler toalettutrymmen för eleverna för att motsvara det verkliga elevantalet. Fler tillgängliga toaletter ska tillsättas. Gårdens lutning och konstruktionslager repareras och funktionaliteten förbättras.

Projektkostnader

Enligt den kostnadskalkyl som uppgjorts utifrån referensplanerna är projektets maximipris exklusive mervärdesskatt 14 800 000 euro, det vill säga 2 629 euro/m² bruttoyta. Kostnaderna anges i prisenivån för februari 2017.

Inverkan på hyran

Maximihyran efter ombyggnaden beräknas uppgå till 119 327 euro/månad (26,93 euro/m² ly/månad, varav 23,11 euro/m² ly/månad består av kapitalhyra och 3,82 euro/m² ly/månad av underhållshyra). Den årliga hyran beräknas uppgå till 1 431 924 euro. Grunden för hyran är 4 431 m² lägenhetsyta.

Den beräknade hyran baserar sig på projektets maximipris med 30 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 3 %. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under byggtiden en hyra som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna. Kostnaden som orsakas av de tillfälliga lokalerna har i enlighet med direktiven för behandling av stadens lokalprojekt beaktats i den hyra som tas ut efter ombyggnaden.

Den nuvarande hyran för skolan är 60 097,41 euro/månad (13,66 euro/m² ly/månad, varav 10,58 euro/m² ly/månad består av kapitalhyra



och 3,08 euro/m² ly/månad av underhållshyra) medan årshyran är 721 169 euro. Grunden för hyran är 4 399 m² lägenhetsyta.

Tillfälliga lokaler

Skolans verksamhet flyttas i sin helhet till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. Paviljongen i Kajsaniemiparken och Helsingfors Universitetsfastigheter Ab:s lokaler på adressen Brobergsterrassen 5 har planerats som tillfälliga lokaler.

Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna beräknas uppgå till ca 2 400 000 euro (exkl. moms). Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har beaktats i den beräknade hyran efter ombyggnaden. De ingår inte i byggnadskostnaderna i projektplanen. Under den fortsatta planeringen utreds även andra förmånligare alternativ som tillfälliga lokaler för skolan.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden gav 31.10.2017 ett tillstyrkande utlåtande om projektplanen för ombyggnaden av Kruununhaan yläasteen koulu. Nämnden konstaterade ytterligare att särskilt avseende ska fästas under hela processen vid vikten av kostnadsuppföljningen av ombyggnadsprojektet, ledningen av den övriga planeringen och kvalitetskontrollen. Det ska även ses till att tidtabellen håller.

Projektfinansiering

Projektet ingår som en byggkostnad på 14,8 miljoner euro i enlighet med projektplanen i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2027 i budgeten för år 2018, godkänd av stadsfullmäktige 29.11.2017.

Projektets genomförande och tidtabell

Enligt måltidtabellen börjar byggandet i december 2018 och arbetet blir färdigt i april 2020.

Stadsmiljösektorns service för byggherreverksamhet ansvarar för projektets genomförande. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Till slut

Förslaget motsvarar förslaget från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden.

Föredragande

Stadsstyrelsen



17.01.2018

Ärende/8

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kruununhaan yläasteen koulun perusparannus, hankesuunnitelma
10.10.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 1107

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläasteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14,8 miljoonaa euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2017
§ 51

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Snellmaninkatu 18, 00170 Helsinki

Esitys

Postadress

PB 10
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



17.01.2018

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle 10.10.2017 päivätyn Kruununhaan yläasteen koulun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5630 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 800 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.10.2017 § 95

HEL 2017-010561 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 10.10.2017 päivätystä Kruununhaan yläasteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausui lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa pääosin hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Uuden OPS16-opetussuunnitelman painotukset edellyttävät, että siirtymisen eri tilojen ja työskentelytapojen välillä tulee olla helppoa sekä oppijoille että opettajille. Oppimisen tilojen joustavien yhdistämistapojen ratkaisuja tulee edelleen tutkia ja kehittää yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Lisäksi tilojen suunnittelussa tulee



jatkossakin ottaa huomioon tilojen monipuolinen käyttö, myös toisten toimialojen ja asukkaiden kanssa.

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

Helsingin kaupungin opetuksen digitalisaatio-ohjelman toteuttamiseksi tulee kalusteiden ja tietoteknisten ratkaisujen yksityiskohdat suunnitella kiinteässä yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa.

Kasvatuksen ja koulutuksen työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmista 27.9.2017 antama lausunto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Lausunto on liitteenä.

Väistötilaratkaisun suunnittelussa tulee erillisten toimipisteiden määrä pyrkiä rajoittamaan 2-3:een koulun joustavan toiminnan turvaamiseksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannusseurannan, muun suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi