



10.06.2020

Ärende/13

§ 160

Projektplan för en nybyggnad i Pejlingsparken för skol- och daghemsbruk

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Suuntimopuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för en nybyggnad av lokalelement för skol- och daghemsbruk i Pejlingsparken i Parkstad, daterad 1.4.2020, enligt vilken projektet omfattar högst 8 500 m² bruttoyta och det kapitaliserade priset för projektet uppgår till högst 31 550 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2020.

Föredragandens motiveringar

Behovet av ett nybyggnadsprojekt och projektplan

Projektplanen gäller skol- och daghemslokaler som förverkligas i form av en nybyggnad bestående av lokalelement i Pejlingsparken i Parkstad. Syftet är att nybyggnaden ska kunna tas i bruk senast i oktober 2021.

Pejlingsparkens byggnad av lokalelement fungerar först som tillfälliga lokaler för Maatullin ala-asteen koulu och daghemmet Minttu. Dessas nuvarande byggnader har i granskningar av byggnadernas skick konstaterats vara i dåligt skick och avsikten är att riva byggnaderna. En nybyggnad för Maatullin ala-asteen koulu och daghemmet Minttu är under planering och meningen är att den ska bli färdig sommaren



2024. Pejlingsparken fungerar som tillfälliga lokaler för skolan och daghemmet tills nybyggnaden blir färdig.

Maatullin ala-asteen koulu har för närvarande ca 490 elever i årskurserna 1–6. Under tiden i de tillfälliga lokalerna förbereder man sig på att ändra lågstadieskolan till en enhetlig grundskola för årskurserna 1–9. Tillfälliga lokaler behövs därför för ca 700 elever. Daghemmet Minttu behöver tillfälliga lokaler med plats för 150 barn.

Efter Maatullin ala-asteen koulu och daghemmet Minttu flyttar Puistolans peruskoulu tillfälligt till nybyggnaden i Pejlingsparken. Meningen är att Pejlingsparken ska fungera som tillfälliga lokaler för Puistolans peruskoulu tills ett ombyggnadsprojekt förverkligas eller en ersättande nybyggnad blir färdig.

Ungefär efter år 2027 flyttar Puistolans raitin ala-asteen koulu och de nuvarande daghemmen Klaara och Vihtori permanent till nybyggnaden i Pejlingsparken. Avsikten är att senare bygga till lokalerna så att det är möjligt också för Parkstads och Stapelstadens bibliotek och Stapelstadens ungdomsgård att flytta dit. Tillbyggnaden tas upp till beslutsfattande som ett separat projekt vid ett senare tillfälle.

Målet är att nybyggnaden av lokalelement till sin kvalitetsnivå ska fylla de funktionella och energiekonomiska kraven för en motsvarande permanent byggnad. En detaljplaneändring är under planering för Pejlingsparken. Detaljplaneändringen möjliggör att byggnaden stannar permanent på den planerade platsen.

Projektet omfattar 8 500 m² bruttoyta, 6 800 m² lägenhetsyta och 5 700 m² effektiv yta.

Maximikostnader och finansiering

Byggnadens ägare är en leasingfinansiär, hos vilken staden hyr byggnaden för en period på fem år för skol- och daghemsbruk. Såväl leasingfinansiären och leveransen av lokalelementen som grundberednings- och gårdsarbeten konkurrensutsätts. Leasingfinansiären betalar byggnadens anskaffningspris till leverantören av lokalelementen.

Det ingås ett avtal med leverantören av lokalelementen om byggnadens underhåll. Avtalet gäller under leasinghyresperioden (60 månader räknat från ibruktageandet av lokalerna). Under den här tiden ansvarar leverantören av lokalelementen för byggnadens underhåll i enlighet med ansvarsfördelningstabellen. Efter att leasinghyresperioden har gått ut löser staden in byggnaden eller anvisar en utomstående köpare för denna. Avsikten är att föreslå inlösen av byggnaden som ett investeringsobjekt planerat för år 2026 i budgeten.



Enligt kostnadskalkylen uppgår byggnadskostnaderna för projektet till sammanlagt 31 550 000 euro (3 712 euro/m² bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2020.

De totala kostnaderna omfattar leasingavgiften för den planerade perioden på 60 månader (sammanlagt 9 500 000 euro exklusive mervärdesskatt), inlösen av lokalelementen (16 250 000 euro) och de beräknade finansieringskostnaderna för lokalelementen (1 000 000 euro).

Dessutom omfattar de totala kostnaderna investeringskostnader på sammanlagt 4 800 000 euro. Investeringskostnaderna omfattar byggherre- och tillsynskostnader (300 000 euro), schaktnings- och grundläggningsarbeten (1 500 000 euro), en reservering för tilläggs- och ändringsarbeten (1 500 000 euro) och eventuell flyttning av lokalelementen och iståndsättning av tomten (1 500 000 euro).

Om den planerade detaljplaneändringen vinner laga kraft stannar byggnaden permanent på den planerade platsen och kostnaderna för flyttning av lokalelementen och iståndsättning av tomten realiserar inte.

Investeringskostnaderna för projektet finansieras ur anslagen på undermomentet 8020106 för byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt. Inlösen av byggnaden kommer att föreslås som ett investeringsobjekt planerat för år 2026 i budgeten.

Hyseskostnaden till leasingfinansiären och underhållet betalas ur stadsmiljösektorns anslag för driftsekonomi.

Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden beräknas bli högst ca 26,23 euro/m² lägenhetsyta, sammanlagt 178 364 euro i månaden och ca 2 140 368 euro om året. Grunden för hyran är 6 800 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 21,18 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 5,05 euro/m² lägenhetsyta i månaden. 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.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 5.5.2020 (§ 111) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att detta svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.



10.06.2020

Ärende/13

Behörighet beträffande projektplaner

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 Suuntimopuiston uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.05.2020 § 312

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Puistolan Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm² ja pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



10.06.2020

Ärende/13

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 111

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 1.4.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta (liite 1) ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita opetustilojen osalta. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti tulee varmistaa ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen. Lisäksi valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä niillä tuetaan toimivaa työympäristöä ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin ajan. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava, sillä myöhästynyt aikataulu häiritsee toiminnan järjestämistä ja voi aiheuttaa käyttäjälle lisäkustannuksia. Hanke kytkeytyy alueen kolmen peruskoulun uudis-/peruskorjaushankkeeseen, joten on erittäin tärkeää, että aikataulu ei tule myöhästymään.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Lisäksi lautakunta pyytää, että väistöilaratkaisun vuokravaikutukset esitetään korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmassa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020 § 49

HEL 2020-002174 T 10 06 00



10.06.2020

Ärende/13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Puistolän Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi