



05.04.2023

Ärende/7

§ 85

Godkännande av projektplan för ombyggnad och ersättande utvidgning av Drumsö lågstadieskola och förskola

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en ombyggnad och en ersättande utvidgning av Drumsö lågstadieskola och förskola, daterad 2.9.2022, enligt vilken projektet omfattar cirka 4 763 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 21 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för maj 2022.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 2.9.2022 Drumsö lågstadieskola

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov

Enligt en befolkningsprognos förblir antalet svenskspråkiga barn i dagvårdsåldern på Drumsö på nuvarande nivå medan antalet barn i förskole- och lågstadieåldern ökar med cirka 30 fram till år 2024. Avsikten är att använda lokalerna mer effektivt och mångsidigt så att det prognosticerade antalet elever kan placeras i Drumsö lågstadieskolans lokaler.

Projektplan

Lokalerna på Tallbergs allén 12 på Drumsö byggs om och ersätts delvis med en nybyggnadsdel för Drumsö lågstadieskola och Drumsö förskola.



Ombyggnaden och den ersättande utvidgningen genomförs så att det i byggnaden finns platser för 400 barn (337 elever samt 63 barn som deltar i förskoleundervisningen och den kompletterande dagvården). Antalet barn ökar med cirka 30. I byggnaden verkar efter ombyggnaden 15 svenskspråkiga undervisningsgrupper inom den grundläggande utbildningen och en specialklass med tio elever. Antalet anställda i byggnaden kommer att vara sammanlagt cirka 56 personer.

I och med ombyggnaden och utvidgningen kan staden avstå från den tillfälliga hyrespaviljong som finns på gården och inhyser förskolan och daghemmet.

Gårdsområdena istandsätts och utrustas med lekredskap för att barnen ska kunna röra på sig i enlighet med målen i skolans läroplan och planen för småbarnspedagogiken. I planeringen och utrustningen av gårdsområdena beaktas säkerheten, möjligheten till övervakning, gemenskapen, den fysiska aktiviteten och möjligheten att mångsidigt använda gården som lär- och lekrum.

Gymnastiksalen med kompletterande lokaler, lokalerna för konst- och färdighetsämnen, matsalen, kunskapernas torg samt minst tre lokaler för intensivt arbete och två grupplokaler används på kvällarna för grundläggande konstundervisning och invånarverksamhet.

Byggnadens nyaste del, C, som färdigställdes 1987, rivs och i stället byggs en nybyggnadsdel och en utvidgning. I nybyggnadsdelen placeras en gymnastiksal med kompletterande lokaler, ett kök och en matsal, lokaler för konst- och färdighetsämnen och ett litet skyddsrum. I projektet skapas tillgängliga förbindelser mellan skolans olika delar, förbättras skolans funktionalitet, uppdateras lokalerna i enlighet med undervisningens krav, förnyas de hustekniska installationerna och förbättras energieffektiviteten.

Byggnaden består av tre delar från olika tider. Den äldsta delen, A, färdigställdes 1930 (arkitekterna Kitty och Lauri Hanstén). Byggnaden utvidgades 1949 med del B (arkitekten Hilding Ekelund). Den senaste utvidgningen, del C, färdigställdes 1987 (arkitekten Reino Huhtiniemi). Stadsmuseet utarbetade Drumsö byggnadsinventering, där Drumsö lågstadieskola definieras som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Lokala ändrings-, förbättrings- och renoveringsarbeten har gjorts i skolbyggnaden, men en omfattande ombyggnad har inte genomförts. I fråga om byggnadsdelarna och systemen har byggnaden i huvudsak nått slutet av sin livscykel. Byggnaden är inte till alla delar tillgänglig. Byggnadens svaga tekniska skick och dåliga inomhusluftförhållanden på grund av det gamla ventilationssystemet utgör en risk för verksamheten, vilket förutsätter en omfattande ombyggnad av hela byggnaden.



05.04.2023

Ärende/7

Under projektplaneringen utreddes två alternativ:

1. Hela byggnaden totalrenoveras eller
2. delarna A och B totalrenoveras, del C rivs och i stället byggs en ny utvidgningsdel.

På grund av del C:s svaga tekniska skick, låga våningshöjd och dåliga förbindelser valdes alternativ 2.

I tillämpningsanvisningarna för 2022 års budget ingår som ett mål för planeringen och byggandet av lokalprojekt att kostnaderna inte ska överstiga 4 000 euro/m² bruttoyta. I enlighet med projektets preliminära kostnadsberäkning som utarbetades våren 2022 skulle byggnadskostnaderna uppgå till cirka 3 650 euro/m² bruttoyta. I den uppdaterade kostnadsberäkning som utarbetades sommaren 2022 ökade byggnadskostnaderna till cirka 4 400 euro/m² bruttoyta.

Förutom på indexinverkan beror ökningen i kostnadsreserveringen i huvudsak på en höjning av de byggnads- och hustekniska riskreserveringar som behövs för ombyggnadsprojekt av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnadens del A har konstaterats vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt värdefull och den byggs om med respekt för ursprungliga lösningar. De tekniskt mest krävande lokalerna placeras i nybyggnadsdelen som ersätter del C. Planernas funktionella kvalitetsnivå avviker inte från kvalitetsnivån hos motsvarande projekt. Dessutom höjs investeringskostnaderna genom de jordvärme- och solelsystem som byggs i samband med projektet och som kommer att ha en positiv inverkan på objektets livscykelekonomi.

En projektplan daterad 2.9.2022 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Projektets omfattning

Projektets omfattning är totalt 4 763 m² bruttoyta varav ombyggnadens andel är 2 739 m² bruttoyta och nybyggnadens andel är 2 024 m² bruttoyta. Ombyggnadens lägenhetsyta uppgår till 2 144 m² och nyttoyta till 1 413 m². I fråga om nybyggnadsdelen uppgår lägenhetsytan till 1 714 m² och nyttoytan till 1 330 m².

Byggnadskostnader

Projektets byggnadskostnader exklusive mervärdesskatt uppgår till cirka 21 000 000 euro, det vill säga cirka 4 409 euro/m² bruttoyta i kostnadsnivån för maj 2022 (byggnadskostnadsindex 107,0 / producentprisindex 200,5).



05.04.2023

Ärende/7

Kostnader för att använda lokalerna

Projektets beräknade lokalkostnader, d.v.s. den interna hyra som fastställs i enlighet med anvisningarna för hantering av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015), uppgår till cirka 36,03 euro/m² lägenhetsyta i månaden, d.v.s. totalt cirka 139 005 euro i månaden och cirka 1 668 059 euro i året. Grunden för hyran är 3 858 m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel av hyran uppgår till 31,47 euro/m² lägenhetsyta/mån. och underhållshyrans andel till 4,56 euro/m² lägenhetsyta/mån. Den slutliga kapitalhyran justeras enligt de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Tillfälliga lokaler

Skolans verksamhet flyttas till tillfälliga lokaler under genomförandet av ombyggnaden och nybyggnaden (7/2024–6/2026, totalt 24 mån.). Enligt planerna ska lokalerna i det s.k. Hedengrenska huset på Drumsövägen 50 tjänstgöra som skolans tillfälliga lokaler. För förskolan ordnas eventuellt separata tillfälliga lokaler.

Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har beaktats i beräkningarna av den hyra som tas ut efter ombyggnaden. De ingår inte i de byggnadskostnader som föreslås i projektplanen.

Projektets finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2023–2032, som ingår som bilaga i 2023 års budget, har det reserverats sammanlagt 16,5 miljoner euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektets omfattning är 4 640 euro/m² bruttoyta och att det genomförs under åren 2024–2025.

För att projektet ska kunna genomföras krävs dock 21 000 000 euro i finansiering, vilket kommer att beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

Genomförande av projektet och tidsplan

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden har ansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns lokalservice svarar för byggnadens underhåll.

Avsikten är att byggandet inleds i augusti 2024 och lokalerna står klara i juni 2026.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande



05.04.2023

Ärende/7

Fostrans- och utbildningsnämnden har 17.1.2023 (§ 21) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och bl.a. konstaterat att denna 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

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 2.9.2022 Drumsö lågstadieskola

Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2023 § 165

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Drumsö lågstadieskolanin ja förskolanin perusparannuksen ja korvaavan laajennuksen 2.9.2022 päivätyn hanksuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa.



05.04.2023

Ärende/7

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.01.2023 § 21

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.9.2022 päivätystä Drumsö lågstadieskolanin ja förskolanin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistamiseen sovituissa aikatauluissa, 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 edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, 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.

Käsittely

17.01.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Nasima Razmyar

Esteellisyyden syy: yleislausekejäävi (hallintolain 28.1 § kohta 7)

Asian käsittelyn aikana puheenjohtajana toimi Emma Kari.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti käsitellä yhdeksannen esityksen kokouksen viimeisenä asiana.



05.04.2023

Ärende/7

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.09.2022
§ 103

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Lauttasaaressa sijaitsevan Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Käsittely

22.09.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi