



## 10

### Projektplan för ombyggnad och tillbyggnad av Koskelan ala-aste och daghemmet Herttua

HEL 2023-013220 T 10 06 00

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för ombyggnad och tillbyggnad av lågstadieskolan Koskelan ala-aste och daghemmet Herttua, daterad 12.12.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 5 668 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 26 450 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för augusti 2023.

#### Föredragandens motiveringar

##### Projektets behövlighet

Lågstadieskolan Koskelan ala-astes och daghemmet Herttuas nuvarande lokaler behöver en övergripande och omfattande ombyggnad. Dessutom är lokalerna otillräckliga för det ökande antalet användare och motsvarar inte till alla delar verksamhetsmålen. I en granskning av servicenätet i Gumtäkt, Kottby och Forsby konstaterades att daghemmet Herttua behöver lokaler för cirka 250 barn i daghemsåldern och skolan Koskelan ala-aste lokaler för 250 elever.

I daghemmet finns nu platser för cirka 100 barn och lågstadiets elevantal uppgår till cirka 100. Skolan ligger på adressen Hertig Johans väg 13 och daghemmet på Hertig Johans väg 13b.

Utöver de huvudsakliga lokalerna har skolan tilläggslokaler på Kottbyvägen 8. Efter ombyggnaden och tillbyggnaden kan skolan avstå från tilläggslokalerna.

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 12.12.2023 (§ 283) projektets behovsutredning.

##### Projektplan

Projektplanen gäller en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad av Koskelan ala-astes och daghemmet Herttuas nuvarande byggnader samt en tillbyggnad. Tillbyggnaden kopplar ihop de nuvarande byggnaderna, som är föremål för ombyggnaden, till en funktionell helhet. Lokalerna planeras för 250 elever inom den grundläggande utbildningen och 250 barn i daghemsåldern.



25.9.2024

Under projektet byts de hustekniska installationerna ut och förbättras energieffektiviteten. Dessutom repareras de skadade fasaderna, fönstren och yttertaket samt fuktskadade konstruktioner. I samband med projektet ska lokalerna moderniseras och tillgängliga lokaler utrustas för skolans och daghemmets verksamhet.

Ombyggnaden och tillbyggnaden planeras och genomförs i överensstämmelse med dagens normala kvalitetsnivå och i enlighet med gällande byggbestämmelser och stadens egna planeringsanvisningar. Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, säkra och trivsamma. Lokalerna gör det möjligt att ordna verksamhet i enlighet med den nuvarande planen för småbarnspedagogik. I och med ombyggnaden och tillbyggnaden får daghemmet tidsenliga och trivsamma lokaler där man kan ordna mångsidig verksamhet.

Den detaljplaneändring som projektet förutsätter vann laga kraft i april 2024. I detaljplanen har kvartersområdet delats in i separata områden för daghem, förskola och skolelever så att skolgården fortfarande ligger bredvid Hertig Johans väg medan daghemsgården ligger väster och norr om det nuvarande daghemmet, delvis på den nuvarande lekparkens område. Ett stängsel med en grind kommer att skilja åt daghems- och skolgården.

Gårdsdäcket mellan nybyggnaden och den ombyggda skolan används som idrotts- och verksamhetsområde för skolans elever. Från gårdsdäcket går det att nå nybyggnadens omklädnings- och tvättrum.

Lokalerna planeras så att invånare och lokala grupper kan ordna verksamhet och evenemang i dem.

I planeringen av gårdsområdena bevaras så mycket som möjligt av växtligheten på toften, beaktas verksamhetens krav i olika väderförhållanden och säkerställs fungerande förbindelser till de närliggande grönområdena.

En projektplan daterad 12.12.2023 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har representanter från byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsterna, stadsmuseet och räddningsverket, samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd och tillgänglighetsombudet hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Fostrans- och utbildningspersonalen engageras i projektet



Representanter för småbarnspedagogiken, den grundläggande utbildningen och utvecklingstjänsterna har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Personalen engageras även i den fortsatta utvecklingen av planerna i användarworkshopar i faserna för översiktsplanering och byggplanering.

#### Projektets omfattning

Projektet omfattar 5 668 m<sup>2</sup> bruttoyta och 4 929 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Byggkostnader

Projektets byggkostnader uppgår till sammanlagt högst 26 450 000 euro, exklusive mervärdesskatt, i kostnadsnivån för augusti 2023.

Ombyggnadens byggkostnader är cirka 6,9 miljoner euro (4 726 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) för skolans del och cirka 6,1 miljoner euro (4 507 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) för daghemmets del. Byggkostnaderna för skolans och daghemmets tillbyggnad uppgår till cirka 13,4 miljoner euro (4 689 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta).

Projektkostnaderna höjs bland annat att grundläggningsförhållandena på grund av objektets särdrag är svåra samt av ett omfattande behov av byggnads- och hustekniska reparationer. Kostnadseffekten av dessa faktorer uppgår till cirka 930 000 euro exklusive mervärdesskatt och ingår i projektets totala kostnader.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna hyran för de ombyggda lokalerna och tillbyggnaden är 29,8 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Av detta är kapitalhyrans andel 24,2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran andel 4,1 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Den totala hyran uppgår till cirka 146 919 euro i månaden och årshyran blir cirka 1,8 miljoner euro. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 4 929 m<sup>2</sup>.

Skolans andel av den interna hyran uppgår till cirka 1,1 miljoner euro om året (2 976 m<sup>2</sup> lägenhetsyta) och daghemmets till cirka 700 000 euro om året (1 953 m<sup>2</sup> lägenhetsyta).

Den nuvarande interna hyran för skolan och daghemmet är 18,9 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 450 000 euro om året. Hyran per kvadratmeter grundar sig på den nuvarande hyrda lägenhetsytan på 1 980 m<sup>2</sup>.



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

#### Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats 2024 års budget, har det reserverats sammanlagt 23,5 miljoner euro för att planera och genomföra projektet under perioden 2026–2028.

Projektets ökade finansieringsbehov beaktas då förslaget till nytt byggnadsprogram bereds.

#### Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.

Avsikten är att byggarbetena inleds i juni 2026 och blir färdiga i juni 2028. Enligt tidsplanen inleds verksamheten i lokalerna i augusti 2028.

#### Tillfälliga lokaler

Skolan Koskelan ala-aste och daghemmet Herttua flyttar från Hertig Johans väg 13 till tillfälliga lokaler tills ombyggnaden och tillbyggnaden är färdiga. De tillfälliga lokalerna finns på adressen Backasgatan 84.

Stadsstyrelsen beslutade 2.10.2023 (591 §) fortsätta hyra ut lokaler vid Backasgatan 84 till den grundläggande utbildningen och småbarnspedagogiken för tillfällig användning. De tillfälliga lokalerna är en lösning som stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn beredde i samarbete med lokalernas användare. Beslutet finns i bilagematerialet.

Den beräknade hyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 17,06 euro/m<sup>2</sup> i månaden, dvs. cirka 150 000 euro om året. Hyran per användare bestäms enligt elev- och barnantalet i respektive användningsfas.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.5.2024 (§ 110) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Fostrans- och utbildningsnämnden konstaterar att projektet väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Dessutom anser fostrans- och utbildningsnämnden att det är viktigt att särskilt se till att de allra yngsta eleverna får tillfälliga lokaler vid Kottbyvägen, eftersom de tillfälliga lokalerna på Backas-



25.9.2024

Ärende/10

gatan ligger rätt så långt från Forsby. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och hälsosam verksamhetsmiljö för barn. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

#### Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner för projekt i stadens regi då de kalkylerade kostnaderna överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Hanksuunnitelma Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hanksuunnitelma 12.12.2023

#### Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet 1–6  
2 Kaupunginhallituksen päätös 2.10.2023 § 591 väistötiloista

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden