



6.11.2024

Ärende/10

## 10

### Projektplan för ombyggnad av Zacharias Topeliuskolan

HEL 2024-003235 T 10 06 00

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för en ombyggnad av Zacharias Topeliuskolan på Stenbäcksgatan 14 i Bortre Tölö, daterad 7.3.2024, enligt vilken projektet omfattar cirka 3 774 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 13 800 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2023.

#### Föredragandens motiveringar

##### Projektets behövlighet

Projektet är en ombyggnad som baserar sig på konditionsundersökningar.

Genom ombyggnaden tryggas sunda, säkra och funktionella lokaler för skolan.

##### Projektets innehåll

Ombyggnadsprojektet omfattar hela byggnaden och gården. Zacharias Topeliuskolan har 130 elever och Toppans förskola, som är verksam i samma byggnad, har 50 barn.

I projektet förnyas skolhusets gamla yttertak, som är i dåligt skick, och fasaderna och fönstren repareras. Inomhus renoveras bottenbjälklagen och de skadliga ämnena i mellanbjälklagen avlägsnas. Dessutom förnyas hustekniken. Huset får nya dräneringsdiken och dagvattenbrunnar. Funktionerna i gårdsområdet arrangeras så att de blir tydligare.

Projektets funktionella mål är att skapa en säker, sund och ändamålsenlig lärmiljö. Ombyggnaden förbättrar lokalernas användbarhet, byggnadens tillgänglighet och gårdens funktionalitet och säkerhet. Skolhusets lokaler utgör en helhet som främjar mångsidig pedagogisk verksamhet.

Skolhusets historiska och stadsbildmässiga värden ställer särskilda krav på ombyggnadens planerings- och bygglösningar. Skolhuset är skyddat med beteckningen s0.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har representanter från byggnadstillsynstjänsterna och stadsmuseet, sam-



arbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd och tillgänglighetsombudet hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1.

#### Personalens delaktighet

Företrädare för skolan och förskoleundervisningen har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Responserna till staden från de användare som engagerats har beaktats när planerna har utarbetats. Personalen deltar också i den fortsatta utvecklingen vid användarmöten.

#### Projektets omfattning

Projektet omfattar cirka 3 774 m<sup>2</sup> bruttoyta, 2 549 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 1 642 m<sup>2</sup> effektiv yta. Tomten har en yta på 8 970 m<sup>2</sup> och gården omfattar cirka 4 845 m<sup>2</sup>.

#### Kostnader

De totala projektkostnaderna uppgår till högst 13 800 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2023.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för fostrans- och utbildningssektorn uppgår till 30,47 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt cirka 931 950 euro om året. Den interna månadshyran består av kapitalhyran 24,57 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, arrendet 1,17 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, underhållshyran 4,06 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och allmänna kostnader 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 2 549 m<sup>2</sup>. Den interna hyran för projektet är 20,55 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, sammanlagt cirka 628 625 euro om året. Hyreskalkylen anges i en teknisk bilaga till projektplanen. 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 för de kommande tio åren, som bifogats stadsmiljönämndens budgetförslag för år 2025, har nämnden framställt att det reserveras 13,80 miljoner euro för projektet så att det genomförs under åren 2026–2027.

#### Projektets genomförande och tidsplan



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

Det är meningen att byggarbetena ska börja i januari 2026 och bli klara i juni 2027. Verksamheten i lokalerna inleds i augusti 2027.

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs tills projektet slutförts. Som tillfälliga lokaler används paviljonger på Sandstrandsvägen 6. De tillfälliga lokalerna valdes i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och dem som ska använda lokalerna.

Den kalkylerade lokalhyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 32 564 euro i månaden, dvs. 390 767 euro om året.

#### Bedömning av konsekvenser för barn

Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och sund verksamhetsmiljö för barn. Användarnas funktionella behov har beaktats i planeringen av verksamheten och lokalerna. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Eventuella risker förknippade med trafikförbindelserna bedöms genom att samarbeta på stadsnivå under planeringen. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats och barnens och ungdomarnas lek- och idrottsmöjligheter på gården och i närparker har säkerställts i planeringen.

#### Framställning från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Sektionen för byggnader och allmänna områden framförde 16.5.2024 (§ 61) till stadsstyrelsen att det i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats 2024 års budget, har reserverats sammanlagt 13 830 000 euro för planering och genomförande av projektet så att det genomförs under åren 2025–2026.

Efter framställningen har projektfinansieringen justerats så att den stämmer överens med det byggnadsprogram för husbyggnadsprojekt som bifogats stadsmiljönämndens budgetförslag för år 2025.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkte projektplanen för ombyggnaden i sitt utlåtande 14.5.2024 (§ 107). Projektplanen stämmer överens med fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål.



Under hela projektet ska särskild uppmärksamhet fästas vid att ombyggnadsprojektet blir klart i enlighet den överenskomna tidsplanen, vid vikten av kostnadsuppföljningen och kvalitetskontrollen samt vid planeringen av lokalerna.

Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Befogenheter

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024

#### Bilagematerial

1 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliuskolanin perusparannus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden