



24.05.2023

Ärende/10

§ 123

Godkännande av projektplanen för om- och utbyggnad av lågstadiet och daghemmet i Gårdsbacka (Kontulan ala-aste och daghemmet Kontula, Grindstigen 4)

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av den gemensamma byggnaden för Kontulan ala-aste och daghemmet Kontula, daterad 5.1.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 8 731 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 38 054 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2022.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheten att hitta bästa möjliga förutsättningar för en trygg skolväg till de planerade tillfälliga lokalerna. Dessutom uppmanar stadsfullmäktige staden att satsa på kommunikationen med hemmen. (Mahad Ahmed)

Behandling

Ledamoten Mahad Ahmed understödd av ledamoten Ville Jalovaara föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder möjligheten att hitta bästa möjliga förutsättningar för en trygg skolväg till de planerade tillfälliga lokalerna. Dessutom uppmanar stadsfullmäktige staden att satsa på kommunikationen med hemmen.

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

4 omröstningen

Ledamoten Mahad Ahmeds förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Mahad Ahmeds förslag till hemställningskläm
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 79

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi



24.05.2023

Ärende/10

Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Anna Karhumaa, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Ajak Majok, Petra Malin, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Dennis Pasterstein, Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Johanna Sydänmaa, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Blanka: 1
Otto Meri

Frånvarande: 5
Nita Austero, Teija Makkonen, Dani Niskanen, Ilkka Taipale, Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Mahad Ahmeds förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 5.1.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av den gemensamma byggnaden för Kontulan ala-aste och dag-



24.05.2023

Ärende/10

hemmet Kontula, daterad 5.1.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 8 731 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 38 054 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2022.

Föredragandens motiveringar

Projektplan

Projektplanen gäller om- och utbyggnaden av skolhuset för Kontulan ala-aste, som färdigställdes år 1970. Projektet inbegriper en modernisering av lågstadieelevernas fysiska skolmiljö, en förnyelse av de hus-tekniska systemen och en förbättring av energieffektiviteten, säkerheten, personalens arbetsmiljö och de byggnadsfysikaliska omständigheterna. I utbyggnadsdelens trygga och hälsosamma lokaler koncentreras sådan daghemsverksamhet som nu försiggår utspridd på olika håll.

Projektet för samman småbarnspedagogik, förskola och lågstadieundervisning på samma tomt, vilket förstärker en enhetlig lärostig i enlighet med stadsstrategin.

I planeringen tar man hänsyn till målsättningen att skolans utrymmen ska kunna utnyttjas av kommuninvånarna särskilt för kurser i konst- och färdighetsämnen. Gården planeras så att den tillsammans med den intilliggande Gårdsbacka idrottspark erbjuder såväl daghems- och skolbarnen som invånarna i området mångsidiga möjligheter till lek och motion. I projektet förbättras skolans tillgänglighet bl.a. genom en hiss-förbindelse till huvudbyggnadens andra våning. I planeringen av om- och utbyggnaden har den av arkitekterna Timo och Tuomo Suomalainen ritade skolbyggnadens stadsbildsmässiga och arkitektoniska betydelse tagits i beaktande.

En projektplan daterad 5.1.2023 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har företrädare för byggnadstillsynen, planläggningstjänsterna, stadsmuseet, miljötjänsterna och räddningsverket, tillgänglighetsombudsmannen samt personal inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn hörts som experter.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Ombyggnad och utbyggnad av Kontulan ala-aste och daghemmet Kontula

Kontulan ala-aste ligger vid Grindstigen (som är en återvändsgränd) i den omedelbara närheten av Gårdsbacka idrottspark. Söder om Grindstigen finns ett egnahemshusområde och i väster privatskolan Helsingin yhteislyseo.



I den gällande detaljplanen nr 10617 är området ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Staden äger byggplatsen, vars byggrätt innefattar 7 000 m² våningsyta.

På skolans tomt finns den egentliga skolbyggnaden och en före detta bostads- och klubblokalsbyggnad som gjorts om till undervisningslokaler. På tomten finns dessutom en provisorisk paviljongbyggnad.

Genom ombyggnaden moderniseras organisationen av rummen för ämnes- och allmänundervisningen samt utvecklas lokalernas fasta möblemang, utrustning och användning.

Den egentliga utbyggnadsdelen uppförs norr om huvudbyggnaden. I början av projektplaneringsskedet konstaterade man att utvidgningsbehovet i enlighet med fostrans- och utbildningssektorns lokalprogram överskrider den byggrätt som detaljplanen medger. I detaljplanen föreslås att utbyggnaden sker på det område som sträcker sig från huvudbyggnaden västerut och som utmynnar i en skogsdunge på en klippa i tomtens västra del. Från huvudbyggnaden norrut består tomten av en öppen gårdsplan och i väster löper Svartbäcken, Gårdsbackaområdets dagvattenled. Dagvattenleden befinner sig ca 1–1,5 m lägre än skolbyggnadens lägsta golvplan. Planeringsgruppen för projektet ansåg att en utbyggnad norrut blir billigast och mest ekonomisk och gör det möjligt att bevara skogsdungen. Efter överläggningar med stadsmiljösektorns byggnadstillsynstjänst och planläggningstjänst konstaterade man att det i projektet är befogat att gå in för så små avvikelser från detaljplanen som möjligt.

Gården mellan den gamla delens klassrumsflyglar byggs om till en inomhuslokal som innefattar bl.a. den nya, multifunktionella matsalen. I samma veva utvidgas också den nuvarande gymnastiksalen till den nuvarande matsalens område. I utbyggnadsdelen ingår också ett nytt modernt kök med servicegård. Dessutom kommer daghemmets aktivitetsområden och allmänna utrymmen, skolans och daghemmets gemensamma arbetslokaler och personalrum samt administrationen och elevvården att finnas i utbyggnadsdelen. Förskolan kommer att finnas i den gamla delens första våning i närheten av nybörjarundervisningens utrymmen.

Nya energieffektiva hustekniska system installeras. Nya ventilationsmaskinrum byggs på yttertaken. Byggnaderna införlivas med det nya jordvärmesystem som kommer att byggas på tomten samtidigt som de frigörs från fjärrvärmesystemet. Solpaneler installeras på yttertaken.

Gården omstruktureras och daghemmet får nya, omgärdade lekplatser. Dessutom förbättras lekplatsernas funktionalitet.



24.05.2023

Ärende/10

Parkeringsplatsernas antal på tomten förblir detsamma. Skolan i Gårdsbacka kan lätt nås med kollektiva färdmedel.

Behov

Renoveringsarbeten har gjorts tidigare, men någon omfattande renovering eller ombyggnad har inte genomförts. De tekniska systemen har nått slutet av sin livscykel. Byggnadstekniskt motsvarar byggnaderna sin ålder. Inneluftsproblem har inte rapporterats.

Enligt den senaste befolkningsprognosen kommer antalet finskspråkiga barn i daghemsåldern, förskoleåldern och i den lägre grundskoleåldern (klasserna 1–6) i Mellungsbacka distrikt att växa med cirka 260 barn fram till år 2036. Distriktets befolkningsökning koncentrerar sig till delområdena Gårdsbacka och Mellungsby.

Lokalerna i Kontulan ala-aste har på senare tid inte längre räckt till för områdets tilltagande servicebehov och motsvarar inte till alla delar fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål. De nya lokalerna planeras för cirka 550 lågstadieelever. Skolan har för närvarande cirka 430 elever. Dessutom får småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen nya daghemsutrymmen för cirka 240 barn.

När ombyggnaden och utbyggnaden blivit klara blir det möjligt att avstå från den nuvarande paviljongen på adressen Grindstigen 4. Nybygget ersätter skolans nuvarande lokaler på adressen Grindstigen 4 och paviljongen som används av lågstadiet och förskolan (42 platser och 60 elever). Dessutom avstår staden från daghemmet Humikkalas (40 platser) och gruppen Viekkos (42 platser) lokaler. I de nya lokalerna går det att flexibelt ordna småbarnspedagogik och grundläggande undervisning enligt områdets föränderliga behov. Möjligheterna till flexibel användning har beaktats i dimensioneringen av lokalerna.

Fostrans- och utbildningsnämnden har 23.8.2022 (§ 168) godkänt behovsutredningen för en om- och utbyggnad av lågstadiet och daghemmet på adressen Grindvägen 4.

Projektets omfattning

Ombyggnaden innefattar huvudbyggnaden, klubblokalsbyggnaden och gårdsområdet. Byggnaderna som ska genomgå ombyggnad består av 4 489 m² bruttoyta, 3 814 m² lägenhetsyta och 3 015 m² effektiv yta. Utbyggnaden omfattar 4 243 m² bruttoyta, 3 420 m² lägenhetsyta och 2 181 m² effektiv yta.

Efter utbyggnaden är byggnadernas sammanlagda omfattning 8 731 m² bruttoyta, 7 227 m² lägenhetsyta och 5 196 m² effektiv yta.



24.05.2023

Ärende/10

Byggkostnader

Projektets byggkostnader uppgår till sammanlagt 38 054 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 4 445 euro/m² bruttoyta i kostnadsnivån för augusti 2022.

Projektets budget har stigit sedan behovsutredningen. Kostnaderna har stigit bland annat till en följd av att ett fördröjningssystem för dagvatten och schaktningsarbeten för installation av jordvärme har lagts till projektplanen, gårdsbygget expanderat och lokalerna gjorts mer modifierbara – allt detta för att svara på fostrans- och utbildningssektorns målsättningar. Dessutom har den allmänna prisnivån inom byggbranschen stigit och bidragit till att höja kostnaderna för projektet. I den fortsatta planeringen är målet att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt med beaktande av beställarens målsättningar.

Kostnader för att använda lokalerna

Efter genomförandet av projektet kommer användarens beräknade lokalkostnader, dvs. den preliminära interna hyran enligt anvisningarna för handläggning av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015), att vara cirka 252 039 euro/månad. Årshyran är cirka 3 025 000 euro. Månadshyran är cirka 34,87 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 30,14 euro/m² lägenhetsyta, underhållshyran andel 4,06 euro/m² lägenhetsyta och allmänkostnadens andel 0,67 euro/m² lägenhetsyta. Grunden för hyran är 7 227 m² lägenhetsyta.

Tillfälliga lokaler

De tillfälliga lokalerna kommer att finnas i en paviljong i Ärvingsparken på adressen Klenodgränden 4. De tillfälliga lokalerna uppförs som ett separat projekt så att de står till förfogande under tiden mellan juni 2024 och december 2026.

Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2023–2032, som ingår som bilaga i 2023 års budget, har det reserverats 33,2 miljoner euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektets omfattning är 8 797 m² bruttoyta och att det genomförs under åren 2024–2026.

Projektet förutsätter 38,1 miljoner euro i finansiering, vilket kommer att beaktas när förslaget till ett nytt byggnadsprogram bereds.

Projektets genomförande och tidsplan



24.05.2023

Ärende/10

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden har ansvaret för att genomföra projektet. Stadsmiljösektorns lokaltjänst ansvarar för underhållet av byggnaderna.

Målet är att byggandet börjar i december 2024 och blir klart i december 2026.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 11.4.2023 (§ 77) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Fostrans- och utbildningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål.

Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma 5.1.2023

Bilagematerial

1 Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja laajennus 5.1.2023 hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Beslutshistoria



24.05.2023

Ärende/10

Kaupunginhallitus 02.05.2023 § 278

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusrarannuksen ja laajennuksen 5.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 8 731 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.04.2023 § 77

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

a

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 05.01.2023 päivätystä Kontulan ala-asteen koulun hankesuunnitelmasta (liite 1).

b

päätöksi perustaa päiväkodin toteutettaviin tiloihin hankkeen valmistuttua

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, 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



24.05.2023

Ärende/10

kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, 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.

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 26.01.2023
§ 12

HEL 2022-005947 T 10 06 00

Rintinpolku 4, kaup.osa 47, Mellunkylä. Pysyvä kiinteistöobjekti: 4303

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Mellunkylässä osoitteessa Rintinpolku 4 sijaitsevan Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 5.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 8 731 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 38 054 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

26.01.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Katri Olli. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



24.05.2023

Ärende/10

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi

Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi