



27.09.2023

Ärende/7

§ 224

Godkännande av projektplan för ombyggnad och funktionell ändring av Pihlajiston ala-aste och daghemmet i Rönninge

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad med funktionella ändringar av Pihlajiston ala-aste och daghemmet i Rönninge, daterad 19.4.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 6 515 m² bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna uppgår till 28 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i prinsnivån för december 2022.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov av projektet

Pihlajiston ala-astes nuvarande lokaler vid Rönningevägen 3 motsvarar inte servicebehovet i området. Skolan har för närvarande cirka 350 elever. De nya lokalerna planeras för cirka 470 lågstadieelever. Dessutom får småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen nya daghemsutrymmen för cirka 120 barn. I lokalerna som byggs är det möjligt att tack vare kompletteringsbyggandet ordna småbarnspedagogik och grundläggande utbildning enligt det nya områdets föränderliga behov. Stadsfullmäktige konstaterade att det är viktigt att samla in information från lärarna i Pihlajiston ala-aste om deras behov och önskemål före den mer detaljerade planeringen av interiörerna. Det är också nödvändigt att höra åsikter från daghemsföreståndarna i området om de funktionel-



la lokalerna och gården för att säkerställa att lokalerna för småbarnspedagogiken fungerar. På så sätt undviker man renoveringsbehov i efterhand och de utmaningar som lokalerna medför den dagliga fostran och undervisningen

År 2019 fanns det 638 barn i åldern 1–6 år i distriktet Rönninge. Enligt den senaste befolkningsprognosen kommer antalet barn att förbli detsamma. Deltagandet i småbarnspedagogiken är 75,8 % i området. Antalet 7–15-åriga i området förväntas minska under 2020–2036. I planeringen av servicenätet ska dock beaktas att betydande kompletteringsbyggande planeras i området vilket inte ännu syns i befolkningsprognosen.

När ombyggnaden blivit klar är det möjligt att avstå från de nuvarande tillfälliga lokalerna för daghemmet Aulanko och skolan Pihlajiston ala-aste på Salpausselkävägen 1 och Salpausselkävägen 1c. Fostran- och utbildningssektorn kan fortsätta använda Pihlajiston ala-astes lokaler i Viksbacka kvartersgård.

Skolbyggnadens tekniska skick är dåligt och byggnaden har varit tom i nästan tre år. Stadsfullmäktige godkände 13.6.2018 (§ 181) projektplanen för ombyggnad av Pihlajiston ala-aste på så sätt att projektet omfattar högst 6 308 m²bruttoyta och att projektets maximipris exklusive mervärdesskatt är 17 457 000 euro i kostnadsnivån för september 2017. Ombyggnadsprojektet har försenats från den ursprungliga tidtabellen eftersom inga entreprenadanbud kom in under 2020. Byggnad av området i anslutning till Spårjokern förutsatte en regional granskning av områdets befolkningsprognoser. Till följd därav uppdaterade staden antalet elevplatser, föreslog daghemsverksamhet i anslutning till skolan och förberedde sig på en detaljplaneändring och en eventuell utvidgning på skolans tomt på 2030-talet.

Våren 2022 utredde fostrans- och utbildningssektorn, stadsmiljösektorns lokalservice och detaljplaneläggningen gemensamt i en service-nätsutredning för Rönninge, Rönnsbacka och Viksbacka de behov av utrymmen som skolorna och övriga tjänster i området har. I samband med detaljplaneläggningen undersökte man möjligheterna till kompletteringsbyggande och framförde en bedömning av ändringen i befolkningsprognosen. Utifrån bedömningen utarbetades i samarbete ett övergripande förslag om ordnande och centralisering av tjänster på Pihlajiston ala-astes Y-tomt. Förslaget tidtabell för skolbyggnadsprojektets del har preciserats i och med projektplaneringen på följande sätt:

- Ombyggnaden och den funktionella ändringen av Pihlajiston ala-aste och daghemmet i Rönninge ska genomföras före utgången av



27.09.2023

Ärende/7

december 2025 för att säkerställa platsernas tillräcklighet inom fostrans- och utbildningssektorn från och med januari 2026.

- Skolans och daghemmets verksamhet finns för närvarande i närliggande tillfälliga och tilläggsaviljonger. För de tillfälliga aviljongerna söks förlängning av tillstånd under åren 2023–2024. Användningen av de tillfälliga lokalerna i framtiden bedöms i samband med ansökan om förlängning av tillstånd i samband med andra projekt i området.
- Detaljplaneändringen för skolbyggnadens tomt bereds i slutet av 2020-talet, så att ändringen möjliggör tillbyggnad under 2030-talet antingen som en permanent byggnad eller som en tillfällig aviljong. Utvidgningen kan även komma med en lösning för tillfälliga lokaler för framtida kommande ombyggnadsprojekt i området.

Fostrans- och utbildningsnämnden 13.6.2023 (§ 123) godkände en behovsutredning för ombyggnaden och den funktionella ändringen.

Projektplan

Syftet med ombyggnaden och den funktionella ändringen av Pihlajiston ala-aste och daghemmet i Rönninge är att genomföra ombyggda lokaler för skolan och ersättande lokaler för daghemmet.

I byggnaden som blev klar 1978 har inte någon omfattande ombyggnad tidigare genomförts. I projektet effektiveras och moderniseras användningen av undervisningslokalerna så att daghemsverksamheten kan placeras på första våningen i anslutning till den nedre gården åtminstone i 10–15 år. Lokaler för förvaltning och elevvård ordnas, matsalarna flyttas till ett mer centralt läge och kökslokaler byggs i enlighet med användaravtalet samt en matsal som är strukturerad enligt användargrupperna. Arrangemangen i lokalerna för ämnesundervisningen och den allmänna undervisningen samt den fasta inredningen och utrustningen moderniseras och lokalernas multifunktionalitet utvecklas. Akustiken i undervisningslokalerna och korridorerna förbättras. Det byggs mer toaletter enligt de krav som antalet användare ställer och tillgängliga toaletter byggs till. Byggnadens tillgänglighet och brandsäkerhet förbättras. På nedre gårdssidan byggs en ny direkt trappförbindelse från skollokalerna till bollplanen. Utomhustrappan kan rivas när lokalerna på nedre våningen återgår till skolans bruk. Nya konstruktioner, material, möbler och utrustning är slittåliga, kan repareras och är lätta att rengöra.

I mellanbjälklagen görs behövliga öppningar och genomföringar som hustekniken kräver, konstruktionerna förstärks vid behov och ytbetongplattorna förnyas, bottenbjälklagen mot marken förnyas för att undvika fuktproblem och förbättra radonsäkerheten. Byggnaden får en ny hiss.



Övre bjälklagen och entréskärmtaket renoveras. De murade väggbeklädnaderna och värmeisoleringen förnyas. Värme- och vattenisoleringen i väggarna mot marken förnyas. Fönstren renoveras och förnyas vid behov, alla genomföringar och sprickor samt fönsterkarmarnas justeringsmarginaler tätas genomgående. Fönstrens värmeisolering förbättras med hjälp av en isolerruta med dubbelglas i den inre fönsterbågen. Nya ventilationsmaskinrum placeras i vindsutrymmena.

Ett nytt ventilationssystem byggs till objektet. Byggnadens värme-, vatten- och avloppssystem förnyas i sin helhet och el- och tekniska system förnyas så att de motsvarar dagens krav. Byggnadens belysningsystem förverkligas som en lösning där belysningen förändras med beaktande av närvaron och dagsljusets inverkan.

Gården omstruktureras med hänsyn till daghemsverksamheten. På gården byggs tillgängliga ramper vid huvudentrén, gårdens lutningar och konstruktionslager repareras och konstruktionslagrens funktionalitet förbättras.

I projektet byggs pedagogiskt sett mångsidiga, flexibla lokaler med en ändamålsenlig dimensionering för den grundläggande utbildningen och daghemmet. Lokalerna främjar verksamheten och säkerställer en god miljö där barn kan lära sig och växa. Lokalerna planeras i enlighet med dimensioneringsprinciperna och planeringsanvisningarna på stadsnivå och gör det möjligt att förverkliga målen i läroplanen för grundläggande utbildning och planen för småbarnspedagogik. Placering av daghem och lågstadium i samma fastighet och sam användning av utrymmena möjliggör en flexibel lokalanvändning och är en kostnadseffektiv lösning.

Projektet förverkligar målen i stadsstrategin 2021–2024 bl.a. så att den enhetliga lärostigen blir smidigare när småbarnspedagogiken, förskoleundervisningen och lågstadiet ligger på samma tomt. Byggnadens energieffektivitet planeras genom att beakta koldioxidavtrycket vid val av material. Dessutom beaktas lokalernas eftersträvade användning om kvällarna och tillgänglighet förbättras.

En projektplan daterad 19.3.2023 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har man hört experter vid byggnadstillsynen, stadsmuseet, miljötjänsterna och räddningsverket, tillgänglighetsombudet och samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetskydd.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Projektets omfattning

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI93 2001 1800 2050 59
Moms nr
FI02012566



27.09.2023

Ärende/7

I och med ombyggnaden och den funktionella ändringen uppgår byggnadens bruttoyta till 6 515 m², lägenhetsytan till 5 585,5 m² och nyttotytan till 4 330,5 m².

Byggnadskostnader

Projektets byggkostnader uppgår till sammanlagt 28 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2022 (4 298 euro/m² bruttoyta).

Kostnader för att använda lokalerna

Projektet leder till en intern totalhyra på 1 898 706 euro om året (28,33 euro/m² lägenhetsyta/mån.) som fastställs enligt den nya hyresmodellen. Kvadratmeterhyran baserar sig på 5 586 m² lägenhetsyta. En kalkyl över hyreseffekterna finns som en teknisk bilaga till projektplanen.

Den slutliga kapitalhyran justeras enligt kostnaderna för projektet i entreprenadsskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet färdigställs.

Tillfälliga lokaler

Skolans tillfälliga lokaler

I enlighet med den nya hyresmodellen ingår inte kostnaderna för de tillfälliga lokalerna för skolan och daghemmet i projektets kapitalhyra. Den som använder de tillfälliga lokalerna betalar hyra för den lokal som används just då.

Skolans verksamhet har flyttats till de tillfälliga lokalerna i oktober 2020 i enlighet med den ursprungliga tidsplanen för genomförandet av ombyggnadsprojektet. De tillfälliga lokalerna ligger i en tillfällig paviljong på Salpausselkävägen 1–3. De tillfälliga lokalerna hade 358 elever 2022. Den kapacitet som antecknats för de tillfälliga lokalerna i bygglov är 410 platser. Undervisning i slöjd kan ordnas i paviljongen. I fråga om idrottslokalerna för skolans bruk har man hyrt en sportplan för tiden 11.8.2023–31.12.2025 av Malmin palloiluhalli på Frögränden 3, dit busstransporter ordnas.

Den kalkylmässiga interna hyran för skolans tillfälliga lokaler är cirka 91 226 euro i månaden. Enligt riktlinjerna av enheten för lokalegendom inom lokalservicen faktureras kostnader för tillfälliga lokaler som uppkommit före 2023 inte retroaktivt från och med 1.1.2023. Därmed är den kalkylmässiga interna hyran för fostrans- och utbildningssektorn för perioden 1/2023–12/2025 (36 månader) cirka 3,285 miljoner euro. Kostnaderna för idrottslokalerna för tiden 8/2023–12/2025 (29 måna-



27.09.2023

Ärende/7

der) är cirka 280 000 euro (80 000 euro för intern hyra och cirka 200 000 euro för busstransport).

Tillfälliga och tilläggslokaler för daghemmet

Daghemmets verksamhet har övergått till tillfälliga och tilläggslokaler i januari innan servicenätutredningen slutförts och beslutet om innehållet i det nya ombyggnadsprojektet fattats. De tillfälliga och tilläggslokalerna finns i en tillfällig paviljong på Salpausselkävägen 1.

I paviljongen hade staden ursprungligen placerat tillfälliga lokaler för daghemmet Louhikko för den tid ombyggnaden pågick 2019–2021. Hösten 2021 beslutade fostrans- och utbildningssektorn att avstå från en daghemslokal med 53 platser, som var liten och i dåligt skick, i Helsingfors stads bostäder Ab: s (Heka) fastighet på Aulankovägen 4. I samband med flytten fastställdes det nya platsantalet 120 för daghemmet Aulanko, i vilket det ingår 8 platser för gruppfamiljedaghemmet Luhti, som tillfälligt har placerats i tillfälliga och tilläggslokaler. Den kapacitet som anges i bygglovets för tillfälliga och tilläggslokaler är 120 platser.

Den kalkylmässiga interna hyran för daghemmets tillfälliga och tilläggslokaler är cirka 30 690 euro i månaden. Fostrans- och utbildningssektorn har betalat daghemmet Aulankos hyra för de tillfälliga och tilläggslokalerna från och med 1/2022 så att den interna hyran för sektorns tillfälliga och tilläggslokaler är cirka 1,472 miljoner euro för tiden 1/2022–12/2025 (48 månader).

Projektets finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2023–2032, som ingår som bilaga i 2023 års budget, har 22,7 miljoner euro reserverats för åren 2023–2025 för att planera och genomföra projektet. De faktiska kostnaderna för ombyggnadsprojektet av den ursprungliga skolan, cirka 1,5 miljoner euro, ingår i detta kostnadsförslag.

För att projektet ska kunna genomföras krävs dock 28 miljoner euro, vilket kommer att beaktas i det nya byggnadsprogrammet.

Projektets genomförande och tidsplan

Stadsmiljösektorns servicehelhet Byggnader och allmänna områden har ansvaret för att genomföra projektet. Stadsmiljösektorns lokalservice svarar för byggnadens underhåll.

Avsikten är att byggandet inleds i oktober 2023 och att projektet ska vara klart i december 2025.



27.09.2023

Ärende/7

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 22.8.2023 (§ 153) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar de funktionella målen för fostran och utbildning.

Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

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

Bilagor

1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelma 19.4.2023

Bilagematerial

1 Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannus ja toiminnallisen muutos, hankesuunnitelman liitteet 19.4.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.09.2023 § 558

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



27.09.2023

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin toiminnallisia muutoksia sisältävän perusparannuksen 19.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 6 515 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa.

Käsittely

18.09.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään esittelijän perusteluiden ensimmäisen kappaleen loppuun: "Kaupunginhallitus totesi, että Pihlajiston ala-asteen opettajilta on tärkeää kerätä tieto tilatarpeista ja toiveista ennen tarkempaa sisätilojen suunnittelua. Myös varhaiskasvatuksen tilojen toimivuuden varmistamiseksi on tarpeen koota alueen päiväkotien johtajilta näkemykset toimivista tiloista ja pihasta. Näin vältetään jälkikäteistä korjaustarvetta ja tilojen tuomia haasteita kasvatuksen ja opetuksen arkeen."

Kannattaja: Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

11.09.2023 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.08.2023 § 153

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 10.5.2023 päivätystä Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelmasta (liitteet 1 ja 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilo-



27.09.2023

Ärende/7

jen 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 työkennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee 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

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.05.2023
§ 42

HEL 2023-004559 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pihlajistontie 3 toteutettavan Pihlajiston ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja toiminnallisen muutoksen 19.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 6 515 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 28 000 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua, muuta valmistelua ja sisätilojen rakennusosien ja teknisten järjestelmien purku-urakan toteutusta odottamatta hankepäätöstä.



27.09.2023

Ärende/7

Käsittely

10.05.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Teemu Metsälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396
teemu.metsala(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi