



15.06.2022

Ärende/4

## § 172

### Projektplanen för Pasilan peruskoulu och daghemmet Päiväkoti Pasilas nybyggnad

HEL 2021-009760 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för Pasilan peruskoulu och daghemmet Päiväkoti Pasila, daterad 23.9.2021, utgående från att projektets maximala omfattning är 13 177 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 56 600 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juli 2021.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma 23.9.2021

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Projektplanen gäller nybyggnaden för Pasilan peruskoulu och daghemmet Päiväkoti Pasila. Byggnaden uppförs mitt i det nya bostadsområdet i Mellersta Böle, i ett kvartersområde mellan Överhettargatan och Vedskorstensberget, som för närvarande håller på att byggas.

Nybyggnaden ersätter Pasilas peruskoulu nuvarande lokaler, som finns på tre olika adresser och är otillräckliga för det växande antalet barn i området. Dessutom innehåller nybyggnaden lokaler för ett daghem som ska grundas.

En gemensam fastighet för skola och daghem möjliggör synergieffekter, exempelvis sambruk av vissa lokaler. Lösningen möjliggör dess-



utom en flexibel rumsdistribution, sänker kostnaderna och förstärker lärostigens enhetlighet. Gemensamma lokaler för skolan och daghemmet är till exempel matsalen, lokalerna för slöjd och gymnastiksalen.

I planeringen av lokalerna har fungerande, öppna och ljusa lösningar eftersträvat. Projektets funktionella mål är lokaler som kan användas effektivt och mångsidigt och som stöder verksamhet som är förenlig med den nya läroplanen och syftet med småbarnspedagogiken. Användningen av informations- och kommunikationsteknik kommer att innehålla en central roll i undervisningen. Utgångspunkten för lokalplaneringen är trygga och tillgängliga lokaler för undervisning och småbarnspedagogik med beaktande av i synnerhet lokalernas goda akustik och brandsäkerhet. En energieffektiv helhet har varit ett särskilt mål i planeringen.

Avsikten är att nybyggnaden tas i bruk i oktober 2024.

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände behovsutredningen 14.4.2020 och gav 2.11.2021 ett utlåtande där den tillstyrker projektplanen.

Projektplanen finns som bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

## Föredragandens motiveringar

### Behov

Pasilan peruskoulu behövs som en bestående del av skolnätverket i Böle med omnejd och i Norra Helsingfors storområde i allmänhet. Pasilan peruskoulus nuvarande lokaler räcker inte till för skolans cirka 600 elever och det växande servicebehovet i området.

Enligt befolkningsprognosen kommer behovet av lokaler för finskspråkig skolundervisning och platser inom den finskspråkiga småbarnspedagogiken att öka i Böle distrikt och delområdet Månsasparken, som hör till det nya Böleområdet. Under åren 2022–2033 uppskattas antalet barn i åldern 1–6 öka med ungefär 700 och antalet 7–15-åringar med ungefär 1 150. När nybyggnaden står klar i slutet av 2024 uppskattas antalet barn under skolåldern ha ökat med ungefär 400 och antalet barn i grundskoleåldern med 450. Befolkningen i området beräknas fortsätta växa efter 2033.

Fostrans- och utbildningssektorns servicenät utvecklas utgående från att dess enheter är ekonomiska och fungerande till sin storlek. I planeringen av servicenätet har staden beaktat den befintliga lokalkapacite-



ten och kapaciteten som är under byggnad, en säker och fungerande byggplats samt hela serviceområdets långsiktiga utveckling.

Nybyggnaden utgör en del av områdets servicenät och kommer även att erbjuda lokaler för olika slag av invånar- och föreningsverksamhet, ungdomsverksamhet och arbetarinstitutet under kvällar och veckoslut.

#### Pasilan peruskoulu och daghemmet Päiväkoti Pasilas nybyggnad

Nybyggnaden som planerats för Pasilan peruskoulu och daghemmet Päiväkoti Pasila ska uppföras mitt i det nya bostadsområdet i Mellersta Böle, i ett kvartersområde mellan Överhettargatan och Vedskorstensberget. Byggnaden ska uppföras på tomterna 1 och 2 i kvarteret. De ligger i en sluttning och har en höjdskillnad som motsvarar ungefär en våning. Nybyggnadens tomt är centralt belägen med tanke på servicenätverket.

I området gäller detaljplan nr 12360, där tomterna utgör kvartersområde för allmänna byggnader. Byggrätten på kvarterets tomter uppgår till 11 500 m<sup>2</sup> vy, varav skolans andel är 10 000 m<sup>2</sup> vy och daghemmets andel 1 500 m<sup>2</sup> vy. I planerna föreslås en byggrätt på 11 056 m<sup>2</sup> vy, varav skolans andel är 9 440 m<sup>2</sup> vy och daghemmets andel 1 616 m<sup>2</sup> vy.

Enligt detaljplanen ska gårdarna där skolans elever vistas under rasterna i huvudsak anläggas i taknivå. Det ska finnas en förbindelse från Vedskorstensberget till skolans innergård. Tekniska lokaler och anordningar, som ventilationsrum, ska integreras i byggnaden. Gårdsdäcket ska beläggas med ett material som släpper igenom vatten.

För projektet ansöker man om tillstånd att avvika från bestämmelserna i detaljplanen i fråga om fasadens material, byggnadsytan, gårdsdäckets ungefärliga höjd och det högsta tillåtna våningsantalet för byggnadsytans delområden.

Två skyddsrum i armerad betong i klass S1 ska byggas i byggnaden.

År 2020 ordnades en inbjudningstävling om planeringen av grundskolans och daghemmets nybyggnad för att finna en huvud- och arkitektplanerare för projektet.

#### Projektplanen för nybyggnaden

Nybyggnad dimensioneras för 1 000 elever i årskurserna 1–9. Det nya daghemmet som grundas får 200 platser. Staden har som mål att inhyssa det växande antalet barn under skolåldern och i grundskoleåldern i området i den nya skolbyggnaden och lokalerna för förskoleundervisning och småbarnspedagogik som finns i samma byggnad. I nybygg-



naden ingår trygga, hälsosamma och tillräckliga lokaler som erbjuder goda förutsättningar för skolans och daghemmets verksamhet.

Lokalerna planeras så att de är säkra och lätta att överblicka och även lämpar sig för barn, unga och vuxna med sinnesnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga. Särskild vikt fästs vid inomhusluftens kvalitet, belysning, brandsäkerhet, ljuddämpning och tillgänglighet.

Eleverna kommer att tillbringa rasterna på en gård på gårdsdäcket i nivå med tredje våningen med direkt förbindelse till skolans funktionsområden, Vedskorstensberget och Ångparkens område. Daghemsgården ska anläggas i två plan i norra delen av kvarteret.

Skolgården ska få områden för olika verksamheter och mångsidiga hobbyredskap som uppmuntrar till fysisk aktivitet. Daghemmets gårdsområden förses med lekredskap som främjar fysisk aktivitet och syftet med småbarnspedagogiken. I planeringen och utrustningen av gårdsområdena beaktas säkerheten, möjligheten till övervakning, gemenskapen, den fysiska aktiviteten och möjligheten att mångsidigt använda gårdarna som lär- och lekrum.

Idrottsanläggningarna kan användas av kultur- och fritidssektorn under vardagskvällar och veckoslut. I planeringen förbereder sig staden på att största delen av undervisningslokalerna kan användas exempelvis för klubbverksamhet utanför skoltid. Skolan ska fungera som inkvarteringsskola.

## Projektets omfattning

Nybyggnadsprojektet omfattar 13 177 m<sup>2</sup> bruttoyta, 10 367 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 7 902 m<sup>2</sup> effektiv yta, varav skolans andel är 6 666 m<sup>2</sup> effektiv yta och daghemmets 1 236 m<sup>2</sup> effektiv yta. Byggnadens volym är 65 600 m<sup>3</sup>. I kvarteret 17108 har skolans tomt en yta på 4 430 m<sup>2</sup> och daghemmets tomt en yta på 658 m<sup>2</sup>. Tomterna i kvarteret har en totalyta på cirka 5 088 m<sup>2</sup>. En process för att slå ihop tomterna har inletts och ska slutföras innan man ansöker om bygglov.

## Projektets byggkostnader och finansiering

I tillämpningsanvisningarna för 2022 års budget ingår som ett mål för planeringen och byggandet av lokalprojekt att kostnaderna inte överstiger 4 000 euro/m<sup>2</sup>.

För att målet ska uppnås har kostnaderna minskats, i huvudsak på basis av kostnadsberäkningen, genom stora ändringar i byggnadsmassan och konstruktionerna samt genom ett antal smärre ändringar. Genom ändringarna har man uppnått kostnadsbesparingar på ungefär två mil-



joner euro. Efter kostnadsminskningen får de sammanlagda byggkostnaderna för projektet uppgå till högst 56 600 000 euro (4 295 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juli 2021.

Tomten där nybyggnaden planeras är trång, vilket förutsätter dyra planeringslösningar, bland annat tagårdar och andra särskilda konstruktioner. Exempel på dessa är den västra sidans utrymme med låsplattor och väggen med borrade pålar utanför tomten, uppfarterna och ramperna till tagårdarna för det maskinella vinterunderhållet, infiltrationslösningarna för dagvatten och integrationen av de tekniska lokalerna i byggnadsmassan. De sammanlagda kostnaderna på grund av utrymmesbristen och de särskilda konstruktionerna uppskattas uppgå till cirka 5–6 miljoner euro.

En gemensam fastighet för skolan och daghemmet stöder verksamhet som följer den moderna läroplanen och möjliggör funktionella synergieffekter. Projektets kostnader blir högre också på grund av den moderna läroplanens krav på teknik och audiovisuell utrustning, de tekniska kraven för att rumsdistributionen ska vara flexibel och kravet att lokalerna ska kunna användas för medborgarverksamhet på vardagskvällar och veckoslut. Dessutom har särskild vikt lagts vid tillgänglighetskraven, framför allt med tanke på personer med sinnesnedsättning eller nedsatt rörelseförmåga. Projektet är viktigt och brådskande för att staden ska kunna ordna småbarnspedagogiken och grundskoleundervisningen i området.

I projektplaneringen har staden strävat efter så kostnadseffektiva lösningar som möjligt som ändå uppfyller de ovan nämnda funktionella, tekniska och stadsbildsmässiga kraven.

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden anser att kostnads målet på 4 000 euro per bruttokvadratmeter för investeringsprojekt med anledning av ovanstående kan överskridas så att maximipriset blir 4 295 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta, så att staden kan fortsätta förbereda konkurrensutsättningen av projektet för entreprenad.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2022–2031, som ingår som bilaga i 2022 års budget, har det reserverats sammanlagt 48 miljoner euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektet genomförs 2022–2024. För att projektet ska kunna genomföras krävs dock 56,6 miljoner euro i finansiering, vilket kommer att beaktas när förslaget till ett nytt byggnadsprogram bereds.

#### Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden är 29,11 euro/m<sup>2</sup> lägenhet-syta, sammanlagt cirka 301 783 euro i månaden och cirka 3 621 400



euro om året. Grunden för hyran per kvadratmeter är 10 367 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 25,07 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran andel 3,54 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, där stadsmiljösektorns administrativa kostnader på 0,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta ingår.

Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden är 30 år. Den slutliga kapitalhyran justeras efter de verkliga kostnaderna. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektplaneringen har bland annat representanter för byggnadstillsynen, miljötjänsterna och räddningsverket vid stadsmiljösektorn samt samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd hörts som experter.

Projektets genomförandeansvar och underhållsansvaret för byggnaden hör till tjänsten lokaler inom stadsmiljösektorns helhet för byggnader och allmänna områden.

Enligt projektplanen ska byggandet inledas i oktober 2022 och lokaler-na stå klara i oktober 2024.

#### Tillfälliga lokaler

Eftersom Pasilan peruskoulu ska verka i sina nuvarande lokaler tills projektet är slutfört behövs inga tillfälliga lokaler. Trots detta förbereder sig staden på att ordna tillfälliga lokaler om antalet barn växer snabbare än uppskattat. För att svara på det ökande servicebehovet i området ämnar staden hyra tillfälliga lokaler av volymelement för grundskoleundervisningen och småbarnspedagogiken i Postparkens område i Norra Böle. Staden har som mål att lokalerna ska vara klara att användas 1.8.2022.

#### Pasilan peruskoulus nuvarande lokaler

När skolans och daghemmets nybyggnad har tagits i bruk tänker fostrans- och utbildningssektorn avstå från lokalerna på adressen Magistratsgatan 3, som används av Pasilan peruskoulu och av daghemmet Susanna för förskoleundervisning. Fostrans- och utbildningssektorn kan fortsätta använda lokalerna på adressen Savolaxgatan 3. Dessutom har skolan använt några tillfälliga klassrum på adressen Savolaxgatan 4. Fostrans- och utbildningssektorn kommer fortsättningsvis att behöva lokalerna på Savolaxgatan 4 eftersom de i huvudsak används av yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto.



15.06.2022

Ärende/4

Fostrans- och utbildningssektorn följer årligen upp elevantalen och befolkningsprognoserna när den planerar sitt servicenät och uppdaterar utrymmesbehovet på basis av uppföljningen. Stadsmiljösektorn utreder hur de lokaler som fostrans- och utbildningssektorn inte behöver kan användas och utvecklas framöver.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 2.11.2021 (§ 360) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att denna bra svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Samtidigt fattade fostrans- och utbildningsnämnden beslut om att grunda ett nytt daghem förutsatt att stadsfullmäktige godkänner projektplanen.

Fostrans- och utbildningsnämnden förutsätter i sitt utlåtande att staden ska fästa särskild uppmärksamhet vid att taggården blir säker för alla. Dessutom förutsätter nämnden att fostrans- och utbildningssektorn följer upp hur antalet barn och unga i Böleområdet utvecklas och utreder behovet att fortsätta använda Pasilan peruskoulus lokaler eller tomt vid Magistratstorget 1 även efter att nybyggnaden blivit klar.

Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

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

#### Bilagor

1 Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma 23.9.2021

#### Bilagematerial

1 Hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom



15.06.2022

Ärende/4

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 424

HEL 2021-009760 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Pasilan peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen 23.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 13 177 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 600 000 euroa heinäkuun 2021 kustannustasossa.

30.05.2022 Pöydälle

23.05.2022 Pöydälle

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 02.11.2021 § 360

HEL 2021-009760 T 10 06 00

### Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 23.9.2021 päivätystä Pasilan peruskoulun ja päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

B

päätöksi perustaa päiväkodin sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.





Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että kattorakenteen päälle toteutettavasta ulkoilupihasta tulee turvallinen kaikille.

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. Tiloja kehitettäessä on varmistettava, että koulussa on riittävästi rauhallisia oppimistiloja.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala seuraa lasten ja nuorten määrän kehitystä Pasilan alueella ja selvittää tarvetta säilyttää Pasilan peruskoulun osoitteessa Maistraatintori 1 sijaitsevat tilat tai tontti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä uudishankkeen valmistuttua.

## Käsittely

02.11.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Jussi Chydenius: Ehdotan, että päätösesityksen kohdan B kappaleen 4 loppuun lisätään lause: "Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että kattorakenteen päälle toteutettavasta ulkoilupihasta tulee turvallinen kaikille".

Kannattaja: Vesa Korkkula

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Jussi Chydeniuksen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Vastaehdotus:

Petra Malin: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala seuraa lasten ja nuorten määrän kehitystä Pasilan alueella ja selvittää tarvetta säilyttää Pasilan peruskoulun osoitteessa Maistraatintori 1 sijaitsevat tilat tai tontti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä uudishankkeen valmistuttua.



15.06.2022

Ärende/4

Kannattaja: Vesa Korkkula

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Petra Malinin vastaehdotuksen yksimielisesti.

12.10.2021 Pöydälle

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493  
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.10.2021  
§ 85

HEL 2021-009760 T 10 06 00

Veturitie (Tulistimenkatu-Höyrykatu), kaup.osa 17, Keski-Pasila, Kiinteistökartta 89-676496, Pysyvä kiinteistöobjekti 2282

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Keski-Pasilassa, osoitteessa Veturitie (Tulistimenkatu-Höyrykatu) sijaitsevan Pasilan peruskoulun ja päivä-kodin uudisrakennuksen 23.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 13 177 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 600 000 euroa heinäkuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

07.10.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä



15.06.2022

Ärende/4

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi