



25.09.2024

Ärende/10

§ 192

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

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och tillbyggnad av lågstadieskolan Koskelan ala-aste och daghemmet Herttua, daterad 12.12.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 5 668 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 26 450 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för augusti 2023.

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

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.



25.09.2024

Ärende/10

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.

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.



25.09.2024

Ärende/10

I planeringen av gårdsområdena bevaras så mycket som möjligt av växtligheten på tomten, 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 m² bruttoyta och 4 929 m² lägenhetsyta.

Byggekostnader

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

Ombyggnadens byggekostnader är cirka 6,9 miljoner euro (4 726 euro/m² bruttoyta) för skolans del och cirka 6,1 miljoner euro (4 507 euro/m² bruttoyta) för daghemmets del. Byggekostnaderna för skolans och daghemmets tillbyggnad uppgår till cirka 13,4 miljoner euro (4 689 euro/m² 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/m² lägenhetsyta i månaden. Av detta är kapitalhyrans andel 24,2



25.09.2024

euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans andel 4,1 euro/m² 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 m².

Skolans andel av den interna hyran uppgår till cirka 1,1 miljoner euro om året (2 976 m² lägenhetsyta) och daghemmets till cirka 700 000 euro om året (1 953 m² lägenhetsyta).

Den nuvarande interna hyran för skolan och daghemmet är 18,9 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 450 000 euro om året. Hyran per kvadratmeter grundar sig på den nuvarande hyrda lägenhetsytan på 1 980 m².

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.



25.09.2024

Ärende/10

Den beräknade hyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 17,06 euro/m² 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 fostern 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 Backasgatan 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



25.09.2024

Ärende/10

Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 531

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 668 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 110

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 12.12.2024 päivätystä Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan hankesuunnitelmasta (liite 1).

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.12.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



25.09.2024

Ärende/10

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 siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä.

Käsittely

14.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Sini Korpinen: Lisätään kappale:

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää tärkeänä, että Mäkelänkadun väistötilojen sijaitessa varsin kaukana Koskelasta, kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kaikkein pienimmille oppilaille turvataan väistötilat Käpyläntieltä.

Kannattaja: Mirita Saxberg

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi yksimielisesti Sini Korpinen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21663
tommi.kantanen(a)hel.fi

Sirpa Juuri, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 43226
sirpa.juuri(a)hel.fi

Kimmo Mustonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 23148
kimmo.mustonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.03.2024
§ 22



25.09.2024

Ärende/10

HEL 2023-013220 T 10 06 00

Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 6121 ja 6122, Hankenumero: 2821P21795

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Juhana-herttuantie 13, 00600 Helsinki toteutettavan Koskelan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen 12.12.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 26 450 000 euroa elokuu 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 5 668 brm² ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

07.03.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Polvinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi