



## 11

### Projektplan för nybyggnad för Melkinlaiturin peruskoulu och Melkinlaiturin päiväkoti

HEL 2024-003973 T 10 06 00

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för en nybyggnad för skolan Melkinlaiturin peruskoulu och daghemmet Melkinlaiturin päiväkoti, daterad 20.3.2024, utgående från att projektets omfattning är cirka 8 183 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 38 980 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2024.

#### Föredragandens motiveringar

##### Projektets behövlighet

Under befolkningsprognosperioden 2021–2036 kommer antalet finskspråkiga barn i grundskoleåldern att öka i elevupptagningsområdena för skolorna Jätkäsaaren peruskoulu och Ruoholahden ala-asteen koulu. Elevantalet beräknas nå sin kulmen år 2031.

Behovet av fostrans- och utbildningstjänster och platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp på både områdes- och stadsnivå. I planeringen av servicenätet har man beaktat både sådan lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av verksamhetsställets omfattning har hela serviceområdets långsiktiga utveckling beaktats: befolkningsprognos, byggande av bostäder och afärslokaler samt trafikarrangemang.

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 24.10.2023 (§ 242) behovsutredningen för projektet.

På Busholmen behövs tillfälliga lokaler för 170 barn i förskole- och grundskoleåldern tills Melkökajens skol- och daghemsprojekt är klart, det vill säga uppskattningsvis mellan augusti 2024 och juli 2027. De tillfälliga tilläggslokalerna utgör ett separat projekt. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har fattat beslut om projektet 25.1.2024 (§ 8). Beslutet om tilläggslokalerna finns i bilagematerialet.

##### Projektplan

I projektet byggs nya lokaler för Melkinlaiturin peruskoulu och ett nytt daghem för småbarnspedagogik och förskoleundervisning på Busholmen. Både skolan och daghemmet är nya enheter.



När verksamheten inleds behövs lokaler för cirka 550 elever i den enhetliga grundskolan och 250 barn inom småbarnspedagogiken. I slutet av prognosperioden behövs lokaler för cirka 660 elever i den enhetliga grundskolan och 140 barn inom småbarnspedagogiken. De nya lokalernas dimensioner och rumsliga egenskaper ska göra dem modifierbara och flexibla så att de lämpar sig för såväl småbarnspedagogikens som grundskolans verksamhet allteftersom barnens åldersstruktur och behov ändras under befolkningsprognosperioden.

I projektet förses småbarnspedagogiken och grundskolan med pedagogiskt mångsidiga och ändamålsenligt dimensionerade lokaler som främjar verksamheten och garanterar barnen en bra lär- och uppväxtmiljö. Lokalerna i nybyggnaden ska skapa goda förutsättningar för skolans och daghemmets verksamhet och tillgodose servicebehovet på Busholmen.

Lokalerna planeras enligt stadsövergripande dimensioneringsprinciper och planeringsanvisningar och gör det möjligt att förverkliga målen i småbarnspedagogikens och grundskolans läroplaner. Målen för lokalernas kvalitet och funktionalitet stämmer överens med fostrans- och utbildningssektorns mål, som anges bland annat i sektorns lokalprogram, lokalkravkort och skriftliga funktionskrav.

Kvalitetsmålet i lokalplaneringen är att lokalerna ska kunna användas på flera olika sätt. I planeringen beaktas det flexibilitetskrav som lokalernas livscykel medför. Men konstruktionssystem, hustekniska installationer och lokalplanering försöker man göra det möjligt att senare ändra rumsdistributionen i samband med eventuella ändringar i verksamheten.

I dimensioneringen av motionslokalerna har man beaktat planerna för de motionslokaler som ska byggas på fastigheten 91-20-811-5, där Bunkern på Busholmen står. Enligt fostrans- och utbildningssektorn tillgodoser den nya skol- och daghemsbyggnadens gymnastiksal på 350 m<sup>2</sup> vy servicebehovet till år 2030. Därefter ska behövliga tilläggslokaler för gymnastikundervisningen och övriga motsvarande motionslokaler som behövs i området förläggas till Bunkerns fastighet.

En del av byggnadens gemensamma lokaler kommer att kunna reserveras av invånare och andra aktörer och vara tillgängliga på kvällstid och veckoslut utanför skolans och daghemmets öppettider. Detta ska beaktas i planeringen av passager och passerkontroll.

I planeringen av gårdsområdena beaktas verksamhetens krav i olika väderförhållanden och säkerställs fungerande förbindelser till närliggande parker och idrottsplatser. Gårdsområdena samt parkerna i närområdet erbjuder mångsidiga lek- och idrottsförhållanden såväl för



daghemmets och skolans användare som för invånarna i området. Skolgårdens driftsyta uppgår till 2 278 m<sup>2</sup> och ytan per elev till 4,14 m<sup>2</sup>. Daghemsgårdens driftsyta uppgår till 1 717 m<sup>2</sup> och ytan per barn till 7,00 m<sup>2</sup>.

Planeringen och genomförandet av projektet styrs av stadens mål för ekologiskt hållbart byggande av servicebyggnader, vars syfte är ett koldioxidsnålt, material- och energieffektivt byggande som håller länge och där förnybara energikällor utnyttjas. Stadsmiljösektorn har ställt upp tekniska krav på och mål för projektet. De gäller bland annat RTS-miljöklassificering, energieffektivitet och förnybar energi, klimatavtryck och cirkulär ekonomi samt utsläppsfrihet vid bygget. Målet är att byggnaden och byggplatsen planeras och byggs på ett sätt som minimerar klimatavtrycket under deras livscykel.

En projektplan daterad 20.3.2024 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under projektplaneringen har man hört sakkunniga vid byggnadstillsynen, detaljplanläggningen, stadsrums- och landskapsplaneringen, trafik- och gatuplaneringen och enheten för jordmån och berggrund samt företrädare för stadskansliet. Planeringen har påverkats av respons på och utlåtanden om projektet.

Projektplanen finns i bilaga 1.

#### Engagerande av anställda inom fostrans- och utbildningssektorn

Företrädare 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 i den fortsatta utvecklingen av planerna i användarworkshopar i faserna för översiktsplanering och byggplanering.

#### Offentlig-privat samverkan

Staden blir ägare till byggnaden. Staden ansvarar för finansieringen av byggandet och betalar en serviceavgift till serviceproducenten. Serviceproducenten ansvarar för planering och byggande av objektet, underhållstjänster i tjugo år och uppfyllande av kraven på objektets överlåtelseskick.

När stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden 18.4.2024 (§ 45) föreslog stadsstyrelsen att projektplanen skulle godkännas valde den YIT Business Premises Oy till serviceproducent, det vill säga den aktör som ska genomföra livscykelprojektet. YIT Business Premises Oy erbjöd det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet uti-



från kriterierna i anbudsinfordran. Serviceproducenten valdes genom konkurrenspräglad dialog. Avtalen för livscykelprojektet (ramavtalet, serviceavtalet och entreprenadavtalet) ingås vid stadsmiljösektorn efter projektbeslutet.

#### Byggplats

Grundskolan och daghemmet byggs på Busholmen, ett område under arbete i Västra hamnen, i närheten av Eldslandsgatan och Samoagränden. Enligt den gällande detaljplanen (nr 12500, vunnit laga kraft 12.3.2019) är kvarteret 20085 ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y).

#### Projektets omfattning

Projektet omfattar 8 183 m<sup>2</sup> bruttoyta och 7 085 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Byggnadskostnader och finansiering

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 38 980 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2024. I summan ingår beställarens kostnader, byggentreprenaden, konstinköp och projektreserveringar.

Priset på byggentreprenaden har bundits till index så att priset indexeras utifrån förändringen i insatserna i byggnadskostnadsindex (2021 = 100) enligt det senast publicerade indexet vid tidpunkten för offerten.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för år 2024, har det reserverats 34,4 miljoner euro för projektet så att det genomförs under åren 2025–2027. Behovet av finansiering för genomförandet ska beaktas i det nya byggnadsprogrammet.

#### Underhållskostnader

Serviceproducenten för livscykelprojektet ansvarar för byggnadens underhåll under en serviceperiod på tjugo år. Underhållet omfattar den objektsansvariges uppgifter, fastighetsunderhållet, underhållet av områdena utomhus, uppvärmningen och städningen. Serviceproducenten är även skyldig att utföra underhåll, årliga reparationer och underhållsreparationer samt underhållsåtgärder i enlighet med underhållsprogrammet. Den underhållskostnad som betalas till serviceproducenten täcks av den underhållshyra som betalas av användaren.

I avtalet ingår dessutom de underhållsinvesteringar och andra nödvändiga reparationer och förnyelser som avtalats om i planen för underhållsinvesteringar och med vilka den avtalsenliga användbarheten och



överlåtelseskicket uppnås. De underhållsinvesteringar som betalas till serviceproducenten täcks av den kapitalhyra som betalas av användaren.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för projektet är 35,99 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt cirka 3 059 711 euro om året. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 7 085 m<sup>2</sup>.

Den interna månadshyran består av investeringsvederlaget på 12,52 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, avkastningskravet på 11,46 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, arrendet på 0,82 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, underhållshyran på 8,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, allmänna kostnader på 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans genomsnittliga tillägg för livscykelobjekt på 1,85 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Den slutliga hyran beräknas utifrån projektets verkliga kostnader efter att projektet har slutförts.

#### Projektets genomförande och tidsplan

Lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden överför ansvaret för projektets genomförande och underhåll till den serviceproducent som väljs för livscykelprojektet, men ansvarar för och övervakar att genomförandet och underhållet sköts väl.

Enligt projektets preliminära tidsplan ska byggandet bli klart så att lokalerna kan tas i bruk i maj 2027 och verksamheten i dem kan inledas i augusti 2027.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 23.4.2024 (§ 89) tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Genom byggandet av lokalerna och gården säkerställs en trygg 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



28.8.2024

Ärende/11

Enligt 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Hanksuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Havainnekuvat ja pihasuunnitelma

**Bilagematerial**

- 1 Hanksuunnitelman liite 1-3 Melkinlaituri
- 2 Hanksuunnitelma liite 4 Toiminnalliset vaatimukset
- 3 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös lisätiloista 25.1.2024
- 4 Havainnekuva ja pohjapiirustukset

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden