



29.11.2017

Ärende/11

## § 415

### Projektplan för ombyggnad av Konalan ala-asteen koulu

HEL 2017-006947 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Konalan ala-asteen koulu, daterad 31.5.2017, enligt vilken projektet omfattar högst 4 189 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 11 300 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

En omfattande teknisk och funktionell ombyggnad har planerats för Konalan ala-asteen koulus skolbyggnad på Riåkersgränden 2. Målsättningen med ombyggnaden är att förbättra skolbyggnadens inneluft och värmeförhållanden, lokalernas funktionalitet, rumsdistributionens effektivitet, energieffektiviteten, tillgängligheten, akustiken och brandsäkerheten.

En projektplan gällande ombyggnaden, daterad 31.5.2017, utarbetades som ett samarbete mellan fastighetskontoret och utbildningsverket. Under projektplaneringen har idrottsverket och ungdomscentralen kommenterat planerna. Som experter har hörts representanter för byggnadstillsynsverket, räddningsverket och miljöcentralen samt tillgänglighetsombudsmannen och utbildningsverkets arbetarskyddsnämnd.

Projektplanen finns som bilaga 1. Projektplanens tekniska dokument finns tillgängliga hos teamet för behovs- och projektplanering inom enheten nätet av servicelokaler vid tjänsten förvaltning av byggd egendom inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.



## Föredragandens motiveringar

### Granskning av området och verksamheten i skolan

I Konalan ala-asteen koulu erbjuds grundläggande utbildning på finska för årskurserna 1–6. Dessutom har skolan två specialklasser för området. I skolan finns två eftermiddagsklubbar (med totalt ca 50 barn). Den lokal som grupperna använder har även varit tillgänglig för ungdomsväsendet. För närvarande finns det 282 elevplatser inom den allmänna undervisningen. Elevplatserna utökas efter ombyggnaden till 302 eftersom hallutrymmena kan användas mångsidigt till undervisning och studier. Personalantalet i byggnaden är totalt ca 35.

Enligt befolkningsprognosen för 2017–2026 för Kånala kommer antalet barn i åldern 7–12 att öka med ungefär en tredjedel fram till 2024. Därefter kommer antalet att minska. Trots det är det dimensionerade elevantalet mindre eftersom alla barn i området inte kommer att gå i sin närskola. Eleverna uppskattas trots befolkningsökningen i prognosen få plats i skollokalerna tack vare ett tillfälligt byggnadskomplement på tomten, vilket motsvarar två klassrum.

Även antalet barn i åldern 1–6 kommer att öka en aning under de närmaste åren. Dessutom har servicebehovet ökat så till den grad att alla barn för närvarande inte kan ges vårdplats i Kånala. På grund av ombyggnadens brådskande natur utreds en lösning för daghemslokaler som ett separat projekt med stadsmiljösektorn före våren 2018.

De idrottslokaler som förvaltas av kultur- och fritidssektorn används under vardagskvällar och på veckoslut. I planeringen förbereder man sig på att största delen av undervisningslokalerna kan användas utanför skoltiden, till exempel för klubbverksamhet. Undervisningslokalen i tredje våningen lämpar sig för medborgarnas bruk. Skolan fungerar som inkvarteringsskola.

### Projektets innehåll

Byggnaden repareras grundligt och flera av byggnadsdelarna förnyas. Fasadernas ytterskal, yttertaket och alla VVS- och elsystem ska förnyas. Tätningarna i bottenbjälklaget ska repareras. Byggnadens energieffektivitet förbättras till nära-nollenerginivå.

I byggnaden görs dessutom vissa modifieringar av lokalerna. I och med modifieringarna uppfyller lokalerna bättre kraven för en nutida pedagogisk miljö i enlighet med den nya läroplanen och kan användas på ett mångsidigare sätt utanför skoldagen. I den här byggnaden lyckas detta utan några större ändringar i konstruktionshänseende.



29.11.2017

Ärende/11

Lås-, passagekontroll- och säkerhetssystemen förnyas så att de motsvarar de nutida kraven och så att det är möjligt att använda lokalerna även utanför skoltid. Byggnadens tillgänglighet förbättras bl.a. genom en ny lätthiss.

#### Funktionalitet

Den nya läroplanen (LP16) styr undervisningsmetoderna mot ett öppnare och mer samarbetscentrerat håll. Det kommer att vara enkelt att navigera mellan de olika lokalerna och arbetssätten. Det är till exempel viktigt att de nya handarbetslokalerna har bra förbindelser till varandra och att arbetslokalerna planeras. Enligt denna plan kan det utföras nästan utan några som helst modifieringar av lokalerna.

De huvudsakliga funktionella modifieringarna av lokalerna innebär att öppna de nuvarande administrativa utrymmena på tredje våningen och undervisningslokalerna på första våningen till en öppen pedagogisk miljö samt mitthallen på andra våningen till ett biblioteks- och studieutrymme. Personalrummen flyttas samtidigt till andra våningen och blir lättillgängligare. Även köket utvidgas.

Denna enkelt modifierade byggnad blir en välfungerande och till sin rumsdistribution effektivare skola där nya öppnare lärmiljöer kan skapas.

Gårdplanerarna har involverat skolans elever i planeringen av gården och rektorn har involverat personalen i planeringen av verksamhetslokaler. Resultaten från involverandet har samordnats till en del av planerna vid brukarmöten som sektorn ordnat.

#### Granskning av alternativ

Representanter för stadsmiljösektorn samt fostrans- och utbildningssektorn har i samarbete utrett behovet av skollokaler i Kånala och olika fastighetslösningar för att trygga skoltjänsterna. När man jämför åtgärdsalternativen för Konalan ala-asteen koulu – ett ombyggnadsprojekt av den nuvarande byggnaden nästan i nivå med ett nybygge och ett hyresprojekt med volymelement – är det granskningsperiodens längd som är avgörande ur ett investerings- och driftsekonomiskt perspektiv.

I jämförelsen har det antagits att lokaleffektiviteten, verksamhetskostnaderna, kostnaderna för underhålls- och brukstjänster samt kostnaderna för gårdsinvesteringar är lika stora. Därför har dessa kostnader inte beaktats i jämförelsen. Ombyggnadsprojektets energieffektivitetsmål för byggnaden är högre än normalt eftersom projektet ingår i projektet NeZer som koordineras av VTT. NeZer-projektets mål är att skapa kriterier för renoveringsbyggnad på nära-nollenerginivå.



Graderad på längre sikt kan kapitalhyran för volymelementen bli ca 10–20 % lägre än lokalkostnaderna för en motsvarande genomsnittlig nybyggnad (exklusive underhåll). Hyressumman kapitaliserad för ca 20 år och beräknad enligt den nuvärdesmetod som stadsstyrelsen gett anvisningar om skiljer sig trots det inte just från investeringskostnaderna. Volymelementen är däremot förmånligast som en kortare lösning på ca 10–15 år. När hyrestiden närmar sig fem år kan hyran per kvadratmeter rentav fördubblas på grund av hur leasingfinansieringen är uppbyggd. Jämförelsen är även känslig för förändringar i räntenivån.

När behovet är långvarigt är en bestående byggnad totalekonomiskt sett den bästa lösningen. I detta fall måste det ändå beaktas i planeringen att man vid behov ska kunna placera flyttbara volymelement i anslutning till byggnaden. Ett sådant tillfälligt behov av tilläggslokaler kan till exempel uppstå på nybyggnadsområdet på grund av flaskhalsfenomenet i början. Enligt befolkningsprognosen ökar antalet barn i åldern 7–12 år i Kånala med ungefär 100 fram till 2023, varefter antalet kommer att minska. Enligt fostrans- och utbildningssektorns uppskattning kommer eleverna trots befolkningsökningen att få plats i skollokaler under hela granskningsperioden med hjälp av ett tillfälligt byggnadskomplement på tomten, vilket motsvarar två klassrum, under den tid som behovet är störst.

Priset per kvadratmeter för ombyggnaden av Konalan ala-asteen koulu är ca 20 % lägre än en motsvarande nyetablering och eftersom behovet för skolbyggnaden är bestående är ombyggnaden av Konalan ala-asteen koulu enligt tjänsten förvaltning av byggd egendom inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden helhetsekonomiskt sett och med tanke på den ekonomiska livslängden det förmånligaste alternativet på lång sikt.

#### Kostnader och inverkan på hyran

Projektet omfattar 4 189 m<sup>2</sup> bruttoyta och hyresytan är 3 531 m<sup>2</sup>. Kostnads kalkylen för investeringen, det vill säga projektplanens maximipris, uppgår till 11,3 miljoner euro.

Kostnaderna för att inleda verksamheten har beräknats till 302 000 euro.

Projektfinansieringen i enlighet med projektplanen är betecknad i finansieringsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2019–2020 i budgeten och ekonomiplanen för åren 2018–2027 som ett projekt som ska genomföras.

Skolans nuvarande hyra är 11,94 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad. Hyran uppgår då till 39 011 euro i månaden och årshyran blir 468 132 euro.



29.11.2017

Ärende/11

Den kommande hyran för skolan är 24,86 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/månad, varav 21,04 euro/m<sup>2</sup> ly/månad består av kapitalhyra och 3,82 euro/m<sup>2</sup> ly/månad av underhållshyra. Hyran uppgår då till 87 760 euro i månaden och årshyran blir 1 053 100 euro. Grunden för hyran är 3 200 m<sup>2</sup> lägenhetsyta, amorteringstiden är 30 år och avkastningskravet är 3 %.

#### Tillfälliga lokaler

Under byggandet behövs en tillfällig lokal med ca 1 800 m<sup>2</sup> lägenhetsyta, vilken kan placeras på planen vid Ledvägen. Kostnaderna för den tillfälliga lokalen uppgår till ca 1 160 000 euro exklusive moms. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har beaktats i bestämmandet av hyran.

#### Tidsplan

Planeringstiden för projektet fortsätter fram till slutet av 2018, förberedelserna inför byggandet sker i början av 2019 och själva byggandet under perioden 6/2019–11/2020. Lokalerna tas i bruk i början av 2021.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden gav stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden ett tillstyrkande utlåtande om projektplanen, daterad 31.5.2017, för ombyggnad av Konalan ala-asteen koulu och yttrade dessutom bl.a. följande:

Projektplanen motsvarar verksamhetsmålen inom fostran och utbildning väl. I planeringen av öppna lärmiljöer och avgränsningarna av utrymmena bör man trots det fortsättningsvis samarbeta med användarsektorn. Man bör särskilt försäkra sig om att ljudisolering och -dämpning genomförs noggrant. Lokalerna och ytstrukturerna måste planeras så att det är enkelt att putsa, underhålla och reparera dem.

Fostrans- och utbildningsnämnden fäster särskilt avseende på ombyggnadsprojektets kostnadsuppföljning, ledningen av planeringen och kvalitetsövervakningen under hela processen. De ovannämnda har en stor inverkan på en hälsosam och trygg lärmiljö samt sektorns driftskostnader. Fostrans- och utbildningsnämnden anser att hyreshöjningen är hög. Det är även viktigt att se till att tidtabellen håller.

#### Till slut

Förslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Uppllysningar

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



29.11.2017

Ärende/11

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämnden  
Ekonomi- och planeringsavdelningen

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.11.2017 § 1055

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.10.2017 § 94

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 31.5.2017 päivätystä Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausui lisäksi seuraavaa:



29.11.2017

Ärende/11

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Avoimien oppimisen tilojen sekä tilojen rajapintojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Entisen opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 20.2.2017 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota perusparannushankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää vuokrakortusta korkeana. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363  
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2017  
§ 37

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

29.06.2017 Palautettiin



29.11.2017

Ärende/11

---

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi