

Projektplanering för skolan i Gammelbacka

Stadsstyrelsen 06.02.2024 § 40
228/10.03.02.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:

Mikko Silvast, lokaldirektör, Sari Gustafsson, bildningsdirektör, Markku Partanen, stadsarkitekt, Emilia Saatsi, stadsplanechef, e-post: fornamn.efternamn@porvoo.fi

Projektplanen för skolan i Gammelbacka är färdig. Den baserar sig på behovsutredningen om servicebehoven för årskurs 1–6 och småbarnspedagogik, vilken stadsstyrelsen godkände på sitt möte 9.1.2023.

Projektplanen har utarbetats i en arbetsgrupp som bestod av sakkunniga från Borgå stads lokaltjänster, sektorn för växande och lärande, stadsplanering och sektorn för livskraft. Även lärare och anställda inom småbarnspedagogik samt anställda vid biblioteket och ungdomslokalerna deltog i projektplaneringsarbetet. För projektledning och kostnadsberäkning ansvarade företaget Boost Brothers Oy och för planeringen Arkkitehtitoimisto Perko Oy.

Eftersom det ännu inte finns en färdig detaljplan som möjliggör projektet, fokuserade man i projektplaneringen på att precisera de verksamhetsmässiga målen för skolan och förskolan, utarbeta ett rumsprogram enligt dessa mål och utreda alternativ för placeringen av skolan. Även principer för själva byggnaden utreddes och fastställdes, och det gjordes beräkningar av riktpolis. Efter att detaljplanen har blivit färdig styrs den konkreta byggplaneringen enligt dessa riktlinjer och principer inom ramen för vad som förutsätts av detaljplanen.

En central observation i behovsutredningen är att enligt Borgå stads modell för befolkningsprognos som sträcker sig fram till år 2041 kommer behovet av elevplatser i årskurs 1–6 att hållas på en rätt så stabil nivå i området, i genomsnitt cirka 430 elever (varierar mellan 409–442 elever). I modellen har beaktats den inverkan som Borgå stads kommande planläggning och markanvändningsplaner kommer att ha på befolkningsutvecklingen.

Enligt behovsutredningen är skolans dimensionerade antal elev- och vårdplatser 525. Förutom det sammanlagda antalet elevplatser på 432 kommer det i skolan att finnas 30 platser för förberedande undervisning och 30 platser i småklass. I skolan placeras också en förskola med tre grupper, sammanlagt 63 vårdplatser.

Det är inte möjligt att uppnå målen i behovsutredningen i den nuvarande byggnaden för Peipon koulu, som är i dåligt skick och har en rumsstruktur som är otillräcklig i förhållande till målen.

I projektplanen föreslås att de nödvändiga skol- och förskoleplatserna skapas genom att bygga en ny byggnad i

Gammelbacka centrum. Peipon koulus gamla byggnad rivs efter att den nya skolan har blivit färdig.

På sitt möte 9.1.2023 beslutade stadsstyrelsen att

- Projektplaneringen påbörjas med Gammelbacka centrum som placeringsplats och den exakta platsen preciseras i samband med detaljplaneringen.
- Stadsstyrelsen slår fast att den uppskattade totala områdesreserveringen i projektet är ca 7 000 brm².
- Utgångspunkten i projektplaneringen är att lokaler för skolan och förskoleundervisningen prioriteras framför andra verksamheter.
- Utöver lågstadieskolan och förskolan är verksamheter som utreds under projektplaneringen andra verksamheter, såsom bl.a. biblioteks- och ungdomslokaler, särskilt om småklasserna kan placeras någon annanstans.
- Med hänsyn till projektets totala omfattning, ekonomiska optimering och verksamheternas ömsesidiga lokalitetsfördelning är det väsentligt att identifiera möjligheterna till gemensam användning av lokaler, deras mångfunktionalitet och flexibilitet.

Under projektplaneringen utreddes i enlighet med stadsstyrelsens beslut möjligheten att placera biblioteket och ungdomslokalen i samma byggnad som skolan. Deras nuvarande lokaler i Gammelbacka allaktivitetshus är problematiska med tanke på sitt skick och sina förhållanden inomhus, och en del av utrymmena i byggnaden är tomma.

I allaktivitetshuset i Gammelbacka, som är byggt 1982 och har en lägenhetsyta på cirka 2 550 m²-ly, finns förutom biblioteket och ungdomslokalen också några utomstående hyresgäster, och lokalerna används också av medborgarorganisationer och -grupper. Staden använder cirka 40 % av lokalerna för eget bruk.

Som stöd för beslutsfattandet gjordes en konditionsutredning av allaktivitetshuset, och enligt den är byggnaden i sådant skick att projektplanering för en total renovering borde göras så snabbt som möjligt. Det gjordes en beräkning av riktpriiset för en total renovering, och enligt den skulle kostnaderna för en total renovering vara cirka 7 854 000 € (moms 0 %). En total renovering kan inte anses vara motiverad varken med tanke på verksamhet eller ekonomi. Slutsatsen är att staden borde avstå från byggnaden och anvisa andra lokaler för verksamheten. År 2022 har byggnaden placerats i stadens C-portfölj för fastigheter, dvs. i portföljen över fastigheter som staden avstår från.

Då man utredde möjligheten att placera biblioteket och ungdomslokalen i samma byggnad som den nya skolan, konstaterade man att om ett bibliotek och en ungdomslokal vilka motsvarar områdets servicebehov inkluderas i skolans

rumsprogram, kommer den storlek som stadsstyrelsen ställt som mål för byggnaden (ca 7000 brm²) att överskridas i rätt så betydande mån.

Därför ansåg man att det borde göras en separat behovsutredning och projektplan för de lokaler som behövs för biblioteket och ungdomstjänsterna, i vilken servicebehoven och alternativen för genomförandet utreds också med hänsyn till planeringen av området som helhet. I den pågående detaljplaneringen av området utreds också omfattningen av andra eventuella verksamheter, deras lokalbehov och var de kunde placeras.

Byggandet av den nya skolan är en del av de helhetsbetonade utvecklingsåtgärderna i Gammelbacka centrum.

Olika alternativ för var den nya byggnaden skulle kunna placeras utreddes grundligt. Alla platser i närheten av Gammelbacka centrum, som ens på något sätt skulle kunna vara en lämplig plats för skolan, utreddes. Alla visade sig vara utmanande på något sätt, flera av platserna var svåra på många olika sätt. Den placering som föreslås i denna projektplan baserar sig förutom på andra fördelaktiga faktorer framför allt på stadsutvecklingens mål att utveckla Gammelbacka centrum, där offentliga servicebyggnader har en central betydelse.

I projektplanen föreslås att tomten 638-28-2608-1, som blir fri från allaktivitetshuset, och en del av tomten 638-417-1-5 på dess sydöstra sida, bildas till en ny tomt enligt den detaljplaneändring som utarbetas, och att skolan i Gammelbacka byggs på den nya tomten. Denna placering motiveras av följande faktorer som stöder utvecklingen av hela området:

- Placeringen av skolan helt i centrum av Gammelbacka ger en stark knuff framåt åt områdesutvecklingen för hela Gammelbacka centrum. Den visar att staden satsar på Gammelbacka och strävar efter att lösa utmaningarna i området.
- Lösningen utvecklar Gammelbacka som ett västra centrum i Borgå och främjar den strategiska riktlinjen att satsa på utvecklingen av bostadsförorten och trygga tjänsterna där.
- Lösningen beaktar långsiktiga behov och mål för årtionden framåt.
- Placeringen av skolan i kärnan av området ökar antalet användare i området och den interna sociala interaktionen och kontrollen.
- Lösningen möjliggör en stark koncentration av tjänster och nya platser för bostadsbyggande.
- Lösningen förbättrar Gammelbackas dragningskraft och lockar kommersiella projekt.
- Lösningen möjliggör synergifördelar mellan offentliga och kommersiella aktörer i servicebyggnaderna (till exempel hyreslokaler i anslutning till butiken).

- Lösningen förbättrar den fysiska miljön där det mest behövs.

En noggrannare avgränsning av den nya tomten, liksom bland annat trafikregleringarna kring skolan, fastställs i den pågående detaljplaneändringen 493 Gammelbacka centrum.

Med tanke på skicket på den nuvarande skolbyggnaden för Peipon koulu och dess användbarhet borde en ersättande lösning genomföras så snabbt som möjligt för att trygga verksamhetens kontinuitet.

Antalet elev- och vårdplatser

- Skolans dimensionerade antal elev- och vårdplatser är sammanlagt 525. Skolan har tre parallellklasser per årskurs och gruppstorleken i den grundläggande utbildningen är 24 elever.
- Årskurs 1–6 i den grundläggande utbildningen: 432 elevplatser
- Förberedande undervisning: 30 elevplatser, i tre grupper med 10 elever
- Småklasser: 30 elevplatser (ingår i antalet elevplatser i den grundläggande utbildningen)
- Förskola: 63 vårdplatser, i tre grupper med 21 barn

Yta

Programyta enligt rumsprogrammet	4 597 m ² P
Rummysyta enligt rumsprogrammet	6 133 hum ²
Eftersträvad bruttoyta	6 879 brm ²

Kostnadsberäkningar (moms 0 %)

Byggkostnader, byggnad och gård	24 920 000 €
Kostnader för inledande av verksamheten	1 030 000 €
Rivningskostnader, allaktivitetshuset och Peipon koulu	1 210 000 €

Projektkostnader totalt 27 160 000 €

Kostnader/brm²: 3 947 €
 Kostnader per elev- och vårdplats: ca 51 733 €

Genomsnittlig intern hyra för de första 10 åren 1 727 000 €/år,
 ca 22,90 €/ m²-ly/mån.

Tidsplan

Tidsplanen för projektet är beroende av när detaljplanen blir färdig och när biblioteks- och ungdomstjänsterna får nya ersättande lokaler att använda. Den eftersträvide tidsplanen nedan är uppgjord med utgångspunkten att biblioteks- och ungdomstjänsterna kan börja sin verksamhet i nya lokaler i slutet av våren 2026, varvid rivningen av allaktivitetshuset kan börja. Tidsplanen är utmanande till denna del.

Behovsutredning för biblioteks- och ungdomstjänsternas lokaler, projektplanering, planering och genomförande
 2/2024–10/2025

Vädring av bibliotekets och ungdomstjänsternas nya lokaler och inflyttning

11/2024–12/2025

Rivning av allaktivitetshuset

1/2026–4/2026

Allmän planering och byggplanering för skolbyggnaden

10/2024–12/2025

Beredning av byggandet

1/2026–4/2026

Byggande av skolbyggnaden och gården

5/2026–10/2027

Vädring av lokalerna och inflyttning

11/2027–12/2027

Skolbyggnaden tas i användning

1/2028

Rivning av Peipon koulu

1/2028–5/2028

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen godkänner bifogad projektplanering för skolan i Gammelbacka.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt godkänna projektplanering för skolan i Gammelbacka, och beslutade att inleda behovsutredningen och projektplaneringen för ersättande utrymmen för bibliotek- och ungdomslokaler som för tillfället är lokaliserade i Gammelbacka allaktivitetshus som kommer att rivas.