



## § 215

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Grundskolan Norsen, Cygnaeus enheten perusparannuksen hankesuunnitelmasta osoitteessa Ratakatu 8

HEL 2020-006442 T 10 06 00

#### Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 1.6.2020 päivätystä Grundskolan Norsen, Cygnaeus enheten perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Koulun laatimassa pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitettyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja oppijoiden näkemykset tilojen kehittämisestä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää vuokrahintaa korkeana ja huomauttaa, että korkea hinta johtuu pääosin teknisistä ja rakennussuojelluisista korjauksista eikä toiminnallisista muutoksista. Nämä kustannusvaikutukset tulisi tuoda esiin kustannuserittelyssä ja vuokran määrittelyssä. Lisäksi lautakunta toivoo, että tulevissa hankesuunnitelmissa hankkeiden kustannusrakenne esitetään nykyistä selkeämmin.

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

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 01062020
- 2 Cygnaeus enheten\_hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Cygnaeus enheten työsuojelun lausunto 200420

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Grundskolan Norsen, Cygnaeus enheten -koulun perusparannuksen hankesuunnitelmasta 1.6.2020. Koulussa järjestetään ruotsinkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1-4 sekä esiopetusta. Koulurakennus sijaitsee osoitteessa Ratakatu 8 Punavuoren kaupunginosassa. Tilat suunnitellaan 230 perusopetuksen ja 50 esiopetuksen oppijalle. Oppilasmäärä ei kasva nykyisestä perusparannuksen myötä.

Cygnaeus enheten -koulurakennus on valmistunut vuonna 1910. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa ”Opintialla, helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980” rakennus on sijoitettu korkeimpaan arvoluokkaan 1+. Koulurakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Koulun piharakennus ja aita ovat myös suojeltuja.

Perusparannuksen lähtökohtana on, että koulun tilat ja tekniset järjestelmät ovat kaupunkiympäristön toimialan mukaan käyttöikänsä päässä. Niin ikään julkisivujen rappauspinnoite on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Perusparannuksessa koulun tekniset järjestelmät uusitaan ja ajanmukaistetaan, vastataan rakennusteknisiin korjaustarpeisiin sekä parannetaan energiatehokkuutta, paloturvallisuutta ja esteettömyyttä.

Perusparannuksen rakentamiskustannuksia ja siitä toimialalle aiheutuvia tilakustannuksia nostavat kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet. Rakennuksen sijainti keskusta-alueella nostaa työmaajärjestelyjen vaativuutta ja kustannuksia. Sade- ja hulevesijärjestelmien



korjaustoimenpiteet vaativat louhintaa piha-alueella. Rakennuksesta puuttuu hissi, joka on välttämätöntä rakentaa koulurakennuksen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Myös rakennussuojeluun liittyvät seikat nostavat perusparannuksen vaativuusastetta.

Huoneistoala on jugend-aikakauden rakennuksille tyypillisesti pieni suhteessa bruttoalaan, mikä nostaa laskennallista kustannusta huoneistoalaneliötä kohden.

Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan kustannustasoa.

Perusparannuksen jälkeen tilat otetaan käyttöön kalustettuna elokuussa 2024. Tilojen käyttöönoton myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 20.04.2020. Työsuojelun näkökulma huomioidaan jatkosuunnittelussa ja työsuojelun lausunto liitetään hankesuunnitelma-aineistoon.

Hanke toteuttaa kaupunkistrategian tavoitteita koskien mm. tasarvoisia koulutusmahdollisuuksia ja yhdenvertaisuutta, terveellistä ja turvallista oppimisympäristöä, lasten liikkumista edistäviä ratkaisuja, rakennusten energiatehokkuuden parantamista sekä tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamista korjausinvestoinneilla.

#### Riittävät ja toimivat palvelutilat parantavat lasten arkea

Suunniteltujen toimenpiteiden tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, joka tukee sekä oppijoiden että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukeväksi oppimisympäristöksi. Lähtökohtana on, että kaikkia tiloja voidaan käyttää oppimisympäristönä ja että mahdollistetaan joustava toiminta erikokoisissa ryhmissä. Perusparannuksessa tilojen toiminnallisuutta parantavina toimenpiteinä mm. auloihin kalustetaan pienryhmätiloja sekä toteutetaan uudet vaate- ja kenkäsäilytysratkaisut, yleisopetuksen luokkien välisiin seiniin avataan uusia oviaukkoja ja kädentaitojen alue uudistetaan pajatilakokonaisuudeksi. Pajatilojen suunnittelussa on huomioitu, että Grundskolan Norsen Unioninkadun yksikön tilat ja välineet ovat tarvittaessa myös Cygnaeus enheten -yksikön käytettävissä vaativammassa kovien materiaalien töissä ja keramiikkauunin osalta. Henkilöstö-, keittiö- ja ruokailutilat sijoitetaan uudelleen ja ajanmukaistetaan.



Perusparannuksen yhteydessä piha-alueiden leikkivälineitä täydennetään sekä pintoja ja istutuksia uusitaan. Tavoitteena on piha, joka kannustaa fyysistä aktiivisuutta arjessa ja tukee opetussuunnitelman tavoitteiden mukaista toimintaa. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana. Peruskoulun ja esiopetuksen yhteinen leikkipiha on erotettu saatto- ja huoltoliikenteestä.

Tarkoituksenmukaisilla lukitus- ja kulkujärjestelyillä varmistetaan edellytykset aktiiviselle asukaskäytölle.

Tilat tukevat peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Hankesuunnitelman mukaan alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 123 162 euroa/kk eli 1 477 942 euroa/vuosi. Vuokra huoneistoalaneliötä kohti on 48,45 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk. Kustannus muodostuu pääomavuokrasta 44,41 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk ja arvioidusta ylläpitovuokrasta 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2 542 htm<sup>2</sup>. Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Nykyinen vuokra on 11,47 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 23 839 euroa/kk ja 286 065 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 7,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,95 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Nykyisen vuokran perusteena ollut huoneistoala 2079 htm<sup>2</sup> on perustunut aiempiin tietoihin. Laskennallinen lisäys 463 m<sup>2</sup>.

Siivouskustannusarvio on vuositasolla 68 400 euroa/vuosi sisältäen ylläpito- ja perussiivouksen.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 240 000 euroa ja tietohallinnon hankintoihin 42 000 euroa. Teknisen työn laitehankintojen kustannusarvio on 120 000 euroa. Muuttokustannusarvio on 34 400 euroa.

Väistötilat tarvitaan

Koulu toimii väistötiloissa perusparannuksen ajan, elokuusta 2022 toukokuuhun 2024. Väistötiloina toimivat Eiranrannan paviljongin tilat.



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Tilapäisten tilojen kustannukset sisältyvät tämän hankkeen tulevaan pääomavuokraan.

#### Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 25.6.2020.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Koulun edustajat ovat osallistuneet hankkeen käyttäjäkokouksiin tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman.

Koulun henkilöstö on valmistautunut uusiin toimintatapoihin laatimalla kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kehityspalveluiden ohjauksessa pedagogisen suunnitelman.

Oppijoita osallistetaan hankkeeseen toteutussuunnitteluvaiheessa täsmennettävällä tavalla.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 01062020
- 2 Cygnaeus enheten\_hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Cygnaeus enheten työsuojelun lausunto 200420

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala



## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020  
§ 91

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen 1.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 329 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi