



05.10.2020

Asia/3

§ 622

V 21.10.2020, Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen 1.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enhetenin perusparannus 1.6.2020
- 2 Cygnaeus enhetenin hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin toimipisteen rakennukseen suunnitellaan laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta. Nykyinen rakennus on teknisen perusparannuksen tarpeessa eikä se toiminnallisesti vastaa uuden opetussuunnitelman tavoitteita. Perusparannuksen tavoitteena on turvallinen, toimiva ja terveellinen oppimisympäristö, joka tukee uuden opetussuunnitelman mukaista koulutoimintaa.

Perusparannuksen ja laajennuksen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 14 955 000 euroa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa elokuussa 2022 ja valmistua toukokuussa 2024.



Esittelijän perustelut

Cygnaeus enhetenin rakennus

Grundskolan Norsen on ruotsinkielinen yhtenäiskoulu luokille 1–9. Koulu toimii kolmessa eri toimipisteessä. Cygnaeus enhetenin toimipisteen rakennuksessa osoitteessa Ratakatu 8 järjestetään perusopetusta 230 lapselle (luokat 1–4) ja lisäksi varhaiskasvatusta 50 esikoululaiselle.

Rakennus on kaupunginarkkitehti Karl Hård af Segerstadin suunnittelema myöhäisjugendtyylinen koulurakennus, joka on valmistunut vuonna 1910. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa ”Opintiellä, helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980” rakennus on sijoitettu korkeimpaan arvoluokkaan 1+. Rakennuksessa on vuosien varrella tehty lukuisia korjaustoimenpiteitä, mutta ei kattavaa perusparannusta. Asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Piharakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Tontin kaakkoisreunan aita ja itäpuolen tammi on merkitty säilytettäväksi.

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Oppilasmäärä ei kasva nykyisestä peruskorjauksen myötä.

Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Rakennuksesta puuttuvat pääosin salaojat ja maanvastaisten seinien vedeneristys. Julkisivujen rappauspinnointe on käyttöikänsä päässä. Rakennuksen esteettömyyttä, paloturvallisuutta ja pihan toiminnallisuutta tulee parantaa.

Lisäksi uuden opetussuunnitelman mukainen opetustoiminta edellyttää tilojen päivittämistä. Nykyisellä oppilasmäärällä tilat (esimerkiksi wc-tilat ja ruokahuollon tilat) eivät vastaa tämän päivän vaatimuksia.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankkeen tavoitteena on terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö, joka tukee uuden opetussuunnitelman mukaista koulutoimintaa siten, kuin se suojellussa koulurakennuksessa on mahdollista. Hankkeessa uusitaan kaikki talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja ra-



kennetaan uusi salaojitus- ja hulevesijärjestelmä sekä kunnostetaan koulun piha.

Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja. Niihin järjestetään esteetön käynti. Ruokailutilojen sijainti muutetaan keskeisemmäksi ja toteutetaan ajanmukaiset keittiötilat. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Vanhoja koristemaalauksia entisöidään ja osa vanhoista kiintokalusteista säilytetään ja kunnostetaan.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan kokonaisuudessaan lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähköjärjestelmät kuten automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Energiatohokkuutta parannetaan muun muassa rakenteiden lisäeristyksellä (ylä- ja alapohjat), ikkunoiden kunnostuksella ja niiden lämmöneristävyyden parantamisella, ilmanvaihtojärjestelmän uusimisella ja ilmanvaihdon tarpeenmukaisella ohjauksella sekä LED-valaistuksella.

Hankkeen laajuus ja aikataulu

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja pihan. Rakennuksen laajuus on 4 195 brm², 2 542 htm², 2 019 hym². Uuden ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen (koneet sijoitetaan koteloituna ullakkotilaan) sekä rakennusten laserkeilattu tarkistusmittaus lisää rakennuksen bruttoalaa noin 1 176 m². Piha-alueen laajuus on noin 1 724 m².

Perusparannuksen on tarkoitus alkaa elokuussa 2022 ja valmistua toukokuussa 2024.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksia korottavat seuraavat, kustannusarvioon sisältyvät tekijät:

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2020–2029 perusparannuksen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 9 000 000 euroa vuosille 2022–2023.



Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14 955 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Tilakustannus käyttäjälle

Perusparannuksen jälkeen sisäinen kuukausivuokra on arviolta noin 123 160 euroa ja vuosivuokra noin 1 477 920 euroa. Kuukausivuokra on noin 48,45 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 44,41 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 4,04 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 2 542 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Pääomavuokran osuus eli laskennallinen tilakustannus muodostuu perusparannuksen investointikustannuksesta, aiemmista investoinneista teknisen nykyarvon mukaan laskettuna, tontinvuokrasta sekä niistä väistökustannuksista, jotka kohdistuvat tälle hankkeelle.

Arvioidut osuudet ovat:

- perusparannuksen investointikustannuksen arvioitu laskennallinen osuus 26,47 euroa/htm²/kk
- aiemmista investoinneista teknisen nykyarvon mukaan laskettu osuus 11,56 euroa/htm²/kk
- tontinvuokra 1,14 euroa/htm²/kk
- Eiranrannan väistökustannuksista hankkeelle kohdistuva osuus 5,24 euroa/htm²/kk.

Rakennuksen nykyinen kuukausivuokra on noin 23 850 euroa ja vuosivuokra noin 286 200 euroa. Kuukausivuokra on 11,47 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 7,52 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,95 euroa/htm². Vuokranmaksun perusteena ollut aiempiin tietoihin perustuva huoneistoala on 2 079 htm². Nykyinen vuokra on jäänyt jälkeeseen tekniseen nykyarvoon perustuvasta tilakustannuksesta, koska aiemmin tehdyille yhteensä noin 2,9 miljoonan euron teknisille korjauksille ei, aiempien ohjeiden mukaisesti ole kohdistettu vuokravaikutusta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan yllä olevaa nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus sisältyy tulevaan pääomavuokraan. Vuokraan vaikuttava osuus väistötilakustannuksista 22 kuukauden ajalle on yhteensä noin 2 932 097 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin. Väistötilojen tilakustannukseen jyvitetty osuus on 5,24 euroa/htm²/kk, eli 13 017 euroa kuukaudessa ja 156 210 euroa vuodessa.



Tilakustannusten kohdentamisperiaate pyritään määrittelemään uudelleen noudattaen kaupunginhallituksen 24.6.2019 § 485 hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa (kohta 4.4) siten, että arvorakennusten kalliimmat tilakustannukset eivät kohdistuisi yksittäisiin rakennuksiin nykyisellä tavalla.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään perusparannuksen toteutuksen ajaksi 8/2022–5/2024 väistötiloihin Eiranrannan paviljonkiin, joka palvelee tällä hetkellä Tehtaankadun ala-asteen väistötilana. Väistötilan hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.10.2019 § 699. Eiranrannan paviljongin väistötilakäytöstä syntyvä kokonaiskustannus 22 kuukauden ajalta on yhteensä noin 3 276 000 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen valmistelu ja toteutus

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia. Lisäksi on kuultu esteettömyysasiamiestä ja kaupunginmuuseon edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Koulun opettajat ovat osallistuneet pedagogisen suunnitelman laadintaan.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.9.2020 § 215 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251



05.10.2020

Asia/3

maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 1.6.2020
- 2 Cygnaeus enheten hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.09.2020 § 215

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 kehittämistä. Myös tilojen ääneneristykseen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakennot tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.



05.10.2020

Asia/3

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 kustannuseuranan 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

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 brm² 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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



05.10.2020

Asia/3

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566