



21.10.2020

Ärende/5

## § 271

### Projektplan för ombyggnad av Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enheten

HEL 2020-006442 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enheten, daterad 1.6.2020, enligt vilken projektet omfattar cirka 4 329 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14 955 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för april 2020.

#### Behandling

Ledamoten Thomas Wallgren understödd av ledamoten Laura Kolbe föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds hur det genom att justera ventilationslösningarna i framtida motsvarande projekt går att spara kostnader i projektplanen och samtidigt höja kvaliteten på projektet från hälsosynpunkt och med tanke på de historiska värdena.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

#### 2 omröstningen

Ledamoten Thomas Wallgrens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av förslaget att det utreds hur det genom att justera ventilationslösningarna i framtida motsvarande projekt går att spara kostnader i projektplanen och samtidigt höja kvaliteten på projektet från hälsosynpunkt och med tanke på de historiska värdena.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 35

Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Jukka Järvinen, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Kivulaakso, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Mutttilainen, Björn Månsson, Laura Nordström,



21.10.2020

Ärende/5

Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Satu Silvo, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Thomas Wallgren, Sinikka Vepsä, Paavo Väyrynen

Nej-röster: 1  
Otto Meri

Blanka: 49

Maija Anttila, Ted Apter, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Kaisa Hernberg, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Dani Niskanen, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Thomas Wallgrens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 1.6.2020
- 2 Cygnaeus enheten hanksuunnitelman liitteet 1-6

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

En omfattande teknisk och funktionell ombyggnad planeras för Cygnaeus-enheten i Grundskolan Norsen. Byggnaden är i behov av en teknisk ombyggnad och den motsvarar inte heller funktionellt målsättningarna i den nya läroplanen. Målet med ombyggnaden är en säker,



fungerande och hälsosam lärmiljö som stöder skolverksamheten enligt den nya läroplanen.

De totala byggkostnaderna för en ombyggnad och tillbyggnad uppgår till 14 955 000 euro. Avsikten är att byggarbetena inleds i augusti 2022 och blir färdiga i maj 2024.

## Föredragandens motiveringar

### Cygnaeus-enhetens byggnad

Grundskolan Norsen är en svensk enhetsskola för årskurserna 1–9. Skolan har tre olika verksamhetsställen. I byggnaden för Cygnaeus-enhetens verksamhetsställe på Bangatan 8 ordnas grundläggande utbildning för 230 barn (årskurserna 1–4) och dessutom småbarnspedagogik för 50 förskolebarn.

Byggnaden är en skolbyggnad i senjugendstil som ritats av stadsarkitekten Karl Hård af Segerstad och färdigställdes 1910. I Helsingfors stads stadsplaneringskontors publikation "Opintilä, helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980" har byggnaden placerats i högsta värdekategorin 1+. Byggnaden har under årens lopp genomgått ett stort antal reparationer, men ingen omfattande ombyggnad. Byggnaden är i detaljplanen skyddad med beteckningen sr-1: arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Gårdsbyggnaden är skyddad med beteckningen sr-2. Staketet vid tomtens sydöstra kant och eken på östra sidan ska enligt utmärkningen bevaras.

### Behov

Enligt en granskning av servicenätet inom fostrans- och utbildningssektorn behövs byggnaden som en del av områdets servicenät. Elevantalet ökar inte i och med detta ombyggnadsprojekt.

Enligt konditionsgranskningar är byggnaden i behov av omfattande ombyggnad. Den byggnadstekniska utrustningen har kommit till slutet på sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och de lokala fuktskadorna i konstruktionerna medför risker med inomhusluften. Byggnaden saknar i huvudsak dränering och vattentäta väggar som ansluter mot mark. Fasadernas rappning är i slutet av sin livslängd. Byggnadens tillgänglighet och brandsäkerhet samt gårdens funktionalitet ska förbättras.

Dessutom förutsätter undervisningsverksamheten enligt den nya läroplanen att lokalerna uppdateras. Med nuvarande elevantal motsvarar lokalerna (till exempel toaletterna och livsmedelslokalerna) inte dagens krav.



## Projektplan för ombyggnaden

Målet med projektet är en hälsosam och trygg lärmiljö som stöder skolverksamheten enligt den nya läroplanen på det sätt som är möjligt i en skyddad skolbyggnad. Inom projektet förnyas alla de hustekniska installationerna, energieffektiviteten förbättras och skadade fasader, fönster och yttertak repareras. I samband med projektet kommer fukt-skadade konstruktioner att repareras och ett nytt dränerings- och dagvattensystem att byggas samt skolans gård att iståndsättas.

Inom projektet ökas även lokaleffektiviteten hos förvaltningslokalerna och elevvårdens lokaler, och de görs tillgängliga. Matsalen flyttas till en mer central plats och kökslokalerna moderniseras. Placeringen av lokalerna för den allmänna undervisningen och ämnesundervisningen samt den fasta inredningen och utrustningen moderniseras och lokalerna utvecklas så att de lämpar sig för flera ändamål. Akustiken i undervisningslokalerna och korridorerna förbättras. Byggnadens tillgänglighet och brandsäkerhet ska förbättras. Gamla dekorationsmålningar restaureras och en del av den gamla fasta inredningen bevaras och iståndsätts.

Ett nytt ventilationssystem byggs för objektet. I byggnaden förnyas värme-, vatten- och avloppssystemen i sin helhet. Byggnadens elsystem såsom automations-, belysnings-, lås-, säkerhets-, passerkontroll-, AV- och datatekniska system förnyas så att de motsvarar dagens krav.

Energieffektiviteten förbättras bland annat genom tilläggsisolering av konstruktioner (övre bjälklag och bottenbjälklag), iståndsättning av fönster och förbättring av deras värmeisolans, förnyelse av ventilationssystem och behövlig styrning av ventilation samt LED-belysning.

## Projektets omfattning och tidtabell

Ombyggnaden omfattar hela byggnaden och gården. Byggnaden omfattar 4 195 m<sup>2</sup> bruttoyta, 2 542 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 2 019 m<sup>2</sup> effektiv yta. Byggandet av ett nytt ventilationsmaskinrum (maskinerna placeras inkapslade i vindsutrymmet) samt en laserskannad kontrollmätning av byggnaderna ökar byggnadens bruttoyta med cirka 1 176 m<sup>2</sup>. Gårdsområdet omfattar cirka 1 724 m<sup>2</sup>.

Det är meningen att ombyggnadsprojektet ska börja i augusti 2022 och bli klart i maj 2024.

## Byggnadskostnader och finansiering



Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 14 955 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2020.

Byggekostnaderna höjs av följande faktorer som ingår i kostnadskalkylen:

\*\*\*\*\*

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2020–2029, som bifogats budgeten för 2020, har det reserverats 9 000 000 euro åren 2022–2023 för att planera och genomföra ombyggnaden. Finansieringsbehovet på 14 955 000 euro som krävs för projektet beaktas i följande förslag till byggnadsprogram.

#### Kostnader för att använda lokalerna

Efter ombyggnaden uppgår den interna hyran till uppskattningsvis cirka 123 160 euro i månaden och cirka 1 477 920 euro om året. Månadshyran är cirka 48,45 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 44,41 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran är 4,04 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran per kvadratmeter är 2 542 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 procent och avskrivningstiden 30 år. Den slutliga kapitalhyran justeras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran justeras så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Kapitalhyrans andel, det vill säga den kalkylmässiga lokalkostnaden, består av investeringskostnaderna för ombyggnaden, tidigare investeringar beräknade enligt det tekniska nuvärdet, tomtarrendet samt de kostnader för tillfälliga lokaler som hänför sig till projektet.

De uppskattade andelarna är

- den uppskattade beräknade andelen av investeringskostnaderna för ombyggnaden 26,47 euro/m<sup>2</sup> ly/månad
- andelen av tidigare investeringar beräknad enligt det tekniska nuvärdet 11,56 euro/m<sup>2</sup> ly/månad
- tomtarrende 1,14 euro/m<sup>2</sup> ly/månad
- den andel av kostnaderna för de tillfälliga lokalerna i Eirastranden som hänför sig till projektet 5,24 euro/m<sup>2</sup> ly/månad.

Den nuvarande hyran för byggnaden är cirka 23 850 euro i månaden och 286 200 euro om året. Månadshyran är 11,47 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 7,52 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran 3,95 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Den lägenhetsyta som ligger till grund för hyresavgiften och som baserar sig på tidigare uppgifter är 2 079 m<sup>2</sup>. Den nuvarande hyran har hamnat efter den lokalkostnad som



21.10.2020

Ärende/5

baserar sig på det tekniska nuvärdet, eftersom man i enlighet med tidigare anvisningar inte beräknat vilken inverkan på hyran de tidigare tekniska reparationerna på totalt cirka 2,9 miljoner euro har.

För de tillfälliga lokalerna betalar fostrans- och utbildningssektorn under byggnadstiden den ovannämnda hyran som motsvarar hyran för de befintliga lokalerna. Hyran för de tillfälliga lokalerna ingår i den framtida kapitalhyran. Den andel av kostnaderna för de tillfälliga lokalerna som inverkar på hyran uppgår för en period på 22 månader till totalt cirka 2 932 097 euro (exkl. moms). De ingår inte i byggnadskostnaderna som presenteras i projektplanen. Den andel som fördelas på lokalkostnaderna för de tillfälliga lokalerna är 5,24 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, det vill säga 13 017 euro i månaden och 156 210 euro per år.

Allokeringsgrunden för lokalkostnaderna ska omdefinieras med iakttagande av punkt 4.4 i det fastighetspolitiska program som stadsstyrelsen godkände 24.6.2019, § 485, så att de dyrare lokalkostnaderna för värdebyggnader inte gäller enskilda byggnader på det nuvarande sättet.

#### Tillfälliga lokaler

Skolans hela verksamhet överförs för den tid ombyggnaden pågår, 8/2022–5/2024, till tillfälliga lokaler i Eirastrandens paviljong, som för närvarande används som tillfälliga lokaler för Tehtaankadun ala-aste. Projektplanen för de tillfälliga lokalerna godkändes av stadsfullmäktige 21.10.2019 (§ 699). Den totala kostnaden för användningen av de tillfälliga lokalerna i Eirastrandens paviljong uppgår för en period på 22 månader till totalt cirka 3 276 000 euro (exkl. moms).

#### Beredning och genomförande av projektet

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Man har i samband med projektplaneringen hört företrädare för byggnadstillsynen vid stadsmiljösektorn, planläggningen, miljötjänsten och räddningsverket som sakkunniga. Dessutom har man hört tillgänglighetsombudsmannen och företrädare för stadsmuseet samt samarbetspersonalen för arbetarskydd i fostrans- och utbildningssektorn. Skolans lärare har deltagit i utarbetandet av den pedagogiska planen.

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande



21.10.2020

Ärende/5

Fostrans- och utbildningsnämnden har 15.9.2020 (§ 215) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen bra svarar mot de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Befogenheter

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 1.6.2020
- 2 Cygnaeus enheten hanksuunnitelman liitteet 1-6

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.10.2020 § 622

HEL 2020-006442 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetennin perusparannuksen 1.6.2020 päivätyn hanksuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 329 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 955 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö



21.10.2020

Ärende/5

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

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 päivätyistä 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 kustannuseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä





21.10.2020

Ärende/5

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 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 hankepäättöstä.

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