



26.02.2014

Kaj/10

§ 52

Projektplan för renovering i Minervaskolans byggnad

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 19.12.2013 för renovering i Minervaskolans byggnad, som ägs av Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors. Projektet får omfatta högst 4 842 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 11 600 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2013.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Hankesuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande installationsteknisk renovering i Minervaskolans byggnad vid Apollogatan 12 har planerats med syftet att inomhusluften, värmeförhållandena, tillgängligheten, akustiken, brandsäkerheten och den totala energiekonomin ska bli bättre. Samtidigt som projektet genomförs blir det också verksamhetsmässiga ändringar, av vilka den största är att lokaler byggs för två daghemsgrupper.

Projektet ingår i den förteckning över hyres- och aktieobjekt/ ombyggnadsprojekt som hör till byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt. Det finansieras med ett långfristigt lån som upptas av Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors.



26.02.2014

Kaj/10

Projektplanen 19.12.2013 för renoveringen har utarbetats i samråd mellan utbildningsverket, Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors, fastighetskontorets lokalcentral och HSB-Byggherre. Anställda vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket har hörts som experter under projektplaneringens gång.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredraganden

Minervaskolans byggnad

Minervaskolans huvudbyggnad blev färdig 1929 och är ritad av arkitekten Eva Kuhlefelt-Ekelund. Stilriktningen är klassicism. En femte våning tillkom 1956 genom att taket på vindsvåningen höjdes på innergårdssidan. Skolbyggnaden fick 1936 en tillbyggnad i form av ett bostadshus. Andra våningen i bostadshuset används av skolan.

Den gällande detaljplanen för kvarteret är från 1977. Tomten har beteckningen YO (kvartersområde för undervisningsbyggnader). Inga skyddsbestämmelser gäller för byggnaden. Enligt utredningen Opintiellä (stadsplaneringskontorets publikation 2004:12) hör Minervaskolans byggnad till de värdefullaste skolbyggnaderna i Helsingfors och är hänförd till klass 1+. Skyddsmål ska beaktas då interiören och fasaderna repareras.

Flera funktionella förbättringar har gjorts i byggnaden under årtiondenas lopp, men fränsett belysningen är de installationstekniska systemen huvudsakligen ursprungliga. Byggnaden har självdragsventilation, och systemet är otillräckligt. Elsystemen och vatten-, avlopps- och värmeledningarna har nått slutet av sin livslängd. Köket och köksutrustningen uppfyller inte dagens krav. Det finns fuktskadade konstruktioner i byggnaden.

Minervaskolans verksamhet

Minervaskolans undervisning omfattar årskurserna 1–6. Utöver närskoleklasser har skolan två klasser med intensifierad undervisning i musik, åtta specialklasser och en förskolegrupp. Lokalerna i byggnaden ska kalkylmässigt användas av minst 235 elever. Skolan har nu 157 elever, av vilka 55 är elever med särskilda behov. Antalet förskolebarn är 29.

Förändringarna i Minervaskolans verksamhet hör till omorganiseringen av det svenska skolnätet. Musikklasserna flyttas till Åshöjdens grundskolas byggnad, där lokaler renoverats för dem. Två nya



26.02.2014

Kaj/10

daghemsgupper placeras i de lokaler som blir lediga. Daghemmet får 63 platser.

Högstadieskolan Lönkan använder nu lokalerna för undervisning i teknisk slöjd och textilslöjd i Minervaskolans byggnad men behöver inte dessa lokaler i framtiden, vilket betyder att Minervaskolan får större kapacitet.

Projektplan för renovering

Projektplanen 19.12.2013 för renoveringen har utarbetats i samråd mellan utbildningsverket, Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors, fastighetskontorets lokalcentral och HSB-Byggherre. Byggnaden ska enligt projektplanen få maskinell till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning, likaså nya värme-, vatten-, avlopps-, belysnings- och elsystem. Bjälklagen repareras och konstruktionerna görs tätare. Värmeisoleringen i översta bjälklaget förbättras. De fuktskadade konstruktionerna repareras.

Lokalerna kommer huvudsakligen att användas på samma sätt som nu men får bättre utrustning. Det blir fler elevtoaletter. Köket och matsalen renoveras så att de uppfyller dagens krav. Lokaler för nya daghemsgupper byggs i samband med projektet.

Skolgårdskonstruktionerna sätts i stånd, områdena för bollspel förbättras och daghemmet får ett skärmtak för barnvagnar.

Med tanke på att byggnaden har skyddsvärden ansågs det då projektplanen utarbetades vara viktigt att möjligheterna att effektivisera och därmed behålla systemet med självdragsventilation blev utredda som ett alternativ till ett nytt system med maskinell till- och frånluftsventilation. Två olika system med självdragsventilation planerades. Hur de skulle fungera och påverka interiören utreddes, och kostnaderna beräknades. Eftersom utredningarna visade att dessa alternativ inte skulle fungera föreslås nu ett system med maskinell till- och frånluftsventilation.

Anställda vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket hördes som experter under projektplaneringens gång. Stadsmuseet sammanställde ett expertutlåtande om planeringslösningarna och uttrycker där sin oro över att byggnaden förlorar sin ursprunglighet särskilt då det byggs dagvårdslokaler. Synpunkterna i utlåtandet ska därför beaktas under den fortsatta planeringen. Det ska tas hänsyn till de byggnadshistoriska värdena då lokallösningarna planeras.

Utlåtande från utbildningsnämnden



26.02.2014

Kaj/10

Utbildningsnämnden tillstyrker projektet i sitt utlåtande men anser att de extra byggkostnaderna föranledda av byggnadsskyddet ska betalas av fastighetsägaren. Nämnden finner det oskäligt att utbildningsväsendet ska stå för den eventuella tilläggshyra som måste betalas för att den tekniska renoveringen kräver temporära lokaler, likaså för övriga kostnader.

Omfattning och kostnader

Projektet omfattar totalt 4 842 m² bruttoyta, och byggkostnaderna uppgår till 11,6 mn euro (2 396 euro/m² bruttoyta) exklusive moms i kostnadsnivån för mars 2013.

Inverkan på hyran

Månadshyran för skolbyggnaden uppgår för närvarande till 48 065,65 euro och årshyran till 576 787 euro.

Den framtida hyran har beräknats utifrån kostnaderna för projektet med en avskrivningstid på 30 år och en förväntad avkastning på 3 %. Hyran uppgår efter renoveringen till 23,92 euro/m² lägenhetsyta/månad. Kapitalhyrans andel är 18,92 euro/m² lägenhetsyta/månad och underhållshyrans 5 euro. Det är fråga om en hyresyta på 2 976 m² lägenhetsyta, varav skolans andel är 2 501 m² och daghemmets 475 m². Månadshyran uppgår sammanlagt till 71 186 euro och årshyran till 854 232 euro.

Kostnaderna för temporära lokaler ingår inte i den framtida hyran. Utbildningsverket betalar medan projektet pågår samma hyra för de temporära lokalerna som verket före renoveringen betalar för lokalerna i den byggnad som ska renoveras. Kostnaderna för de temporära lokalerna räknas på ett separat överenskommet sätt in i den hyra som tas ut efter renoveringen.

Temporära lokaler

Det har planerats att projektet ska genomföras på så vis att hela skolverksamheten flyttas till temporära lokaler, närmare bestämt till flyttbara paviljonger i Kajsaniemiparken. Lösningen måste omprövas av tidsplaneskäl, och det är meningen att frågan om temporära lokaler för Minervaskolan ska samordnas med frågan om sådana för andra av stadens skolor.

Finansiering

Projektet ingår i en bilaga till 2014 år budget, Hyres- och aktieobjekt, planerade ny- och ombyggnadsprojekt under åren 2014–2016. Det är i denna bilaga angivet att projektet ska inledas år 2014 och att de



26.02.2014

Kaj/10

beräknade kostnaderna uppgår till 11,6 mn euro. Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors finansierar projektet med ett långfristigt lån. Stadens ekonomi påverkas av projektet genom årliga finansieringsvederlag som staden ska betala Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors.

Tidsplan, ansvar för genomförande och underhåll

Projektet har blivit fördröjt eftersom ett alternativ med självdragsventilation har undersökts. Det har planerats att projektet ska inledas våren 2016 och bli klart i slutet av år 2017. Tidsplanen har bestämts utifrån att projektet i fråga om de framtida lösningarna för temporära lokaler ska kunna samordnas med andra projekt. Avsikten är att renoveringsstarten ska påskyndas i samband med planeringen. Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors ansvarar för genomförandet.

Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors, fastighetskontorets lokalcentral och utbildningsverket ansvarar för underhållet av byggnaden. Den exakta ansvarsfördelningen baserar sig på principerna för stadens interna uthyrning och på de avtal som träffas.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning och har beretts i samråd med stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Hanksuunnitelma liitteineen 19.12.2013

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Kaupunginmuseo
Kaupunginkanslia



26.02.2014

Kaj/10

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.02.2014 § 173

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11,6 miljoonaa euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Opetuslautakunta 28.01.2014 § 18

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta antoi kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen omistaman Minervaskolanin koulurakennuksen ja pihan perusparannuksen 19.12.2013 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta katsoo, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Edelleen lautakunta pitää kohtuuttomana, että teknisestä perusparannuksesta aiheutuvasta väistötilatarpeesta johtuva mahdollinen lisävuokra ja muut kulut jäävät opetustoimen maksettavaksi.

Käsittely

28.01.2014 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.



26.02.2014

Kaj/10

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Mauno Kemppe, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.01.2014 § 10

HEL 2013-015541 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 S3, Apollonkatu 12

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistaman Minervaskolanin rakennuksen perusparannuksen 19.12.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 842 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 600 000 euroa maaliskuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

Lautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen osaltaan sitoutumaan hankkeen suunnittelun jatkamiseen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Raino Antikainen, toimitusjohtaja, puhelin: 310 70111
raino.antikainen(a)helsingintoimitilat.fi