



25.06.2020

Asia/4

§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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
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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 01062020
- 2 Cygnaeus enheten hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Grundskolan Norsen on ruotsinkielinen yhtenäiskoulu (1-9 lk), joka toimii kolmessa eri osoitteessa. Cygnaeus enhetenin rakennuksessa osoitteessa Ratakatu 8 järjestetään perusopetusta (1-4 lk) 230 lapselle ja lisäksi varhaiskasvatusta 50 esikoululaiselle. Rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus. Tiloja ajanmukaistetaan toiminnan vaatimusten mukaisesti. Terveellinen sisäilma varmistetaan korjaamalla kosteusteknisesti puutteelliset rakenteet, rakentamalla salaojitusjärjestelmä, poistamalla alapohjan haitta-aineet ja välipohjarakenteiden täytöt sekä uusimalla talotekniset asennukset. Julkisivurappaus uusitaan, ikkunat kunnostetaan, vesikattoa korjataan, rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan, piha kunnostetaan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Koulun opettajat ovat osallistuneet pedagogisen suunnitelman laadintaan. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Väistötilana toimii vuokrattava väliaikainen Eiranrannan tilaelementtipaviljonki, jonka hankesuunnitelma on hyväksytty 5.9.2019.

Esittelijän perustelut

Cygnaeus enhetenin rakennus

Helsingin ensimmäisen kaupunginarkkitehdin Karl Hård af Segerstadin suunnittelema, Helsingin vanhimpiin kansakouluihin kuuluva jugendtyylinen Cygnaeus enheten on valmistunut vuonna 1910. Kohteessa on vuosien varrella tehty lukuisia korjaustoimenpiteitä, mutta ei kattavaa perusparannusta. Koulurakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Piharakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Tontin kaakkoisreunan jugend-aiheinen aita ja itäpuolen tammi on merkitty säilytettäväksi. Rakennuksessa toimii Cygnaeus enhetenin ruotsinkielisen alasteen luokat 1-4 ja esikoulu ja sen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Tarve



Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman alueellisen tarkastelun perusteella Cygnaeus enheten on jatkossakin välttämätön pysyvänä kouluverkon osana. Oppilasmäärä ei kasva nykyisestä peruskorjauksen myötä.

Koulun nykyinen oppilasmäärä (280) on liian suuri rakennuksen ilmanvaihdon sekä ruokahuolto- ja wc-tilojen kapasiteettiin nähden. Uuden opetussuunnitelman mukainen opetustoiminta edellyttää tilojen päivittämistä. Rakennuksen esteettömyyttä ja pihan toiminnallisuutta tulee parantaa.

Perusparannushanketta varten tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Puutteellinen ilmanvaihto, epätiivien rakenteiden ilmavuodot, välipohjarakenteiden epäpuhtauslähteet, maanvastaisten rakenteiden kosteustekniset puutteet sekä alapohjan sisältämät haitta-aineet aiheuttavat sisäilmariskejä. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Ikkunat ja rappaukset ovat kunnostuksen tarpeessa. Rakennuksen paloturvallisuutta ja energiataloutta tulee parantaa.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Hankkeessa tehostetaan hallinto- ja oppilashuollon tiloja ja 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. Osassa tiloja, esim. liikuntasalissa, sisätilojen akustiikan parantamista tehdään rakennushistoriallisen suojelun sallimissa rajoissa. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää oppilasmäärän vaatima määrä ja esteettömät wc-tilat lisätään. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Vanhoja koristemaalauksia entisöidään ja osa vanhoista kiintokalusteista säilytetään ja kunnostetaan.

Välipohjia puretaan ja puhdistetaan orgaanisista täyhteistä ja sen jälkeen osittain uusitaan; tarvittaessa rakenteita vahvistetaan. Luokkasii-ven kellarin ala-pohjat uusitaan kosteusongelmien välttämiseksi. Rakennukseen toteutetaan hissi kevytnostimena. Yläpohjat ja sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ulkoseinien rappaukset uusitaan pääosin. Ikkunat kunnostetaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan. Ikkunoiden lämmöneristystä parannetaan vaihtamalla sisäpuiteeseen selektiivilasi. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihdon erilliskoneet eristettyinä.



Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan kokonaisuudessaan lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähkö-järjestelmät, mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus. Koulukiinteistön sähköliittymä uusitaan huomioiden kasvanut tehontarve.

Energiatohokkuutta parannetaan muun muassa rakenteiden lisäeristyksellä (ylä- ja alapohjat), ikkunoiden kunnostuksella ja niiden lämmöneristävyyden parantamisella, ilmanvaihtojärjestelmän uusimisella ja ilmanvaihdon tarpeenmukaisella ohjauksella sekä LED-valaistuksella. E-luku paranee peruskorjauksen myötä noin 54 %.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

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 1 176 m². Piha-alueen laajuus on noin 1 724 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 955 000 euroa (3 565 euroa/brm²) huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksia korottavat seuraavat, kustannusarvioon sisältyvät tekijät:

- Hankkeen suhteellisen pieni huoneistoala sekä työmaalogistisesti hankala sijainti keskusta-alueella.
- Turvallisuuden ja terveellisuuden parantamisen edellyttämät ala- ja välipohjien avaamiset sekä täyte- ja haitta-aineiden poistot, myöhäisjüngendia edustavan monimuotoisen julkisivurappauksen uusiminen, ikkunoiden ja ovien käsityötä edellyttävä kunnostus/uusiminen, yläpohjien kunnostus sekä uusien ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien rakentaminen ja niiden sovittaminen vanhaan rakennukseen.



- Toiminnallisuuden parantamisen ja tilankäytön tehostamisen edellyttämät tilojen sekä ruokahuollon uudelleen järjestelyt, väliseinien uudet aukot, akustiikka- ja esteettömyysratkaisut.
- Kaupunkikuvallisesti haastavan pihan uudistaminen, salaojien ja hu-
livesijärjestelmän vaatimat louhinnat.
- Suojellun rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi tarvittavat erillistyöt, kuten entisöinti- ja koristemaalaukset.

Tilakustannus käyttäjälle

Investointikustannukset rakennuksessa kohdistuvat keskimääräistä pienemmälle huoneisto- eli vuokra-alalle. Tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan ja investoinnin enimmäishinnan perusteella arvioitu käyttäjälle kohdistettava kokonaistilakustannus eli sisäinen kokonaisvuokra on noin 48,45 euroa/htm²/kk, yhteensä 123 162 euroa/kk ja noin 1 477 942 euroa/v. Neliövuokran perusteena oleva huoneistoala on 2 542 htm².

Kustannus muodostuu pääomavuokrasta 44,41 euroa/htm²/kk ja arvioidusta ylläpitovuokrasta 4,04 euroa/htm²/kk. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisen jälkeen tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti toteutuneen kustannuksen mukaan.

Pääomavuokran osuus eli laskennallinen tilakustannus muodostuu perusparannuksen investointikustannuksesta, aiemmista investoinneista teknisen nykyarvon mukaan laskettuna, tontinvuokrasta sekä niistä väistökustannuksista, jotka kohdistuvat tälle hankkeelle. Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukainen investoinnin tuottovaade on 3% ja pois-toaika 30 vuotta. Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Arvioidut osuudet ovat:

- perusparannuksen investointikustannuksen arvioitu laskennallinen osuus on 26,15 euroa/htm²/kk,
- aiemmista investoinneista teknisen nykyarvon mukaan laskettu osuus on 11,56 euroa/htm²/kk,
- tontinvuokra on 1,14 euroa/htm²/kk,
- Eiranrannan väistökustannuksista tälle hankkeelle kohdistuva osuus on 5,24 euroa/htm²/kk.

Nykyinen sisäinen pääomavuokra on 7,52 euroa/htm²/kk. Nykyinen vuokra on jäänyt jälkeen teknisen nykyarvoon perustuvasta tilakustannuksesta, koska aiemmille yhteensä noin 2,9 miljoonan euron teknisille



korjauksille ei aiempien ohjeiden mukaan ole kohdistettu vuokravaikutusta. Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 11,47 euroa/htm²/kk, yhteensä 23 839 euroa/kk ja 286 065 euroa/v. Ylläpitovuokran osuus on 3,95 euroa/htm²/kk. Vuokranmaksun perusteena ollut aiempiin tietoihin perustuva huoneistoala on 2 079 htm².

Toimitilastrategian valmistuttua tilakustannusten kohdentamisperiaate pyritään määrittelemään uudelleen siten, että arvorakennusten kalliimmat tilakustannukset eivät kohdistuisi yksittäisiin rakennuksiin nykyisellä tavalla.

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

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään perusparannuksen toteutuksen ajaksi 8/2022 - 5/2024 väistöiloihin Eiranrannan paviljonkiin, joka palvelee tällä hetkellä Tehtaankadun ala-asteen väistötilana. Väistötilan hankesuunnitelma on hyväksytty 5.9.2019. Cygnaeukselle 22 kuukauden ajalta Eiranrannan väistötilakäytöstä syntyvä kokonaiskustannus on yhteensä noin 3 276 087 euroa (alv. 0 %). Väistötilan kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuoden 2020 talousarvion liitteenä ollessa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 9 000 000 euroa vuosille 2022 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä korkeintaan 14 955 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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



25.06.2020

Asia/4

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa elokuussa 2022 ja loppuu toukokuussa 2024.

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Cygnaeus enheten perusparannus 01062020
- 2 Cygnaeus enheten hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala