



06.11.2024

Ärende/10

## § 230

### Projektplan för ombyggnad av Zacharias Topeliusskolan

HEL 2024-003235 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en ombyggnad av Zacharias Topeliusskolan på Stenbäcksgatan 14 i Bortre Tölö, daterad 7.3.2024, enligt vilken projektet omfattar cirka 3 774 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 13 800 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Projektet är en ombyggnad som baserar sig på konditionsundersökningar.

Genom ombyggnaden tryggas sunda, säkra och funktionella lokaler för skolan.

Projektets innehåll

Ombyggnadsprojektet omfattar hela byggnaden och gården. Zacharias Topeliusskolan har 130 elever och Toppans förskola, som är verksam i samma byggnad, har 50 barn.

I projektet förnyas skolhusets gamla yttertak, som är i dåligt skick, och fasaderna och fönstren repareras. Inomhus renoveras bottenbjälklagen



06.11.2024

Ärende/10

och de skadliga ämnena i mellanbjälklagen avlägsnas. Dessutom förnyas hustekniken. Huset får nya dräneringsdiken och dagvattenbrunnar. Funktionerna i gårdsområdet arrangeras så att de blir tydligare.

Projektets funktionella mål är att skapa en säker, sund och ändamålsenlig lärmiljö. Ombyggnaden förbättrar lokalernas användbarhet, byggnadens tillgänglighet och gårdens funktionalitet och säkerhet. Skolhusets lokaler utgör en helhet som främjar mångsidig pedagogisk verksamhet.

Skolhusets historiska och stadsbildmässiga värden ställer särskilda krav på ombyggnadens planerings- och bygglösningar. Skolhuset är skyddat med beteckningen s0.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har representanter från byggnadstillsynstjänsterna och stadsmuseet, samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd och tillgänglighetsombudet hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1.

#### Personalens delaktighet

Företrädare för skolan och förskoleundervisningen har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Responsen till staden från de användare som engagerats har beaktats när planerna har utarbetats. Personalen deltar också i den fortsatta utvecklingen vid användarmöten.

#### Projektets omfattning

Projektet omfattar cirka 3 774 m<sup>2</sup> bruttoyta, 2 549 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 1 642 m<sup>2</sup> effektiv yta. Tomten har en yta på 8 970 m<sup>2</sup> och gården omfattar cirka 4 845 m<sup>2</sup>.

#### Kostnader

De totala projektkostnaderna uppgår till högst 13 800 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2023.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för fostrans- och utbildningssektorn uppgår till 30,47 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt cirka 931 950 euro om året. Den interna månadshyran består av kapitalhyran 24,57 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, arrendet 1,17 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, underhållshyran



06.11.2024

Ärende/10

4,06 euro m<sup>2</sup> lägenhetsyta och allmänna kostnader 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 2 549 m<sup>2</sup>. Den interna hyran för projektet är 20,55 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, sammanlagt cirka 628 625 euro om året. Hyreskalkylen anges i en teknisk bilaga till projektplanen. Den slutliga kapitalhyran justeras efter kostnaderna i entreprenadskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

### Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för de kommande tio åren, som bifogats stadsmiljönämndens budgetförslag för år 2025, har nämnden framställt att det reserveras 13,80 miljoner euro för projektet så att det genomförs under åren 2026–2027.

### Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna området.

Det är meningen att byggarbetena ska börja i januari 2026 och bli klara i juni 2027. Verksamheten i lokalerna inleds i augusti 2027.

### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs tills projektet slutförts. Som tillfälliga lokaler används paviljonger på Sandstrandsvägen 6. De tillfälliga lokalerna valdes i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och dem som ska använda lokalerna.

Den kalkylerade lokalhyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 32 564 euro i månaden, dvs. 390 767 euro om året.

### Bedömning av konsekvenser för barn

Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och sund verksamhetsmiljö för barn. Användarnas funktionella behov har beaktats i planeringen av verksamheten och lokalerna. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Eventuella risker förknippade med trafikförbindelserna bedöms genom att samarbeta på stadsnivå under planeringen. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats och barnens och ungdomarnas lek- och idrottsmöjligheter på gården och i närparker har säkerställts i planeringen.



06.11.2024

Ärende/10

---

## Framställning från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Sektionen för byggnader och allmänna områden framförde 16.5.2024 (§ 61) till stadsstyrelsen att det i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats 2024 års budget, har reserverats sammanlagt 13 830 000 euro för planering och genomförande av projektet så att det genomförs under åren 2025–2026.

Efter framställningen har projektfinansieringen justerats så att den stämmer överens med det byggnadsprogram för husbyggnadsprojekt som bifogats stadsmiljönämndens budgetförslag för år 2025.

## Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkte projektplanen för ombyggnaden i sitt utlåtande 14.5.2024 (§ 107). Projektplanen stämmer överens med fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål.

Under hela projektet ska särskild uppmärksamhet fästas vid att ombyggnadsprojektet blir klart i enlighet den överenskomna tidsplanen, vid vikten av kostnadsuppföljningen och kvalitetskontrollen samt vid planeringen av lokalerna.

Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

## Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner för projekt i stadens regi då de kalkylerade kostnaderna överstiger 10 miljoner euro.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

## Bilagor

1 hankesuunnitelma Zacharias Topeliuskolanin perusparannus 7.3.2024

## Bilagematerial

1 hankesuunnitelman liitteet 1-4, Zacharias Topeliuskolanin perusparannus

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



06.11.2024

Ärende/10

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 656

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taka-Töölöön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 774 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

21.10.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.05.2024  
§ 61

HEL 2024-003235 T 10 06 00

Osoite: Stenbäckinkatu 14 00250 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 3406, Hankenumero:  
2821P21240

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taka-Töölöön osoitteeseen Stenbäckinkatu 14 toteutettavan Zacharias Topeliuskolanin perusparannuksen 7.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 13 800 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 3774 brm<sup>2</sup> ehdolla,



06.11.2024

Ärende/10

että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Käsittely

16.05.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jonna Taegen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: 050 351 6992  
ext-jonna.taegen(a)hel.fi  
Juha Leoni, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430  
juha.leoni(a)hel.fi

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 107

HEL 2024-003235 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 7.3.2024 päivätystä Zacharias Topeliusskolanin perusparannuksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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



06.11.2024

Ärende/10

Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

Niclas Rönnholm, ruotsinkielisen perusopetuksen päällikkö, puhelin: 310 86219  
niclas.ronnholm(a)hel.fi

Jenni Tirronen, ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen päällikkö, puhelin: 310 73014  
jenni.tirronen(a)hel.fi