



22.1.2025

Ärende/11

11

## Projektplan för ombyggnad och tillbyggnad för Maunulan ala-aste och Månsas lågstadieskola

HEL 2024-009023 T 10 06 00

### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplan för en ombyggnad och tillbyggnad av Maunulan ala-aste och Månsas lågstadieskola på Månsasbacken 5 i Månsas, daterad 17.9.2024, enligt vilken projektet omfattar 11 877 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 50 600 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i juli 2024.

### Föredragandens motiveringar

#### Projektets bakgrund och behövlighet

Projektet förverkligar målen i Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 genom att erbjuda trygga och sunda inlärningsmiljöer för barnen i området och genom att planera lokalerna så att invånare och lokala samslutningar har möjlighet att ordna verksamhet och evenemang i dem. I stadsstrategin uppges att möjligheterna till studier på engelska ökas på varje utbildningsnivå.

Lågstadieskolan Maunulan ala-asteen koulu och Månsas lågstadieskola har för närvarande totalt cirka 680 elever. Dessutom ordnas där förskoleundervisning på finska och svenska för tillfället för totalt 42 barn. I skolan ordnas även eftermiddagsklubbar.

Enligt den senaste befolkningsprognosen minskar antalet finskspråkiga barn och barn med ett annat språk än finska eller svenska som modersmål i åldern 1–6 år med cirka 20 barn och antalet finskspråkiga barn och barn med ett annat språk än finska eller svenska som modersmål i åldern 7–15 år med cirka 140 barn i Månsas distrikt under åren 2022–2037.

Riktlinjen i stadsstrategin 2021–2025 om att öka utbildning på engelska påverkar elevantalet i Maunulan ala-aste. Inverkan på antalet elever i utbildning på engelska kommer att vara cirka 20 elever årligen, eftersom en ny årskurs i utbildning på engelska skapas varje år. Därmed skulle den totala inverkan på antalet elever i utbildning på engelska vara cirka 120 elever under sex år när utbildningen utvidgas från årskurs 1 till årskurs 6.



22.1.2025

Enligt den senaste befolkningsprognosen kommer antalet svenskspråkiga barn i 6 års åldern i Månsas lågstadieskolas elevupptagningsområde att vara stabilt under åren 2022–2037. I samma elevupptagningsområde minskar antalet svenskspråkiga barn i åldern 7–12 år med cirka 40 barn fram till 2031 och från och med 2032 ökar antalet med cirka 10 barn fram till 2037.

De nuvarande lokalerna för lågstadie- och förskolutbildning på finska och svenska i Månsas distrikt är inte längre tillräckliga på grund av att utbildning på engelska ökas enligt strategin. I projektet förbereder staden för att utbildning på engelska ökas.

Enligt konditionsundersökningarna är skolbyggnaderna i behov av en omfattande teknisk ombyggnad. Det har tidigare gjorts ändringsarbeten och reparationer i skolbyggnaderna. Det har inte gjorts en omfattande ombyggnad. De hustekniska systemen har nått slutet på sina livscykler och luftkonditioneringen är bristfällig. Det finns brister i konstruktionernas värmeisolering, lufttäthet och fukttekniska funktionalitet och i konstruktionerna finns ställvis skadeämnen och orenligheter. Byggnadernas fasader, fönster och dörrar samt yttertaken behöver renoveras. I de gamla konstruktionerna finns ställvis skadeämnen och orenligheter.

Lokalerna motsvarar inte till alla delar de funktionella kraven för en modern läromiljö och gör det inte möjligt att utnyttja lokalerna mångsidigt. I objektet finns inte ett centralt utrymme där användarna kan samlas. Det nuvarande köket och den nuvarande matsalen är för små för skolans elevantal och underhållet sker via gården. Skolhusens tillgänglighet ska förbättras. Gårds-, parkerings- och trafikarrangemangen behöver utvecklas. Dessutom behöver skolan moderna lokaler för anställda och matförsörjning samt gemensamma lokaler för invånar- och kvällsverksamhet.

Behovet av fostrans- och utbildningstjänster och platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp på både områdes- och stadsnivå. I planeringen av servicenätet har man beaktat sådan lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av projektets omfattning har hela serviceområdets långsiktiga utveckling beaktats: befolkningsprognos, byggande av bostäder och affärslokaler samt trafikarrangemang. De nuvarande lokalerna för lågstadie- och förskolutbildning på finska och svenska är inte tillräckliga i förhållande till det ökande antalet användare på grund av att utbildning på engelska ökas och motsvarar inte till alla delar de funktionella kraven.

Efter ombyggnaden och tillbyggnaden kan staden avstå från den tillfälliga paviljongen med tilläggslokaler på Aspdungevägen 5 och de tillfälliga lokalerna för förskoleundervisning på Skogsbäcksvägen 29.



Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 14.5.2024 (§ 101) projektets behovsutredning. Utifrån fostrans- och utbildningssektorns uppskattning av behovet gör de lokaler som byggs om och utvidgas det möjligt att ordna verksamhet i enlighet med den nuvarande läroplanen och planen för småbarnspedagogik. I och med ombyggnaden och tillbyggnaden får skolorna tidsenliga och trivsamma lokaler där man kan ordna mångsidig verksamhet.

## Projektplan

I projektet genomförs en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad i de två skolbyggnaderna för Maunulan ala-aste och Månsas lågstadieskola och en tillbyggnad byggs. Lokalerna planeras för 820 elever inom den grundläggande utbildningen och 77 barn inom förskoleundervisning.

Projektet förverkligar målen i Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 genom att erbjuda trygga och hälsosamma inlärningsmiljöer för barnen i området och genom att planera lokalerna så att invånare och lokala sammanslutningar har möjlighet att ordna verksamhet och evenemang i dem.

I projektet byggs de nuvarande skolbyggnaderna om, den nedre som stod klar 1951 och den övre som stod klar 1957, och en tillbyggnad i två våningar byggs mellan de nuvarande byggnaderna så att alla delar förenas till en funktionell och teknisk helhet.

Tomten ligger i Månsas södra del som har klassificerats som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Museiverket). Planeringen utgår från att de nuvarande byggnaderna och miljön bevaras och kompletteringsbyggandet och de andra ändringarna anpassas till kulturmiljöns specifika karaktär och särdrag. I Helsingfors skolinventeringen Opintielä klassificeras skolbyggnaderna enligt deras skyddsvärden. Enligt den hör den nedre skolbyggnaden till klass 2 och den övre byggnaden till klass 3.

I projektet förbättras skolbyggnadernas tillgänglighet och funktionalitet samt gårds-, parkerings- och trafikarrangemangen. Dessutom förbättras köks- och matsalsutrymmen och deras servicearrangemang.

I ombyggnaden uppdateras skollokalerna och lokalernas multifunktionalitet utvecklas. Akustiken i undervisningslokalerna och korridorerna förbättras. Fest- och gymnastiksalarna i båda byggnader renoveras och utrustningen i salarna moderniseras. Flera omklädnings- och tvättrum och toaletter byggs och de befintliga moderniseras. Dessutom förnyas de hustekniska systemen, energieffektiviteten och tillgängligheten förbättras samt konstruktioner och fasader renoveras. Fönstren och dör-



rarna samt yttertaken istandsätts. Skadade konstruktioner förnyas och skadliga ämnen avlägsnas. Hissarna i den nedre och den övre byggnaden utförs så att de betjänar båda byggnaderna och även tillbyggnadsdelen.

Skolan utvidgas genom att bygga en nybyggnadsdel som ansluter de nuvarande skolbyggnaderna till varandra och bildar ett utrymme som ligger i mitten av lokalerna och är gemensam för alla användare. På nybyggnadsdelens första våning placeras köks- och matsalsutrymmen/festlokaler som uppfyller moderna krav samt gymnastik-/scenlokalerna och på andra våningen entréhallen samt förvaltnings- och elevvårdslokaler. För att göra det möjligt att bygga tillbyggnaden rivs en låg mellandel som ligger mellan byggnaderna och är i dåligt skick.

Tillbyggnaden anpassas till terrängen och de befintliga byggnadernas höjdlägen. De nya tekniska lokaler som betjänar hela fastigheten placeras på första våningen i ett utrymme under jord och lokaler för ventilationsmaskinen på takvåningen.

Gårds-, trafik- och parkeringsarrangemangen på tomten förnyas med hänsyn till funktionalitet och säkerhet. Gårdsområden planeras och genomförs så att det befintliga trädbeståndet bevaras i så hög grad som möjligt.

Som ett separat projekt rivs en tilläggsaviljong (360 m<sup>2</sup> bruttoyta) i tomtens sydvästra del som skolan har använt.

En projektplan daterad 17.9.2024 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har representanter från detaljplanläggning, stadsmuseet, byggnadstillsynstjänsterna och räddningsverket samt samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd och tillgänglighetsombudet hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Fostrans- och utbildningspersonalen engageras i projektet

Skolans personal har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Den respons som har kommit in genom delaktiggörandet har beaktats i utarbetandet av planerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Projektets omfattning



Projektet omfattar cirka 11 877 m<sup>2</sup> bruttoyta (8 381 m<sup>2</sup> lägenhetsyta, 5 739 m<sup>2</sup> effektiv yta) som består av den nedre byggnad på 4 222 m<sup>2</sup> bruttoyta som byggs om och den övre byggnaden på 4 617 m<sup>2</sup> bruttoyta som byggs om samt tillbyggnaden på 3 038 m<sup>2</sup> bruttoyta.

## Kostnader

Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt högst 50 600 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juli 2024.

Projektkostnaderna höjs på grund av följande särdrag:

- markförhållanden och ett skyddsrum under tomten
- anpassning av nybyggnadsdelen till de byggnader som byggs om
- byggnadsskydd, objektet ligger på en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY)
- ombyggnaden omfattar byggnader med flera delar och nivåskillnader

## Kostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran uppskattas vara ungefär 30,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, dvs. sammanlagt cirka 257 000 euro i månaden och cirka 3 084 100 euro om året. Denna består av investeringsvederlag på 12,52 euro/m<sup>2</sup> ly/månad, avkastningskrav på 12,83 euro/m<sup>2</sup> ly/månad, arrende på 0,58 euro/m<sup>2</sup> ly/månad, underhållshyra på 4,06 euro/m<sup>2</sup> ly/månad och allmänna kostnader på 0,67 euro/m<sup>2</sup> ly/månad. Den nuvarande interna hyran är 19,28 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, dvs. 1 571 230 euro om året. Hyreskalkylen anges i en teknisk bilaga till projektplanen.

De ovannämnda markförhållandena och därmed nödvändig schaktning på den bergiga tomten, de begränsningar som skyddsrummet under tomten ställer samt objektets omfattande byggnads- och hustekniska renoveringsbehov, en stor mängd av rivning av skadliga ämnen, uppfyllandet av tillgänglighetskraven och historiska värden höjer projektets byggkostnader och de lokalkostnader som därigenom tillkommer sektorn.

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 2025–2034, som ingår som bilaga i 2025 års budget, har det reserverats sammanlagt 46,54 miljoner euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att



projektets omfattning är 10 436 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta och att det genomförs under åren 2025–2027.

Projektets omfattning och kostnader har ökat under projektplaneringen och uppgår nu till 11 877 m<sup>2</sup> bruttoyta och 50,6 miljoner euro, eftersom förhållandena på tomten, byggnadernas renoveringsbehov och de åtgärder som tilläggsbyggandet medför för de nuvarande byggnaderna har preciserats. Att det nödvändiga finansieringsbehovet för projektet har ökat beaktas vid beredningen av det uppdaterade byggnadsprogrammet.

#### Projektets genomförande och tidsplan

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

Avsikten är att byggarbetet inleds i september 2025 och blir färdigt i november 2027. Verksamheten i lokalerna inleds i januari 2028.

#### Tillfälliga lokaler

Skolan behöver tillfälliga lokaler tills ombyggnaden och utbyggnaden slutförts. Tillfälliga lokaler ordnas i en skolpaviljong på adressen Svedängsvägen 40b och i hyreslokaler som har ändrats till skolbruk på adressen Backasgatan 84. Staden kan avstå från de tillfälliga lokalerna på Svedängsvägen 40b när ombyggnaden och tillbyggnaden för Mounulan ala-aste och Månsas lågstadieskola slutförts. De tilläggslokalerna som tas i bruk har varit tillfälliga lokaler för lågstadieskolan Pakilan ala-asteen koulu och är helt möblerade och utrustade.

Den kalkylerade lokalhyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 24,75 euro/m<sup>2</sup> i månaden, dvs. cirka 2 211 400 euro om året i kostnadsnivån för augusti 2024. De uppskattade kostnaderna för busstransporter för elever till de tillfälliga lokalerna uppgår till 250 000 euro om året.

De tillfälliga lokalerna har planerats i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och dem som ska använda lokalerna.

#### Bedömning av konsekvenser för barn

Genom att bygga lokalerna i Månsas område kan staden garantera en förskoleplats och en plats inom den grundläggande utbildningen för flera barn som närservice. Detta bidrar till att barnen i området får ett enhetligt lärospår.



Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och sund verksamhetsmiljö för barn. Med hjälp av trafikplaneringen säkerställs trygga gång- och cykelförbindelser för barnen till byggnaden och dess närområden. Genom lokalplaneringen främjas alla barns möjligheter till en lugn och trygg lär- och uppväxtmiljö. Lokalerna erbjuder möjligheter att både dra sig tillbaka och lugna ner sig som att lära sig tillsammans. Övergången från förskoleundervisningen till den grundläggande utbildningen underlättas genom att placera olika funktioner under ett tak. Samtidigt blir det möjligt för barnen att arbeta långsiktigt med bekanta vuxna och barn.

I planeringen av byggnaden och gårdsområdena säkerställs barnens lek- och idrottsmöjligheter på gården och i närparker och möjligheter att tryggt ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänster.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkte projektplanen för ombyggnaden och tillbyggnaden i sitt utlåtande 29.10.2024 (§ 299). Projektplanen stämmer överens med fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål.

Under hela projektet ska särskild uppmärksamhet fästas vid att lokalerna blir klara enligt 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 § 1 mom. 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 Hanksuunnitelma 17.9.2024 Maunulan ala-aste & Månsas lågstadie

#### Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman Maunulan ala-aste, Månsas lågstadie liitteet 1-6



22.1.2025

Ärende/11

---

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden