



**§ 60**

**Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisesta**

HEL 2013-001717 T 10 06 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottamisesta.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta ja siitä aiheutuvasta vuokrasta. Perusparannushanke on valmistunut marraskuun lopussa 2017. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt 11.1.2018 kaupunginhallitukselle perusparannuksen enimmäishinnan korottamista sillä ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon.

Kaisaniemen ala-asteen 13.2.2012 päivätyn perusparannuksen hankesuunnitelman 8,6 miljoonan euron hankehintaa korotettiin 1.12.2015 päivitetystä hankesuunnitelmasta 10,61 miljoonaan euroon. Nyt kaupunkiympäristön toimialan esittämässä vastaanottovaiheen kustannuslaskelmassa hinta on edelleen noussut, niin että se ylittää indeksikorjatun enimmäishinnan (11,249 miljoonaa euroa) 844 000 eurolla. Hankkeen kokonaishinta on siis 12 093 000 euroa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa kuntotutkimusten ja toteutusvaihetta edeltävän suunnittelun riittävää kattavuutta, jotta hankkeessa toteutettavat toimenpiteet ja kustannukset voidaan paremmin ennakoida, ja rakentamisen toteutus suunnitella mahdollisimman aikaa säästäväksi ja tehokkaaksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta muistuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

vs. perusopetusjohtaja  
Taina Tervonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
eeva.jalovaara(a)hel.fi



27.03.2018

Asia/18

## Liitteet

1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma 13.2.2012

Opetusvirasto on 26.3.2013 antanut puoltavan lausunnon 13.2.2012 päivätystä perusparannuksen 8,6 miljoonan euron hankesuunnitelmasta. Hankkeen aiheuttama vuokra oli 966 840 euroa vuodessa. Perusparannuksen lähtökohtina olivat Kaisaniemen ala-asteen koulurakennuksen laajat talotekniset perusparannustarpeet. Rakennuksen pinta-ala on 5500 brm<sup>2</sup>, 3815 htm<sup>2</sup> ja 2573 hym<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015

Opetusvirasto on antanut 2.2.2016 puoltavan lausunnon 1.12.2015 päivätystä lisälehdellä täydennetystä hankesuunnitelmasta. Muutetun hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton hankehinta oli elokuun 2015 kustannustasossa 10,61 miljoonaa euroa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen antama uusi vuokra-arvio oli 1 101 960 euroa vuodessa. Muutokset koskivat rakennuksessa hankepäätöksen jälkeen todettuja korjaustarpeita, joita ei oltu sisällytetty alkuperäiseen hankesuunnitelmaan.

Hankkeen enimmäishinnan korotus 1.11.2018

Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden toimiala on esittänyt kaupunginhallitukselle 11.1.2018 hankkeen vastaanottovaiheen kustannusarviossa kustannusten nousun siten, että enimmäishinta on lokakuun 2017 tasossa 12 093 000 euroa. Korotetun hankehinnan mukainen vuokra on yhteensä 96 576 euroa kuukaudessa ja 1 158 751 euroa vuodessa.

Kustannusmuutosten syyt

Kaupunkiympäristölautakunta esittää oman päästöksensä perusteluisa kustannusten nousun syiksi seuraavia asioita:



Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin, jotka ovat osoittautuneet riittämättömiksi. Muutostöiden lisääntyminen on aiheuttanut toteutukselle aikatauluongelmia ja lisäkustannuksia.

Haitta-aineita on löytynyt merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa oli ennakoitu, josta seurasi ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Purkuvaiheessa on löydetty suunnitelmista poikkeavia rakenteellisia ratkaisuja. Lattioiden ylimääräisiä reikäpaikkoja on jouduttu tekemään paljon. Vanhoja välipohjarakenteita puhdistettiin urakan aikana enemmän kuin oli ennakoitu. Tiivistyskorjauksia laajennettiin välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohdissa. Koulun turvajärjestelmiä ja kulunvalvontaa on parannettu. Sähkötöiden sisältöön on lisätty uusien oppimisympäristöjen vaatimia muutoksia. Vanhoja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti. Kellariseinien pintarakenteita muutettiin kosteusrasituksen mukaisesti. Ullakon ja vesikaton sääsuoja lisättiin.

#### Aikataulu

Rakentamistyöt aloitettiin kesäkuussa 2016 ja hanke on valmistunut marraskuun lopussa 2017.

#### Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi

Hankkeella on huomattavia terveysvaikutuksia. Esityksen mukaisilla toimenpiteillä on parannettu koulun sisäilman laatua sekä koulurakennuksen toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, paloturvallisuutta, esteettömyyttä ja energiataloutta.

#### Esittelijä

vs. perusopetusjohtaja  
Taina Tervonen

#### Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
eeva.jalovaara(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria



---

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.01.2018  
§ 5

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 81

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 244

Kaupunginvaltuusto 02.03.2016 § 52

Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 397

Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36