



15.02.2016

Kaj/7

## § 145

### V 2.3.2016, Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottaminen

HEL 2013-001717 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 8 600 000 euron enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 500 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 610 000 euroa elokuun 2015 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaisaniemen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 13.2.2012 liitteineen
- 2 Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015
- 3 Opetuslautakunnan lausunto Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisesta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksesta on valmistunut 13.2.2012 päivätty hankesuunnitelma opetusviraston, tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan yhteistyönä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman 7.4.2014.



Hankepäättöksen jälkeen on rakennuksessa todettu korjaustarpeita, joita ei ollut sisällytetty hankesuunnitelmaan. Välttämättömistä korjauksista on laadittu suunnitelmat ja laskettu niiden kustannusvaikutus. Muutoksista on laadittu hankesuunnitelman 1.12.2015 päivätty lisälehti.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1 ja hankesuunnitelman lisälehti on liitteenä nro 2.

## Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 13.2.2012

Kaisaniemen ala-asteen koulu on rakennettu vuonna 1924 arkkitehtien R. Eklundin ja E. Flinckenbergin suunnitelmien mukaan. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja se on säilynyt ulkoasultaan ja suurelta osin sisätiloiltaankin alkuperäisenä. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston Opintiellä-selvityksessä arvoluokkaan 1.

Hyväksytty hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusrakennuksen, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä on suunniteltu rakennettaviksi koulun ruokahuollon tilat vastaamaan nykyistä vaatimustasoa sekä parannettaviksi aineopetustiloja. Lisäksi on suunniteltu kunnostettaviksi ikkunoita, uusittavaksi kattotiiliä sekä paikattavaksi julkisivurappausta.

Hanke käsittää koko rakennuksen 5 500 brm<sup>2</sup>, 3 815 htm<sup>2</sup> ja 2 573 hym<sup>2</sup>. Rakentamiskustannukset ovat hyväksytyhän hankesuunnitelman mukaisesti kustannustasossa 10/2011 arvonlisäverottomina 8,6 milj. euroa (1 564 euroa/brm<sup>2</sup>). Kustannustasoon 8/2015 muutettuina kustannukset ovat arvonlisäverottomina 8,77 milj. euroa.

Hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015

Hankepäättöksen jälkeen on rakennuksessa todettu korjaustarpeita, joita ei ollut sisällytetty hankesuunnitelmaan.

Hankesuunnitelma laadittiin käyttäen lähtötietoina vuosina 2010 - 2011 tehtyjä kuntotutkimuksia. Perusrakennuksen suunnittelussa pääpaino on ollut rakennuksessa todettujen sisäilma- ja lämpöongelmien korjaamisessa sekä tutkimuksissa löytyneiden epäpuhtauslähteiden poistamisessa. Suunnitellut parannukset ovat ensisijaisesti sisäpuolisia korjauksia.

Suunnittelun edetessä on ollut tarpeen tehdä tarkennettuja, ajantasaisia kuntotutkimuksia. Kuntotutkimusten perusteella on todettu mm. ik-



kunoiden etenevä vaurioituminen, josta johtuen ikkunoiden korjaustarve on alun perin suunniteltua laajempi.

Julkisivujen kattavassa kuntotutkimuksessa on ilmennyt, että julkisivurappauksessa ja räystäsrakenteissa on nopeasti edennyt rapautumista. Rappauspinnoite on monin paikoin irti tiilipinnasta ja sen putoamisvaara on suuri. Rappausta on jo pudonnut erityisesti eteläjulkisivun päädystä, räystäiltä ja rakennuksen kulmista. Julkisivurappaus tulisi paikkakorjauksen sijasta uusina kokonaisuudessaan.

Tilakeskus on teettänyt useisiin kohteisiin radonmittauksia vuonna 2015. Kaisaniemen ala-aste on yksi tutkituista, ja koulun kellaritiloista löytyi määräykset ylittäviä radonpitoisuuksia. Tilanteen korjaaminen vaatii radontuuletuksen rakentamisen alapohjaan.

Näiden lisäksi hankkeen toteutukseen vaikuttaa tavoitetason nousu, joka johtuu toisaalta määräysten muuttumisesta ja toisaalta tilakeskuksen ja opetusviraston laatutavoitteista. Työmaa toteutetaan tiukentuneiden kosteudenhallinnan menettelytapojen mukaisesti. Tavoitteena pidetään myös toteutusta P1-puhtausluokkavaatimuksen mukaisesti. Turvallisuuteen vaikuttavia lisävaatimuksia tulee turvavalaistusmääräyksistä sekä opetusviraston edellyttämästä uudenlaisesta sähköisestä lukituksesta. Keittiötoimintojen ja laitteiden tekniset vaatimukset ovat nousseet.

Lisälehdellä täydennetty muutettu hankesuunnitelma noudattaa tavoitteiltaan ja ratkaisuiltaan 13.2.2012 päivättyä hankesuunnitelmaa kuitenkin siten, että se sisältää aiemmin suunniteltujen parannusten lisäksi julkisivurappausten ja vesikatteen tiilien uusinnan kokonaisuudessaan, ikkunoiden korjauksen ja osittaisen uusinnan, alapohjan radontuuletuksen rakentamisen, turvavalaistuksen toteutuksen nykyisten määräysten mukaisesti sekä ovien sähköisen lukitusjärjestelmän. Työmaa tullaan toteuttamaan uusien kosteudenhallinnan menettelytapojen sekä P1-puhtausluokkavaatimusten mukaisesti.

## Opetuslautakunnan lausunto

Tilakeskus on pyytänyt lisälehdellä täydennetystä hankesuunnitelmasta lausunnon opetuslautakunnalta.

Opetuslautakunta on 2.2.2016 antanut puoltavan lausunnon Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottamisesta ja siitä aiheutuvasta vuokraikutuksesta. Opetuslautakunnan lausunto on liitteinä.

## Hankkeen laajuus ja kustannukset



Hankkeen kokonaislaajuus on 5 500 brm<sup>2</sup>. Lisälehdellä täydennetyt hankkeen rakentamiskustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 10 610 000 euroa (1 929 euroa/brm<sup>2</sup>) elokuun 2015 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Nykyinen vuokra tiloista on 72 850 euroa/kk (18,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 15,15 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuosivuokra on yhteensä 874 250 euroa. Vuokrattu pinta-ala on 3 999 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion hankkeen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuotto-odotuksella. Koulun tuleva vuokra on 91 830 euroa/kk (24,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 20,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Ylläpito-vuokraan sisältyy käyttäjäpalvelumaksu, joka on 0,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 1 101 960 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 815 htm<sup>2</sup>.

Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen toteutuksen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva tämän ylittävä kustannus maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana 10 vuoden ajalla. Väistötilojen aiheuttaman lisävuokran on arvioitu olevan 4 153 euroa/kk eli yhteensä 498 360 euroa.

#### Väistötilat

Väistötiloina tulevat perusparannuksen aikana olemaan Kaisaniemen puistoon pystytetyt viipalepaviljongit, jotka ovat ennen Kaisaniemen koulua toimineet Kronohagens lågstadieskolanin ja Lasten päiväkotin Virkkulan perusparannusten väistötiloina. Väistötilojen vuokrakustannuksiksi 19 kuukauden ajalle on laskettu 1 268 000 euroa kustannustasossa 10/2011, joka vastaa 1 293 000 euroa kustannustasossa 8/2015.

#### Hankkeen rahoitus

Vuoden 2016 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2016-2025 on hankkeen rakentamiskustannuksiksi merkitty yhteensä 8,6 milj. euroa rakentamisen ajoittuessa vuosille 2016-2017. Hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen edellyttämä lisärahoitustarve otetaan huomioon talousarvioraamin puitteissa vuosien 2017-2026 rakentamishjelmaa laadittaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu



15.02.2016

Kaj/7

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että rakentaminen alkaa kesällä 2016 ja tilat valmistuvat marraskuussa 2017. Kohteen toteutus- ja ylläpitovastuu on tilakeskuksella.

#### Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja on tilannut rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

#### Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Opetuslautakunta on antanut asiasta puoltavan lausunnon.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaisaniemen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 13.2.2012 liitteineen
- 2 Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015
- 3 Opetuslautakunnan lausunto Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisesta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1



15.02.2016

Kaj/7

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 8 600 000 euron enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 500 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 610 000 euroa elokuun 2015 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankkeesta puoltavan lausunnon.

16.05.2013 Ehdotuksen mukaan

## Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö  
Markku Metsäranta

## Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

## Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 397

HEL 2013-001717 T 10 06 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 13.2.2012 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 500 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa lokakuun 2011 kustannustasossa.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

## Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36

HEL 2013-001717 T 10 06 00

## Päätös

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Opetuslautakunta päätti antaa Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen 13.2.2012 päiväystä hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

Kaisaniemen ala-asteen perusparannus on lähtökohdiltaan tekninen perusparannus, jonka tarkoitus on parantaa sisäilmasto-olosuhteita. Painovoimainen ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi. Välipohjia korjataan ja rakenteita tiivistetään. Epätasaisia lämpötiloja parannetaan mm. ikkunoiden kunnostuksella. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan. Rakennuksen haitta-ainekartoituksessa löytyneet alueet puhdistetaan. Esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi.

Aineopetustilojen kalustusta ja varustusta, musiikkiluokkien ääneneristystä ja tilojen akustointia parannetaan. Koulun keittiö ja henkilökunnan sosiaalityilat perusparannetaan.

Perusparannus pienentää tilojen hyötyneliöitä 23 m<sup>2</sup> eikä sillä ole vaikutusta koulun vähimmäisoppilaspaikkoihin.

Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa Opintielä - Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980 Kaisaniemen ala-asteen koulurakennus on ryhmitetty arvoluokkaan 1. Oppaan suosituksen mukaan rakennus tulisi suojella asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena, myös sisätiloista tulisi olla maininta asemakaavamääräyksessä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu kaupunginmuseota. Kaupunginmuseon mukaan rakennuksen julkisivut, vesikatto sekä ikkunat tulee säilyttää alkuperäisinä tai niiden kaltaisina. Rakennustekniset ominaispiirteet sekä tilalliset ja toiminnalliset alkuperäisratkaisut tulee säilyttää. Sisätilojen pintamateriaalit väreineen, kiinteä kalustus sekä merkittävät yksityiskohdat tulee myös säilyttää. Kaupunginmuseon mukaan Kaisaniemen ala-asteen koululla on suuri kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo ja nämä arvot otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetuslautakunta pitää tärkeänä suojelunäkökohtien huomioon ottamista arvotarkennusten perusparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyteen vaikuttavat puutteet ja virheet tulee korjatuksi parhaalla mahdollisella tavalla. Opetuslautakunta toteaa, että kohteesta ei ole suojelupäätöstä eikä rakennusta ole asemakaavalla suojeltu. Jatkosuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että kaikki sisäilmaan vaikuttavat puutteet korjataan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennustyön huolelliseen toteutukseen ja rakennusaikaiseen valvontaan.

Opetuslautakunta esittää, että suojeluarvoista aiheutuvista erityisen korkeista rakennuskustannuksista johtuvat normaalirakentamista korkeammat vuokrat huomioidaan täysimääräisinä opetusviraston raamisessa.



15.02.2016

Kaj/7

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja antanut lausunnon. Lausunnossa esitetyt asiat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa jatkosuunnittelun pohjaksi näillä kommentteilla.

#### Käsittely

26.03.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Jäsen Nordman teki puheenjohtaja Alanko-Kahiluodon kannattamana vastaehdotuksen, että esityslistan 7. kappale ("Opetuslautakunta esittää, että...") muutetaan muotoon:

"Opetuslautakunta esittää, että suojeluarvoista aiheutuvista erityisen korkeista rakennuskustannuksista johtuvat normaalirakentamista korkeammat vuokrat huomioidaan täysimääräisinä opetusviraston raamis- sa."

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Nordmanin vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 7 (Ekman, Korolainen, Mithiku, Nordman, Raittinen, Razmyr, Alanko-Kahiluoto) – 1 (Rydman). Tyhjää äänesti 3 jäsentä (Jalovaara, Ahva, Palm).

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

#### Esittelijä

linjanjohtaja  
Outi Salo

#### Lisätiedot

Marketta Savelainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363  
marketta.savelainen(a)hel.fi