



## § 14

### Opetuslautakunnan lausunto Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2015-013692 T 10 06 00

#### Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korottamisesta ja siitä aiheutuvasta vuokravaikutuksesta. Kaisaniemen ala-asteen 13.2.2012 päivätyn perusparannuksen hankesuunnitelman 8,6 miljoonan euron hankehintaa on 1.12.2015 päivitettyssä hankesuunnitelmasa korotettu. Korotettu hankehinta on arvonlisäverottomana 10,61 miljoonaa euroa elokuun 2015 kustannustasossa ja siitä aiheutuva vuokravaikutus on 91 830 euroa kuukaudessa eli 1 101 960 euroa vuodessa 30 vuoden poistoajalla.

#### Esittelijä

linjanjohtaja  
Outi Salo

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 [Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015.pdf](#)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt opetuslautakunnalta lausuntoa Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen hankehinnan korotuksesta ja siitä aiheutuvasta vuokrasta.

Kiinteistölautakunta on esittänyt 17.12.2015 kaupunginhallitukselle perusparannuksen enimmäishinnan korottamista sillä ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon.

Hyväksytty hankesuunnitelma 13.2.2015



Opetusvirasto on 26.3.2013 antanut puoltavan lausunnon 13.2.2012 päivätystä perusparannuksen 8,6 miljoonan euron hankesuunnitelmasta. Hankkeen aiheuttama vuokra oli 80 570 euroa kuukaudessa, eli 966 840 euroa vuodessa.

Perusparannuksen lähtökohtina olivat Kaisaniemen ala-asteen koulurakennuksen laajat talotekniset perusparannustarpeet. Kluuvissa osoitteessa Puutarhakatu 1 sijaitsevassa 1924 rakennetussa kiinteistössä on aikaisemmin tehty yksittäisiä toiminnallisia muutoksia ja joitakin taloteknisiä parannuksia.

Rakennuksen pinta-ala on 5 500 brm<sup>2</sup>, 3 815 htm<sup>2</sup> ja 2 573 hym<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeelle on varattu 8,60 miljoonaa euroa siten, että toteutus alkaisi vuonna 2016.

Jo hyväksytty hankesuunnitelma sisälsi rakennuksen teknisen perusparannuksen ja toiminnallisia muutoksia. Tavoitteena oli parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä oli suunniteltu rakennettavaksi koulun ruokahuollon tilat vastaamaan nykyistä vaatimustasoa ja parannettavaksi aineopetustiloja.

#### Hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015

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

Lisälehdellä muutettu hankesuunnitelma noudattaa 13.2.2012 päivättyä hankesuunnitelmaa, mutta sisältää lisäksi julkisivurappausten uusinnan, vesikatteen tiilien uusinnan, osittaisen ikkunoiden korjauksen ja kunnostuksen, alapohjan radontuuletuksen, turvavalaistuksen sekä ovien sähköisen lukitusjärjestelmän.

Muutetun hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton hankehinta on elokuun 2015 kustannustasossa 10,61 miljoonaa euroa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen antama uusi vuokra-arvio on 91 830 euroa kuukaudessa (24,07 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 20,25 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>) eli 1 101 960 euroa vuodessa. Vuokranmaksun perusteena on 3 815 htm<sup>2</sup> ja poisto aika 30 vuotta.

Kaisaniemen ala-asteen nykyinen vuokra tiloista on 72 850 euroa kuukaudessa, eli 874 250 euroa vuodessa. Vuositasolla vuokran lisäys on siis 227 710 euroa.

Opetusvirasto maksaa väistötiloista hankkeen toteutuksen ajan nykyisen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen aiheuttama lisävuokra



maksetaan perusparannuksen jälkeen lisävuokrana 10 vuoden ajalla. Väistötilojen aiheuttaman lisävuokran on kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan 4 153 euroa kuukaudessa, eli yhteensä 498 360 euroa.

#### Terveysvaikutusten arviointi

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

#### Esittelijä

linjanjohtaja  
Outi Salo

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 [Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015.pdf](#)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

[Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit Hankepäällikkö 01.02.2016 § 3](#)

HEL 2015-013692 T 10 06 00

Hanke 8084459

#### Päätös

Tilakeskuksen hankepäällikkö päättää hyväksyä Virta Palaste Leinonen Arkkitehdit Oy :n laatimat Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen 30.11.2015 päivätyt yleissuunnitelmat (L2).

Pöytäkirjanote opetusvirastolle, rakennusvirastolle ja tilakeskukselle.

#### Päätöksen perustelut

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.4.2014 kiinteistölautakunnan ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Kaisaniemen ala-asteen 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.

Kiinteistölautakunta esitti kokouksessaan 17.12.2015 kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen enimmäishinnan korottamista 10 610 000 euroon elokuun 2015 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon. Hankkeen laajuus säilyy ennallaan, 5 500 brm<sup>2</sup>.

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt hankehinnan korottamisesta ja sen aiheuttamasta vuokravaikutuksesta opetusviraston lausuntoa. Opetuslautakunta käsittelee asian kokouksessaan 2.2.2016.

### Suunniteltu perusparannus

Rakennus on valmistunut vuonna 1924 suunnittelijoina R. Eklund ja E. Flinckenberg. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja se on säilynyt ulkoasultaan ja suurelta osin sisätiloiltaan alkuperäisenä. Rakennus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston Opintielle-selvityksessä arvoluokkaan 1.

Hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä on suunniteltu rakennettavaksi koulun ruokahuollon tilat vastaamaan nykyistä vaatimustasoa sekä parannettavaksi aineopetustiloja. Muutetun, lisälehdellä täydennetyn hankesuunnitelman mukaisesti hankkeen yhteydessä uusitaan julkisivurappaus sekä kattotiilet kokonaisuudessaan, korjataan ja osittain uusitaan ikkunat, rakennetaan alapohjaan radontuuletus sekä varustetaan ovet sähköisellä lukitusjärjestelmällä. Muutoksissa otetaan huomioon rakennuksen suojelevarvot.

Hanke on suunniteltu kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetusviraston ja rakennusviraston yhteistyönä.

### Asemakaava ja tontti

Koulu sijaitsee keskeisellä paikalla Kluuvissa, kaupunginosa 2, kortteli 2006, tontti 1. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1923.

### Kustannukset

Rakennusviraston laatiman 28.12.2015 päivätyn kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 10 585 000 euroa (alv 0%) hankesuunnitelman hintatasossa.



---

## Rahoitus

Investointi rahoitetaan talousarviokohdassa 8020201 varatulla määrärahalla. Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan on varattu hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle 7,96 milj. euroa.

## Hankkeen ajoitus

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheistettuna kolmeen vaiheeseen. Työ on suunniteltu aloitettavaksi 6/2016 ja kaikki tilat valmistuviksi 11/2017.

## Väistötilat

Osa koulun toiminnasta siirretään perusparannuksen ajaksi Kaisanien puistoon pystytettyihin väistötilapaviljonkeihin, osa toiminnasta jatkuu käytettävissä olevissa tiloissa.

## Lausunnot ja esittelyt

Hanke on esitelty kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajille hallintokuntien yhteistyökokouksessa 21.9.2010.

Opetusviraston edustaja on osallistunut hankkeen suunnitteluun ja pitänyt säännöllisesti käyttäjäkokouksia. Lisäksi käyttäjien toiveita on kuultu suunnittelukokouksissa, joissa on ollut mukana koulun rehtori. Opetusviraston edustaja on hyväksynyt yleissuunnitelmat.

Opetusviraston työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on tarkastanut suunnitelmat hankesuunnitteluvaiheessa 8.3.2013 ja antanut niistä lausunnon. Lausunnossa tähdennetään ikkunoiden korjauksen tärkeyttä. Lausunnossa suositellaan korjauksen toteuttamista yhtenä vaiheena sen varmistamiseksi, että rakennuksen käyttäjille ei aiheudu vaaraa tai haittaa.

Hanke on esitelty rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon edustajille rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelussa 22.9.2015, mistä on muistio.

Hankkeesta on käyty neuvottelu myös pelastuslaitoksen edustajan kanssa 4.9.2015, mistä on muistio.

## Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432  
anneli.nurmi(a)hel.fi