



14.05.2018

Asia/3

## § 329

### V 30.5.2018, Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannushankkeen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2013-001717 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannus hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 844 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa lokaan 2017 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaisaniemen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 13.2.2012 liitteineen
- 2 Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015
- 3 1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017
- 4 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Kaisanie

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuutta muutetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty kesäkuussa 2016. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden li-



säksi muutostöitä, joita ei suunnitteluajana ole voitu tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 18 kuukautta kestäneen työn aikana. Hanke on valmistunut marraskuun lopussa 2017.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon  
27.3.2018 § 60.

## Esittelijän perustelut

### Hankesuunnitelma

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 Opintielä: Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980 koskevassa kokonaisselvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:12) arvoluokkaan 1.

Kaupunginhallitus on 7.4.2014 § 379 hyväksynyt Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 13.2.2012 päivätyn hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, 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. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hanke käsittää koko rakennuksen 5 500 brm<sup>2</sup>, 3 815 htm<sup>2</sup> ja 2 573 hym<sup>2</sup>. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.3.2016 § 52 korottaa rakentamiskustannusten enimmäishintaa arvonlisäverottomana 10 610 000 euroon kustannustasossa elokuu 2015. Alkuperäisen hankepäätöksen jälkeen rakennuksessa oli todettu välttämättömiä korjaustarpeita, joita ei ollut sisällytetty hankesuunnitelmaan. Muutoksista on laadittu hankesuunnitelman 1.12.2015 päivätty lisälehti (liite 2.)

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Alkuperäisessä hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen kertaalleen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat laa-



joihin muutostöihin. Näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä tehtäväksi ennakkoon suunnitteluvaiheen aikana.

#### Hankkeen työmaa-aikana esille tulleita merkittäviä lisä- ja muutostöitä

Rakennuksessa esiintyi erilaisia haitta-aineita merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa oli varauduttu. Nämä aiheuttivat paljon ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia, mistä seurasi lisääntyneitä rakenteiden uusimisia ja lisäaikatarvetta toteutukselle.

Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty suunnitelmista poikkeavia, ennakoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Nämä odottamattomat ratkaisut aiheuttivat paljon häiriötä varsinaiseen rakennustyöhön ja johtivat lisääntyneisiin muutostöihin sekä aikataulun jatkamistarpeeseen.

Vanhojen välipohjien lattiarakenteet osoittautuivat hauraksi ja rikkiänsiksi. Lattioiden ylimääräisiä reikäpaikkauksia on jouduttu tekemään huomattavia määriä. Vanhoja välipohjarakenteita puhdistettiin urakan aikana huomattavasti enemmän kuin mitä oli ennakoitu. Kaikkien välipohjien vanhat terveydelle haitalliset täyttömateriaalit ja muottilaudat jouduttiin poistamaan ja rakenteet jouduttiin puhdistamaan huolellisesti.

Rakennuksessa jouduttiin urakan aikana laajentamaan merkittävästi tiivistyskorjauksia koskien välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtia. Tämä oli välttämätön toimenpide hyvän sisäilman varmistamiseksi kohteessa.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan on tehty tarpeelliseksi todettuja parannuksia. Näillä lisätoimilla parannetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttömahdollisuutta.

Talotekniikkatöissä jouduttiin urakan aikana lisäämään sähkötöiden sisältöön uusien opetusmetodien vaatimia muutoksia ja vanhoja säilytettäväksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti niiden huonon kunnon vuoksi.

Kellariseinien rakenteiden osalta on kokonaisuudessaan muutettu pintarakenteita rakennusvalvonnan määräyksistä siten, että ne kestävät kosteusrasituksen aiheuttaman erityisvaatimuksen.

Ullakon ja vesikaton sääsuojien määrää lisättiin uusien työmaiden kosteudenhallintaohjeiden mukaisesti.

Hankkeen muutostöiden huomattava lisääntyminen aiheuttaa hankkeen toteutusaikaan lisäaikatarpeen, joka johtaisi hankkeen valmistamisen viivästymiseen, mikä ei ollut mahdollista. Estääkseen tämän ko-



14.05.2018

Asia/3

konaisurakoitsija joutui hankkimaan työmaalle lisäresursseja ja lisäksi useita työvaiheita jouduttiin tekemään iltaisin ja viikonloppuna, mikä on johtanut lisäkustannuksiin.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 10 517 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä lokakuu 2017. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 199 euroa brm<sup>2</sup>, mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa. Hankkeen vastaanottovaiheen kustannusarvio on liitteenä 3.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 24,15 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 20,86 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,29 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 96 576 euroa/kk ja 1 158 751 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto asiassa

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on lausunnossaan (27.3.2018 § 60) puoltanut perusparannuksen hankehinnan korottamista (liite 4). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on kiinnittänyt erityistä huomioita kuntotutkimusten ja toteutusvaihetta edeltävän suunnittelun kattavuuteen, jotta hankkeessa toteutettavat toimenpiteet ja kustannukset voitaisiin ennakoida paremmin, ja rakentamisen toteutus suunnitella mahdollisimman aikaa säästäväksi ja tehokkaaksi. Lisäksi lautakunta muistutti kaupunkistrategian 2017–2021 kirjauksesta, jonka mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kaisaniemen ala-asteen peruskorjauksen hankesuunnitelma 13.2.2012



14.05.2018

- 2 liitteineen  
3 Kaisaniemen ala-aste, hankesuunnitelman lisälehti 1.12.2015  
4 1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017  
4 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Kaisanie

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 27.03.2018 § 60

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 hankesuunnitelmassa 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 ennakoii-



14.05.2018

da, 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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.01.2018  
§ 5

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusrannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 844 000 eurolla arvonlisäverottomana siten että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa lokaan 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484  
jukka.forsman(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 81

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Päätös

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



14.05.2018

Asia/3

Kiinteistölautakunta päätti korottaa Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lisä- ja muutostyövarausta arvonlisäverottomana 1 472 000 eurolla aiemmin päätetyn lisä- ja muutostyövarauksen lisäksi. Yhteensä toteutuksen aikainen lisä- ja muutostyövaraus on tämän jälkeen arvonlisäverottomana 2 213 000 euroa.

17.12.2015 Ehdotuksen mukaan

16.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848  
sirpa.pylvas(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 02.03.2016 § 52

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



14.05.2018

Asia/3

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.

07.04.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(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

Opetuslautakunta päätti antaa Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen 13.2.2012 päivätystä 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 sosiaalitilat 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. Kaupun-





ginmuseon 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 arvorakennusten perusparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyysvaikutteisiin puutteisiin ja virheisiin 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.

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 raamisessa."

Suoritettuna äänestyksessä jäsen Nordmanin vastaehdotus voitti esittelijän ehdotuksen äänin 7 (Ekman, Korolainen, Mithiku, Nordman,



14.05.2018

Asia/3

---

Raittinen, Razmyar, 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