



31.08.2016

Kaj/11

## § 211

### Projektplan för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu skolhus

HEL 2016-005582 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen 20.4.2016 för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu skolhus utgående från att projektet omfattar högst 11 520 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 27 200 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2015.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

En omfattande funktionell och teknisk ombyggnad har planerats för Aleksis Kiven peruskoulu vid Borgågatan 2 i syfte att modernisera lokalerna enligt undervisningens krav, förnya hustekniken, förbättra energiekonomin och reparera de skadade fasaderna, fönstren och yttertaket. Projektet omfattar också renovering av fuktskadade konstruktioner och byggande av ett nytt dräneringssystem. I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt har anslag för projektet reserverats för åren 2018–2020.

Utbildningsverket och lokalcentralen har samarbetat i att utarbeta en projektplan för ombyggnaden, daterad 20.4.2016. Under utarbetandet av projektplanen har planerna presenterats för representanter för



31.08.2016

Kaj/11

stadsmuseet, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket.

Projektplanen finns som bilaga 1.

## Föredragandens motiveringar

Aleksis Kiven peruskoulus skolhus

Aleksis Kiven peruskoulus skolhus ritades av arkitekt Gunnar Taucher och blev färdigt år 1934. Byggnaden byggdes ut år 1966 i enlighet med arkitekt Irma Paasikallios ritningar. Då färdigställdes en tillbyggnad för teknisk slöjd. Under årtiondenas lopp har skolhuset genomgått flera ändringar och tekniska förbättringar som verksamheten krävt och dessa har delvis ändrat interiörernas karaktär. Det ursprungliga uttrycket på skolhusets fasader har dock bevarats.

Byggnadens hustekniska system har kommit till slutet av sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och lokala mikroskador medför problem med inneluften. Miljöcentralen har genomfört flera kontroller i lokalerna och gett en uppmaning om att renovera huset. Klassrummen har försetts med tillfälliga ventilationsapparater och reparationer har genomförts i syfte att förbättra inneluftens kvalitet, men byggnaden i sin helhet är i behov av en omfattande teknisk ombyggnad.

För tomten gäller en detaljplan från år 1985 enligt vilken tomten utgör ett kvartersområde för byggnader för allmänbildande läroanstalter med beteckningen YO. Byggrätten uppgår till 11 000 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggnadsytan har bestämts enligt nuläget och maximivåningstalet är 5.

Skolhuset har ett centralt och synligt läge vid Braheparken i Åshöjden. Byggnaden har inte skyddats i detaljplanen men i utredningen Opintielä (stadsplaneringskontoret 2004:12) har den placerats i klass 1 på basis av sin arkitektoniska kvalitet, stadsbildsmässiga betydelse och historiska värde.

## Projektplan för ombyggnaden

Enligt projektplanen för ombyggnaden förnyas ventilationssystemet i byggnaden. Nya maskinrum för systemet byggs på vinden. Värme-, vatten-, avlopps- och elsystemen och belysningen förnyas. Ett nytt dräneringssystem byggs kring skolhuset och källarens bottenbjälklagskonstruktion förnyas i syfte att lösa fuktproblemen i bottenbjälklaget. Putsen på fasaderna förnyas i sin helhet. Fönstren renoveras och de förnyas delvis. Fogarna tätas. Yttertaken förnyas med undantag av flygeln med gymnastiksalen som har ett nyare yttertak än de andra byggnads-



delarna. Den fuktskadade brandbotten i översta bjälklaget avlägsnas och ersätts med nya konstruktionslager.

I samband med projektet byggs det nya toalettutrymmen för eleverna och arrangemangen i bespisningslokalerna effektiviseras. Byggnadens tillgänglighet och brandsäkerhet förbättras med beaktande av att skolan också fungerar som tillfällig inkvarteringsskola. Dessutom förbättras funktionerna och trivseln på gården.

Planerna har utarbetats med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och historiska värde. Man strävar att återge skolhuset dess ursprungliga ljusa allmänna uttryck i synnerhet i de vida korridorerna.

Planerna har under projektplaneringen presenterats för sakkunniga vid stadsmuseet, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket. De sakkunnigas krav och rekommendationer har beaktats i planeringen.

#### Utbildningsnämndens utlåtande

Utbildningsnämnden gav 21.6.2016 ett tillstyrkande utlåtande om projektplanen 20.4.2016 för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu. Utbildningsnämnden anser det i sitt utlåtande som viktigt att de synpunkter som arbetarskyddskommissionen tagit upp bl.a. i fråga om att genomföra ombyggnaden i faser beaktas när projektet genomförs. Utbildningsnämndens utlåtande finns som bilaga 2.

#### Utlåtande från utbildningsnämndens samarbetspersonal för arbetarskydd

Utbildningsnämndens samarbetspersonal för arbetarskydd har gett ett utlåtande daterat 18.5.2016 om planerna. I utlåtandet uttrycker de sin oro över att man kommit fram till att lämna de gamla fyllningarna i mellanbjälklagen och bara täta genomföringarna. I utlåtandet betonas dessutom vikten av ventilationens rätta dimensionering och styrning, och förbättringar föreslås i fråga om säkerheten. Samarbetspersonalen för arbetarskydd påpekar i sitt utlåtande vikten av att bekämpa damm och buller under byggarbetena och av möjligheten att vädra de lokaler som är i bruk.

Utlåtandet från samarbetspersonalen för arbetarskydd finns som bilaga 3.

Projektplanen omfattar förnyandet av hela bottenbjälklaget i dåligt skick, den med anledning av vattenläckage skadade brandbotten i översta bjälklaget och värmeisoleringen. Under planeringen har också skicket på golvkonstruktionerna mellan våningarna utretts. Fyllningarna i mellanbjälklagen ligger innanför lådkonstruktioner av betong och en-



ligt undersökningarna var de mestadels torra och oskadade. Enligt sakkunnigas bedömning anses det inte som nödvändigt att systematiskt rivna plattorna i mellanbjälklaget. Mellanbjälklagen öppnas och fyllningarna byts ut i de lokaler där det tidigare har funnits eller nu byggs våtrum. Dessutom kommer alla genomföringarna att tätas i syfte att hindra luftläckage.

Vid planeringen av projektet fästs avseende på en tillräcklig dimensionering och rätt slags styrning av ventilationen. Förbättringarna i fråga om säkerhet ingår i projektplanen.

Tidtabellen för genomförandet av ombyggnaden och byggfaserna beror dels på de tillgängliga tillfälliga lokalerna, dels på de byggnadstekniska arbetena och möjligheterna att installera husteknik. Enligt planerna genomförs ombyggnaden i två faser. Den ena hälften av byggnaden byggs om först och sedan den andra, vilket gör det möjligt att använda hälften av huset under byggarbetena. Det är nödvändigt att skilja av de lokaler som är i bruk med hjälp av damm- och brandsäkra väggar. Vid planeringen av arrangemangen ser man också till att nödutgångarna är vederbörliga. Möjligheterna att under rasterna vädra de lokaler som inte har renoverats säkras.

#### Projektets omfattning och kostnader

Ombyggnaden omfattar hela skolhuset. Projektet omfattar 11 520 m<sup>2</sup> bruttoyta, 9 515 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 6 450 m<sup>2</sup> effektiv yta.

Byggkostnaderna uppgår till sammanlagt 27 200 000 euro exklusive mervärdesskatt (2 361 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) dvs. 33 728 000 euro med mervärdesskatten medräknad (2 928 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) i prisnivån för september 2015.

#### Inverkan på hyran

Den nuvarande hyran för skolhuset är 154 998 euro i månaden (16,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, varav 13,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden utgör kapitalhyra och 3,00 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden underhållshyra). Hyran är sammanlagt 1 859 980 euro om året. Hyresbetalningen baserar sig på 9 413 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Lokalcentralen har kalkylerat den beräknade hyran på basis av 30 års amorteringstid och en förväntad avkastning på 3 %. Efter ombyggnaden uppgår hyran för skolan till ca 239 100 euro i månaden (25,40 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, varav 21,60 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden utgör kapitalhyra och 3,80 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden underhållshyra). Hyran uppgår till sammanlagt 2 869 200 euro om året. Hyresbetalningen baserar sig på 9 413 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.



31.08.2016

Kaj/11

Utbildningsverket betalar lika hög hyra för de tillfälliga lokalerna under byggarbetena som för de nuvarande lokalerna. De kostnader för de tillfälliga lokalerna som överskrider den nuvarande hyran har beaktats i den hyra som tas ut efter ombyggnaden. De tillfälliga lokalerna som ingår i hyran ökar beloppet med cirka 101 600 euro per år.

#### Tillfälliga lokaler

Ombyggnaden planeras bli genomförd i faser så att cirka hälften av skolverksamheten flyttar till de tillfälliga lokalerna under byggarbetena. Flyttbara skolpaviljonger som uppförs på gårdsområdet öster om skolhuset har planerats som tillfälliga lokaler för Aleksis Kiven peruskoulu. Skolpaviljongerna på skolgården har senare planerats tjäna som tillfälliga lokaler under ombyggnaden av Kallion ala-asteen koulus skolhus, och då blir den månatliga investeringen på de tillfälliga lokalerna förmanligare.

Skolan för specialundervisning förläggs enligt planerna till lokalerna vid Sturegatan 2 som på lång sikt fungerar som tillfälliga lokaler under skolprojekt.

Tillfälliga lokaler på ca 1 400 m<sup>2</sup> bruttoyta förläggs till skolans tomt. Kostnaderna för lokalerna beräknas uppgå till 1 900 000 euro för en period på 24 månader. Hyreskostnaderna för de tillfälliga lokalerna för Brahenpuiston koulu beräknas uppgå till ca 200 000 euro för en period på 24 månader. Dessa ingår inte i kostnaderna angivna i projektplanen men de har beaktats vid hyresbestämningen.

#### Projektfinansiering

Projektet ingår i bygnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025 godkänt av stadsfullmäktige 2.12.2015. Finansiering på sammanlagt 24,67 miljoner euro har reserverats för projektplaneringen och genomförandet av projektet åren 2016–2020. Finansieringsbehovet på 27,20 miljoner euro för projektet beaktas i förslaget till nytt byggnadsprogram.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Syftet är att förverkliga projektet utgående från att byggarbetena inleds i juni 2018 och lokalerna blir färdiga i juni 2020. Lokalcentralen ansvarar för byggandet och underhållet av objektet.

#### Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



31.08.2016

Kaj/11

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Aleksis Kiven peruskoulun hankesuunnitelma liitteineen 20.4.2016
- 2 Aleksis Kiven peruskoulu, opetuslautakunnan lausunto 21.6.2016
- 3 Aleksis Kiven peruskoulu, työsuojelun lausunto 18.5.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistolautakunta  
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 668

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



31.08.2016

Kaj/11

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus opetusviraston tilojen osalta on 11 396 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannukset 26 910 000 euroa. Hankkeen aiheuttama vuokran korotus on 1 009 220 euroa vuodessa, yhteensä 30 276 600 euroa 30 vuoden ajalta. Tästä väistötilojen osuus on 101 640 euroa vuodessa, 3 049 200 euroa 30 vuoden ajalta.

Lisäksi opetuslautakunta pitää tärkeänä, että työsuojelutoimikunnan esille ottamat näkökohdat perusparannuksen vaiheistusta ym. koskien otetaan huomioon hankkeen toteuttamisessa.

#### Käsittely

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

#### Esittelijä

vs. linjanjohtaja  
Marjo Kyllönen

#### Lisätiedot

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

#### Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 242

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Porvoonkatu 2

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö



31.08.2016

Kaj/11

---

Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi