



19.01.2022

Asia/8

## § 8

### Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2016-005582 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen enimmäishinnan korotuksen 1 700 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 33 504 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto 31.8.2016 § 211 hyväksynyt Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistettiin tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusittiin talotekniset asennukset, parannettiin energiataloutta sekä korjattiin vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjattiin kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennettiin uusi salaojitusjärjestelmä. Hankesuunnitelma laadittiin kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä.



## Koulurakennus

Rakennus on valmistunut vuonna 1934. Sen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Taucher. Valmistuessaan rakennus oli Pohjoismaiden suurin kansakoulu ja toimi pitkään modernin koulurakennuksen esimerkkinä. Rakennusta on laajennettu vuonna 1966 arkkitehti Irma Paasikallion suunnitelmien mukaisesti. Tuolloin valmistui teknisen työn opetustilojen lisärakennus Brahenkentän puoleiseen rinteeseen. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Rakennuksen laajuus on 11 123 brm<sup>2</sup>, 9 509 htm<sup>2</sup>, 6 032 hym<sup>2</sup>. Tontilla on voimassa asemakaava nro 8901 vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi (YO.) Rakennusoikeus on 11 000 krs-m<sup>2</sup>, rakennusala on määritelty nykytilanteen mukaisesti ja enimmäiskerrosluvuksi on määrätty 5. Tontin pinta-ala on 11 771 m<sup>2</sup>. Rakennuksen käyttämä kerrosala on 10 470 krs-m<sup>2</sup>.

Peruskorjaus on valmistunut kesällä 2021 ja koulurakennus otettiin jälleen käyttöön syyslukukaudella 2021.

## Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin perusparannushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeen lisä- ja muutostyövaraus ei riitä muodostuneisiin kustannuksiin. Töiden edessä on jouduttu tekemään huomattavasti hankesuunnitteluvaiheessa arvioitua enemmän korjaustöitä.

Hanke otettiin toteutusvaiheessa yhdeksi tutkimuskohteeksi Tampereen yliopiston rakennetun ympäristön tiedekunnan vaativien korjaushankkeiden tutkimushankkeessa, jossa tavoitteena oli kehittää vaativien korjauskohteiden riskien hallintaa. Tutkimustyön tuloksia tullaan hyödyntämään tulevissa korjaushankkeissa.

Hankeen rakennustyöt aloitettiin tammikuussa 2019. Hankkeen enimmäishinnan korotuksella varmistettiin välttämättömiksi ja tarpeelliseksi todetut lisä- ja muutostyöt. Korjaustöiden aikana tuli esiin mm. seuraavia lisä- ja muutostöitä:

- Rakennuksen ulkopuolen maakaivuiden yhteydessä kävi ilmi, että olemassa olevat perustukset on tehty syvemmälle, kuin mitä vanhoissa rakennekuvissa oli esitetty. Tästä syystä uudet salaojat jouduttiin sijoittamaan syvemmälle ja perusmuurin vesieristystä lisäämään enemmän, kuin suunnitelmissa oli esitetty. Rakennuksen vie-



rustoissa jouduttiin tekemään lisälouhintaa huomattavasti suunniteltua enemmän, jotta salaojat saatiin sijoittumaan rakenteellisesti oikeaan korkeusasemaan. Lisäksi rakennuksen alapohjan uusimisen yhteydessä tuli esille peruskalliota jota jouduttiin louhimaan, jotta uudet alapohjarakenteet saatiin rakennettua suunnitellusti. Vaikutus noin 1 300 000 euroa.

- Pihan kaivuutöiden yhteydessä tuli esiin maaperässä olevia saastuneita maa-aineksia. Saastuneet maa-ainekset poistettiin maaperästä ympäristötarkastajan ohjeistuksen mukaisesti. Vaikutus noin 150 000 euroa.
- Lisääntyneet haitta-ainepurkutytöt. Vaikutus noin 100 000 euroa.
- Liikuntasalisiiven peltikatto oli hankesuunnitelmassa ajateltu säilytettäväksi, mutta se jouduttiin purkamaan ja rakentamaan uudelleen, koska ullakkotilaan suunniteltuja talotekniikka asennuksia ei muuten olisi päästy asentamaan suunniteltuun tilaan. Vaikutus noin 150 000 euroa.

#### Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 29 022 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 33 504 277 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2018 kustannustasossa. Indeksikorjattu hankesuunnitelman mukainen enimmäishinta on syyskuun 2018 tasossa yhteensä 31 804 389 euroa. Enimmäishinnan nousu on noin 1 700 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannukset vastaavat samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten vaativien perusparannusten keskineliöhintaa.

#### Rahoitus

Hankkeen enimmäishinnan korotus rahoitetaan Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannukselle osoitetusta käyttämättä jääneestä määrärahasta. Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannushankkeen aloitusedellytykset eivät toteudu suunnitellun aikataulun mukaisesti vuonna 2021 väistötilan aikatauluviiveen takia. Kaupungin talousarviossa vuodelle 2021 hankkeelle varatusta määrärahasta noin 7 miljoonaa euroa arvioidaan jäävän käyttämättä 5 miljoonaa euroa vuonna 2021. Väinölä rakennuksen perusparannuksen rahoitustarve on otettu huomioon vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto



19.01.2022

Asia/8

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.11.2021 § 378 antanut puoltavan lausunnon Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 4

HEL 2016-005582 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen enimmäishinnan korotuksen 1 700 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 33 504 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

08.08.2016 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



19.01.2022

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.11.2021 § 378

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 1 700 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 33 504 277 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole vuoden 2022 talousarviossaan voinut varautua esitettyyn vuokrankorotukseen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta edellyttää, että kaupunkiympäristön toimialan nyt esittämä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 358 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon huomioidaan toimialan budjetissa vuonna 2023, jolloin lisävuokraa aloitetaan maksamaan. Lisäksi tilahankkeen vuokravaikutukset (n. 3 230 000 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.06.2021 § 55

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 700 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 33 504 277 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.



19.01.2022

Asia/8

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

#### Käsittely

03.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jarmo Kivinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39932  
jarmo.kivinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 30.01.2018 §  
3

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Hanke 2821P20093

#### Päätös

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti hyväksyä Siren Arkkitehdit Oy:n laatimat Aleksis Kiven peruskoulun 7.12.2017 päivätty yleissuunnitelmat (L2).

Pöytäkirjanote Kasvatus ja koulutus -toimialalle sekä Kaupunkiympäristön Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle.

#### Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 31.8.2016 hyväksyä Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 11 520 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 27 200 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

#### Suunniteltu perusparannus

Aleksis Kiven peruskoulun rakennus on valmistunut vuonna 1934 arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelemana. Rakennus sijaitsee keskeisel-



lä ja näkyvällä paikalla Brahenpuiston laidalla Alppiharjussa. Rakennusta laajennettiin vuonna 1966 arkkitehti Irma Paasikallion suunnitelmien mukaan. Tuolloin valmistui teknisen työn tilojen lisärakennus. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Rakennukseen on suunniteltu laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus. Koulu on suunniteltu 700 oppilaspaikan mukaan. Hankkeen yhteydessä parannetaan opetustilojen varustusta, rakennetaan uusia oppilaiden wc-tiloja ja tehostetaan ruokahuollon tilojen järjestelyjä. Tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja akustiikkaa. Paloturvallisuutta parannetaan ja siinä otetaan huomioon koulun toiminta tilapäisenä majoituskouluna. Suunnitelmat on laadittu ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo. Alkuperäistä valoisaa yleisilmettä pyritään palauttamaan erityisesti laajoissa käytävissä. Myös pihan toimintoja ja viihtyisyyttä parannetaan.

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisesti rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan, ullakolle rakennetaan uudet ilmanvaihdon konehuoneet. Lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä valaistus uusitaan. Rakennuksen ympärille rakennetaan uusi salaojajärjestelmä ja kellarin alapohjarakenne uusitaan alapohjan kosteusongelmien poistamiseksi. Julkisivurappaus uusitaan kokonaisuudessaan, vesikatteet uusitaan. Yläpohjan kosteusvaurioituneet lämmöneristeet poistetaan ja korvataan uusilla rakennekerroksilla.

Hanke on suunniteltu Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden sekä Kasvatus ja koulutus -toimialan yhteistyönä.

#### Muutokset hankesuunnitelmaan

Hankesuunnitelmassa pääosa ikkunoista, luokkahuoneiden ikkunat, oli suunniteltu kunnostettaviksi ja tiivistettäväksi. Porrashuoneiden ja aulojen ikkunat oli tavoitteena uusia. Hankesuunnitelmasta poiketen rakennuksen ikkunat on päädytty uusimaan lähes kokonaisuudessaan. Tavoitteena on energiatehokkuuden nostaminen ja ikkunoiden pitempi elinkaari.

Hanketta on laajennettu myös sisällyttämällä siihen kaikkien välipohjien avaaminen ja niiden orgaanisten täytteiden poistaminen. Hankesuunnitelmassa avattaviksi oli suunniteltu vain märkätilojen lattioina olevat välipohjat.



## Asemakaava ja tontti

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YO. Rakennusoikeus on 11 000 krs-m<sup>2</sup>, rakennusala on määritelty nykytilanteen mukaisesti ja enimmäiskerrosluvuksi on määrätty 5. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.

## Kustannukset

Suunnitelmista laaditun 23.1.2018 päivätyn kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 30 730 000 euroa hintatasossa 11/2017. Tämä ei ylitä tarjoushintaindeksillä korjattua hankesuunnitelman enimmäishintaa.

## Rahoitus

Investointi rahoitetaan talousarviokohdassa 8020202 varatulla määrärahalla. Talonrakennushankkeiden rakentamishankkeeseen on varattu hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle 27,2 milj.euroa. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishankkeeseen tarkistettaessa.

## Hankkeen ajoitus

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työ alkaa tammikuussa 2019 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2020. Hankkeen toteutus vaiheistetaan siten, että koko työn ajan on käytettävissä osa teknisen työn opetustiloista.

## Väistötilat

Koulun toiminta on siirretty väistötiloihin rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi. Alakoulu toimii koulun kentälle pystytetyissä siirrettävissä paviljongeissa. Yläkoulun väistötiloina toimivat osoitteessa Sturenkatu 2 olevat oppilaitostilat. Koulu toimii väistötiloissa koko perusparannuksen toteutuksen ajan.

## Lausunnot ja esittelyt

Hanke on esitelty kaupungin museon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajille hallintokuntien yhteistyökokouksessa 19.3.2015.

Suunnittelun kuluessa on järjestetty useita katselmuksia ja kokouksia, joissa suunnitteluratkaisuista on neuvoteltu kaupungin museon edustajan kanssa. Yleissuunnitelmien mukaiset ratkaisut on esitelty kaupungin museon edustajalle katselmuksessa 6.6.2017 ja kokouksessa 31.8.2017. Rakennusvalvontapalveluissa on järjestetty ennakkoneuvot-





19.01.2022

telu 9.11.2017. Hankkeen palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitoksella 19.10.2017.

Kasvatus ja koulutus -toimialan edustaja on osallistunut hankkeen suunnitteluun ja pitänyt tarvittavia käyttäjäkokouksia. Lisäksi käyttäjiä on kuultu suunnittelukokouksissa, joihin on osallistunut koulun rehtori.

Kasvatus ja koulutus -toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut yleissuunnitelmista 8.12.2017 päivätyn lausunnon, jossa esitetyt näkökohdat otetaan huomioon suunnittelussa.

Lisätiedot

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

Kaupunginvaltuusto 31.08.2016 § 211

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

Kaupunginhallitus

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

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen 20.4.2016 päivätystä 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.



19.01.2022

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  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

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