



02.03.2016

Kaj/9

§ 52

Högre projektpreis för renovering av Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna att maximipriset för renovering av Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad höjs från 8 600 000 euro till 10 610 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i augusti 2015. Projektet får omfatta högst 5 500 m² bruttoyta.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

katri.erroll(a)hel.fi

Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276

juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Projektplanen för renovering av Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad är daterad 13.2.2012. Den är utarbetad av utbildningsverket, fastighetskontorets lokalcentral och HST-Byggherre vid byggnadskontoret i samråd. Den godkändes av stadsstyrelsen 7.4.2014.

Efter att beslutet om projektplanen fattats visade det sig att ytterligare reparationer behöver utföras i byggnaden. Planer utarbetades för de nödvändiga reparationerna, och hur dessa påverkar kostnaderna räk-



02.03.2016

Kaj/9

nades ut. Förändringarna framgår av ett tilläggsblad till projektplanen, daterat 1.12.2015.

Projektplanen utgör bilaga 1 och tilläggsbladet bilaga 2.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen 13.2.2012

Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad är från 1924. Byggnaden är ritad av arkitekterna R. Eklund och E. Flinckenberg. Den representerar 1920-talsklassicismen, och exteriören och en stor del av interiören är i ursprungligt skick. Byggnaden har ett centralt läge och är värdefull för stadsbilden. Stadsplaneringskontoret har placerat den i värdeklass 1 i en publikation om skolbyggnader i Helsingfors (Opinttiellä. Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980).

Den godkända projektplanen gäller en funktionell och teknisk renovering i byggnaden. Syftet med renoveringen är att förbättra inomhusluften, värmeförhållandena, energiekonomin, tillgängligheten, akustiken och brandsäkerheten. Det har planerats att kökslokalerna ska byggas om under projektet så att de svarar mot dagens krav, likaså att lokalerna för ämnesundervisning ska förbättras, att fönstren ska renoveras, att takteglan ska bytas ut och att fasadputsens ska repareras.

Projektet omfattar hela byggnaden, m.a.o. 5 500 m² bruttoyta, 3 815 m² lägenhetsyta och 2 573 m² effektiv yta. Byggkostnaderna uppgår enligt den godkända projektplanen till 8,6 mn euro exklusive moms i kostnadsnivån i oktober 2011 (1 564 euro/m² bruttoyta). I kostnadsnivån i augusti 2015 uppgår kostnaderna till 8,77 mn euro exklusive moms.

Tilläggsblad 1.12.2015 till projektplanen

Efter att beslutet om projektplanen fattats visade det sig att ytterligare reparationer behöver utföras i byggnaden.

Projektplanen utarbetades utifrån tillståndsbedömningar som gjorts åren 2010–2011. Renoveringen planerades med huvudfokus på att de konstaterade problemen med inomhusluften och värmen i byggnaden ska elimineras och på att föroreningskällor som upptäckts genom tillståndsbedömningar ska tas bort. De planerade förbättringarna sker huvudsakligen inomhus.

När planeringen gick framåt krävdes det mer precisa, aktuella tillståndsbedömningar. Bedömningarna visade att bl.a. fönstren blivit värre skadade, vilket betyder att behovet av fönsterrenovering är mer omfattande än det ursprungligen ansågs vara.



När en heltäckande tillståndsbedömning gjordes i fråga om fasaderna visade det sig att fasadputsen och takfotskonstruktionerna vittrat snabbt. Putsbeläggningen har på flera ställen lossnat från tegelytan, och risken är stor att den faller av. Puts har redan fallit av särskilt från gaveln vid södra fasaden, från takfötterna och från hörnen på byggnaden. Fasaderna bör få helt ny puts i stället för att putsen bättras på här och där.

Fastighetskontorets lokalcentral lät göra radonmätningar i flera byggnader år 2015. En av dem som undersöktes var Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad, och i källaren förekom det radonhalter som överskrider de bestämda gränserna. För att situationen ska bli avhjälpd måste bottenbjälklaget få ett system för radonventilation.

Vad projektet ska omfatta påverkas inte bara av det ovanstående utan också av att ambitionsnivån stigit, vilket den gjort dels på grund av ändringar i bestämmelser, dels på grund av kvalitetsmål vid fastighetskontorets lokalcentral och utbildningsverket. Strängare rutiner tillämpas på byggarbetsplatsen när det gäller fukthantering. Vidare är avsikten att kraven i renhetsklass P1 ska följas. Bestämmelser om säkerhetsbelysning och en ny typs elektronisk låsning som är absolut nödvändig enligt utbildningsverket innebär tilläggskrav som har med säkerheten att göra. De tekniska kraven har skärpts vad köksfunktioner och köksutrustning beträffar.

Den genom ett kompletterande tilläggsblad ändrade projektplanen följer i fråga om mål och lösningar huvudsakligen projektplanen 13.2.2012. Utöver att de tidigare planerade förbättringarna ska göras ska fasaderna få helt ny puts, alla tegel på yttertaket bytas ut, fönstren renoveras och delvis bytas ut, bottenbjälklaget få ett system för radonventilation, säkerhetsbelysningen bli sådan som de gällande bestämmelserna kräver och dörrarna få ett elektroniskt låsningssystem. De nya rutinerna för fukthantering kommer att tillämpas och kraven i renhetsklass P1 följas på byggarbetsplatsen.

Utlåtande från utbildningsnämnden

Fastighetskontorets lokalcentral begärde ett utlåtande från utbildningsnämnden om projektplanen kompletterad med ett tilläggsblad.

Utbildningsnämnden gav 2.2.2016 ett utlåtande där den tillstyrker det högre projektpriset för renovering av Kaisaniemen ala-asteen koulus byggnad och den därtill hörande effekten på hyran. Utlåtandet utgör bilaga.

Omfattning på och kostnader för projektet



02.03.2016

Kaj/9

Projektet omfattar totalt 5 500 m² bruttoyta. Byggekostnaderna blir enligt tilläggsbladet till projektplanen 10 610 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån i augusti 2015 (1 929 euro/m² bruttoyta) .

Lokalkostnader för användaren

Den nuvarande hyran för lokalerna uppgår till 72 850 euro/månad (18,20 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav 15,15 euro är kapitalhyra och 3,10 euro underhållshyra). Årshyran blir då sammanlagt 874 250 euro. Den hyrda ytan utgörs av 3 999 m² lägenhetsyta.

Fastighetskontorets lokalcentral har beräknat den nya hyran utifrån kostnaderna för projektet och då tillämpat en avskrivningstid på 30 år och en avkastning på 3 %. Hyran blir 91 830 euro/månad (24,10 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav 20,25 euro är kapitalhyra och 3,80 euro underhållshyra). I underhållshyran ingår en avgift för användartjänster, 0,30 euro/m² lägenhetsyta/månad. Årshyran blir sammanlagt 1 101 960 euro. Hyran baserar sig på 3 815 m² lägenhetsyta.

Medan projektet genomförs betalar utbildningsverket en hyra för tillfälliga lokaler som är lika stor som den nuvarande. De överstigande kostnaderna för de tillfälliga lokalerna betalas efter renoveringen i form av tilläggshyra under 10 år. Tilläggshyran beräknas uppgå till 4 153 euro/månad, alltså sammanlagt till 498 360 euro.

Tillfälliga lokaler

Paviljonger i Kajsaniemiparken kommer att användas som tillfälliga lokaler under renoveringen. Kronohagens lågstadieskola och daghemmet Virkkula har tidigare varit inrymda i paviljongerna medan deras byggnader renoverats. Det har beräknats att hyreskostnaderna för de tillfälliga lokalerna blir 1 268 000 euro för 19 månader i kostnadsnivån i oktober 2011. I kostnadsnivån i augusti 2005 är beloppet 1 293 000 euro.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025, vilket utgör bilaga till 2016 års budget. Enligt programmet uppgår byggekostnaderna till sammanlagt 8,6 mn euro, och tidsangivelsen är 2016–2017. Det behov av tilläggsanslag som beror på att maximipriset höjs beaktas inom budgetramen när byggnadsprogrammet för åren 2016–2026 utarbetas.

Genomförande och tidsplan



02.03.2016

Kaj/9

Det är meningen att projektet ska genomföras så att byggandet inleds sommaren 2016 och slutförs i november 2017. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet och underhållet.

Ansvar för genomförande och underhåll

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och underhållet av fastigheten och har beställt byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre vid byggnadskontoret.

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden. Utbildningsnämnden tillstyrker saken i ett utlåtande.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



02.03.2016

Kaj/9

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 8 600 000 euron enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 500 brm² 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, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen 8 600 000 euron enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 500 brm² 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, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Päätös

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



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 sosiaalitilat perusparannetaan.

Perusparannus pienentää tilojen hyötyneliöitä 23 m² eikä sillä ole vaikutusta koulun vähimmäisoppilaspaikkoihin.

Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisussa Opintillä - 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 arvorakennusten perusparannuksissa, mutta pitää myös tärkeänä, että kaikki turvallisuuteen ja terveellisyysvaikutteet 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 kor-



02.03.2016

Kaj/9

keammat vuokrat huomioidaan täysimääräisinä opetusviraston raamis-
sa.

Opetusviraston työsuojelutoimikunta on tarkastanut suunnitelmat ja an-
tanut lausunnon. Lausunnossa esitetyt asiat tulee ottaa huomioon jat-
kosuunnittelussa.

Opetuslautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa jatkosuunnittelun poh-
jaksi näillä kommentteilla.

Käsittely

26.03.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

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

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

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Nordmanin vastaehdotus voitti esit-
telijän 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