



30.05.2018

Ärende/5

§ 143

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Kaisaniemen ala-asteen kouluskolhus

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände en höjning av maximipriset på projektplanen för ombyggnad av Kaisaniemen ala-asteen kouluskolhus med 844 000 euro exklusive mervärdesskatt utgående från att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 12 093 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för oktober 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Utgångspunkten för ombyggnaden av Kaisaniemen ala-asteen kouluskolhus har varit att utöver reparationsarbetena i alla lokaler förbättra inneluftens kvalitet och modernisera hustekniken. Vid ombyggnaden ligger tyngdpunkten på förbättring av byggnadens hälsosamhet och säkerhet, och lokalernas funktionalitet ändras så att de motsvarar genomförandet av läroplanerna.

Byggarbetena i projektet inleddes i juni 2016. Under byggarbetena har man varit tvungen att utöver de vanliga ändringsarbetena genomföra även sådana ändringar som det inte har varit möjligt att undersöka och precisera under planeringstiden. Ändringsarbetena har ökat avsevärt



30.05.2018

Ärende/5

under byggarbetena som pågått i 18 månader. Projektet har blivit färdigt i slutet av november 2017.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektet i sitt utlåtande 27.3.2018 (§ 60).

Föredragandens motiveringar

Projektplan

Kaisaniemen ala-asteen koulu byggdes år 1924 i enlighet med arkitekterna R. Eklunds och E. Flinckenbergs ritningar. Byggnaden representerar 1920-talets klassicism och dess exteriörer och en stor del av dess interiörer är ursprungliga. Byggnaden ligger på ett centralt ställe och den är viktig för stadsbilden. Skolhuset har placerats i värdekategorin 1 i en helhetsutredning av skolbyggnaderna i Helsingfors 1880–1980 (Opintieellä: helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980, Helsingfors stadsplaneringskontors publikationer 2004:12).

Stadsstyrelsen har 7.4.2014 (§ 379) godkänt projektplanen för ombyggnad av Kaisaniemen ala-asteen koulus skolhus daterad 13.2.2012. Projektplanen omfattar en funktionell och teknisk ombyggnad av byggnaden som har som mål att förbättra byggnadens inneluft och värmeförhållanden, energieffektivitet, tillgänglighet, akustik och brandsäkerhet. Enligt planerna byggs skolans bispisningslokaler om i samband med projektet så att de motsvarar dagens kravnivå och lokalerna för ämnesundervisning förbättras. Projektplanen finns som bilaga 1.

Projektet omfattar hela byggnaden på 5 500 m² bruttoyta, 3 815 m² lägenhetsyta och 2 573 m² effektiv yta. Stadsfullmäktige beslutade vid sitt sammanträde 2.3.2016 (§ 52) höja maximipriset för byggkostnaderna exklusive mervärdesskatt till 10 610 000 euro i kostnadsnivån för augusti 2015. Efter det ursprungliga beslutet om projektet hade nödvändiga reparationsbehov som inte ingick i projektplanen konstaterats i byggnaden. En tilläggsida med ändringarna, daterad 1.12.2015, har lagts till i projektplanen (bilaga 2).

Kostnadsändringarna och grunderna för dessa

När maximipriset för projektet ursprungligen beräknades förberedde man sig på vanliga ändringsarbeten som förekommer vid ombyggnadsprojekt. Den beviljade reserveringen för tillägs- och ändringsarbetena i projektet kommer inte att vara tillräcklig för de kostnader som nu uppstått.

Det är svårt och ofta omöjligt att öppna konstruktioner i en skola som är i bruk. Under projektet kom det fram saker som ledde till omfattande



30.05.2018

Ärende/5

ändringsarbeten. Utredningen av dessa saker i förväg skulle ha krävt omfattande rivningsarbeten på förhand under planeringsfasen.

Betydliga tilläggs- och ändringsarbeten som kommit fram under projektets byggplatstid

Det förekom avsevärt fler olika skadliga ämnen i byggnaden än vad man hade förberett sig på i planerna. Dessa orsakade många extra rivnings- och rengöringsåtgärder, vilket ledde till att flera konstruktioner måste förnyas och att mer tid var nödvändig för byggarbetena.

Under rivningsarbetena har oförutsebara och mycket olika konstruktionslösningar som avviker från planerna och som man inte har kunnat undersöka i förväg upptäckts i objektet. Dessa oväntade lösningar orsakade många störningar i det egentliga byggarbetet och ledde till ökade ändringsarbeten och behovet att förlänga tidtabellen.

Golvkonstruktionerna på de gamla mellanbjälklagen visade sig vara sköra och söndriga. Man har varit tvungen att göra ett betydligt högt antal extra hålreparationer i golven. De gamla mellanbjälklagskonstruktionerna rengjordes i avsevärt större omfattning under projektet än prognoserat. Man var tvungen att avlägsna de gamla skadliga fyllningsmaterialen i alla mellanbjälklag och omsorgsfullt rengöra formbräderna och konstruktionerna.

Man var tvungen att avsevärt utvidga tätningsreparationerna i byggnaden i fogarna mellan mellanbjälklagen, bottenbjälklagen och väggkonstruktionerna. Detta var nödvändigt för att säkerställa en god inneluft i objektet.

I skolans säkerhetssystem och passerkontroll gjordes förbättringar som ansågs som behövliga. Genom dessa tilläggsåtgärder förbättras också möjligheterna att använda skolans gymnastiklokaler på kvällarna.

I de hustekniska arbetena var man tvungen att under byggarbetena tillägga nödvändiga ändringar för nya undervisningsmetoder i elarbetenas innehåll. Gamla vattenledningar som skulle bevaras måste dessutom förnyas i stor omfattning med anledning av ledningarnas dåliga skick.

I fråga om väggkonstruktionerna i källaren har ytkonstruktionerna i sin helhet ändrats från byggnadstillsynens föreskrifter så att dessa tål specialkravet om fuktbelastning.

Antalet vädskydd ökades på vinden och på yttertaket i enlighet med anvisningarna om fukthanteringen på nya byggplatser.



30.05.2018

Ärende/5

Att ändringsarbetena i objektet har ökat väsentligt orsakar att det behövs mer tid för att färdigställa projektet. Detta skulle ha lett till att projektet blir fördröjt, vilket inte var ett alternativ. I syfte att hindra detta var entreprenören tvungen att skaffa tilläggsresurser till byggplatsen och dessutom genomfördes flera arbetsfaser på kvällar och veckoslut, vilket har lett till merkostnader.

Projektkostnader

Det godkända indexjusterade maximipriset på projektet vid beställningen av entreprenaderna var 10 517 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2016.

Efter höjningen av maximipriset på projektet uppgår det nya maximipriset på projektets entreprenadsfas till 12 093 000 euro exklusive mervärdesskatt. Kostnadsnivån baserar sig på indexet oktober 2017. Kostnaderna uppgår till 2 199 euro/m² bruttoyta exklusive mervärdesskatt, vilket motsvarar det genomsnittliga priset per kvadratmeter för liknande genomförda ombyggnader av skolfastigheter. Kostnads kalkylen från projektets mottagningsfas finns som bilaga 3.

Hyran för skolan med beaktande av de korrigerade kostnaderna beräknas bli 96 576 euro i månaden (24,15 euro/m² lägenhetsyta i månaden, varav 20,86 euro/m² lägenhetsyta i månaden består av kapitalhyra och 3,29 euro/m² lägenhetsyta i månaden av underhållshyra) medan årshyran är 1 158 751 euro. Den beräknade hyran baserar sig på projektets justerade maximipris med 30 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 3 %. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande (27.3.2018, § 60) tillstyrkt höjningen av projektpriset för ombyggnaden (bilaga 4). Fostrans- och utbildningsnämnden har fäst särskilt avseende vid omfattningen vid planeringen före reparationsundersökningar och byggfasen för att åtgärderna och kostnaderna i projektet bättre ska kunna prognoseras och förverkligandet av byggarbetena planeras så tidsbesparande och effektiva som möjligt. Nämnden påminde dessutom om stadsstrategins 2017–2021 inskrivning enligt vilken investeringar orsakade av reparationer som gäller inomhusluften inte höjer den gängse hyra som upp bärs för lokalerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



30.05.2018

Ärende/5

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.05.2018 § 329

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 lokakuun 2017 kustannustasossa.

15.02.2016 Ehdotuksen mukaan

07.04.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 27.03.2018 § 60



30.05.2018

Ärende/5

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 päivitetyssä 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 ennakoida, 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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



30.05.2018

Ärende/5

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Esitys

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

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



30.05.2018

Ärende/5

Stadsfullmäktige 02.03.2016 § 52

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna att maximipriset för renovering av Kaisaniemen ala-asteen skolors 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

Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Påttös

Opetuslautakunta pätti antaa Kaisaniemen ala-asteen perusparannuksen 13.2.2012 pättätystä 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 sosiaalitalat 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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



30.05.2018

Ärende/5

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 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 kor-



30.05.2018

Ärende/5

keammat vuokrat huomioidaan täysimääräisinä opetusviraston raamis-
sa."

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Nordmanin vastaehdotus voitti esittelijän 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