



19.01.2022

Ärende/8

§ 8

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu skolor

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände en höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu skolor med 1 700 000 euro exklusive mervärdesskatt så att det höjda maximipriset för projektet uppgår till högst cirka 33 504 000 euro i kostnadsnivån för september 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 31.08.2016 § 211 projektplanen för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulu skolor på så sätt att projektet omfattar högst 11 520 brm² och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 27 200 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2015.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av byggnaden. I projektet moderniserades lokalerna enligt undervisningskraven, förnyades hustekniska installationer, förbättrades energiekonomi samt reparerades skadade fasader, fönster och yttertak. I samband med projektet reparerades fuktskadade konstruktioner och



byggdes ett nytt dräneringssystem. Projektplanen utarbetades i samarbete mellan fastighetskontorets lokalcentral och utbildningsverket.

Skolhuset

Byggnaden stod klar 1934. Den är planerad av arkitekt Gunnar Taucher. Det var då den största folkskolan i Norden och utgjorde länge ett exempel på ett modernt skolhus. Byggnaden byggdes ut år 1966 i enlighet med planen av arkitekten Irma Paasikallio. Samtidigt färdigställdes en tilläggsbyggnad med undervisningslokaler för teknisk slöjd i sluttningen vid Braheplanen. Under årtiondena har man gjort flera ändringar och tekniska förbättringar som verksamheten har krävt i byggnaden, vilka dels har ändrat på inomhuslokalernas karaktär.

I fråga om fasaden har byggnaden ändå bevarat sitt ursprungliga utseende. Byggnaden omfattar 11 123 m² bruttoyta, 9 509 m² lägenhetsyta och 6 032 m² effektiv yta. På tomten gäller detaljplan nr 8901 från år 1985 och i den är tomten kvartersområde för byggnader för allmänbildande läroanstalter (YO). Byggrätten uppgår till 11 000 m² vy, byggnadsytan har fastställts enligt nuläget och maximivåningstalet är 5. Tomten har en yta på 11 771 m². Våningsytan som byggnaden utnyttjar är 10 470 m² vy.

Ombyggnaden färdigställdes sommaren 2021 och skolbyggnaden togs på nytt i bruk under höstterminen 2021.

Kostnadsändringarna och deras orsaker

När projektets maximipris bestämdes förberedde man sig på sedvanliga ändringsarbeten som förekommer i samband med ombyggnadsprojekt. Projektets reserveringar för mer- och ändringsarbeten räcker inte till för kostnaderna som uppstår. Under arbetets gång man varit tvungen att göra betydligt mer reparationsarbeten än beräknades i projektplaneringsfasen.

I genomförandefasen togs projektet upp som ett av forskningsobjekten i ett forskningsprojekt om krävande reparationsprojekt vid Tammerfors universitets fakultet för bebyggd miljö. Projektets mål är att utveckla riskhanteringen i krävande reparationsprojekt. Forskningsprojektets resultat kommer att utnyttjas i kommande reparationsprojekt.

Projektets byggarbeten inleddes i januari 2019. Genom att höja projektets maximipris säkerställs de mer- och ändringsarbeten som anses nödvändiga och behövliga. Under reparationsarbetena uppstod bland annat följande mer- och ändringsarbeten:



19.01.2022

- I samband med grävningsarbeten utanför byggnaden kom det fram att de befintliga fundamenten sträcker sig djupare än vad som framgick i den gamla strukturella beskrivningen. Därför var man tvungen att placera de nya täckdikena djupare och installera mer fuktisolering för fundamentmuren än vad som presenterades i planerna. Vid byggnadens sidor var man tvungen att utföra betydligt mer schaktning än i planerna för att göra det möjligt att placera täckdikena till det strukturellt rätta höjdläget. Dessutom var man tvungen att schakta bort urberg i samband med förnyandet av byggnadens bottenbjälklag för att bygga de nya bottenbjälklagsstrukturen enligt planerna. Inverkan cirka 1 300 000 euro.
- I samband med grävningsarbetena på gården uppdagades förorenad marksubstans. Den förorenade marksubstansen avlägsnades enligt miljörevisorns anvisningar. Inverkan cirka 150 000 euro.
- Ökade rivningsarbeten i konstruktioner med skadliga ämnen. Inverkan cirka 100 000 euro.
- I projektplanen var avsikten att gymnastiksalflygels plåttak bevaras, men man var tvungen att riva det och bygga det på nytt eftersom de hustekniska inställningarna som planerades till vindsutrymmena annars inte rymts dit. Inverkan cirka 150 000 euro.

Projektets nya sammanlagda kostnader

Projektets godkända maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen 29 022 000 euro i kostnadsnivån för september 2015.

Efter höjningen av projektets maximipris kommer det nya maximipriset exklusive mervärdesskatt i entreprenadsskedet att vara 33 504 277 euro i kostnadsnivån för september 2018. Det indexkorrigerade maximipriset är i enlighet med projektplanen 31 804 389 euro i nivån för september 2018. Höjningen av maximipriset är ca 1 700 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Kostnaderna stämmer överens med det genomsnittliga kvadratmeterpriset på motsvarande krävande ombyggnadsprojekt av skolhus.

Finansiering

Höjningen i projektets maximipris finansieras med det oförbrukade anslaget som avsågs för en ombyggnad av byggnaden Väinölä vid Käpylän peruskoulu. Förutsättningarna för att starta ombyggnadsprojektet av bygganden Väinölä Käpylän peruskoulu verkställs inte år 2021 enligt den planerade tidtabellen på grund av dröjsmålet med de tillfälliga lokalerna. Av anslaget på ca 7 miljoner euro som reserverades för projektet i stadens budget för 2021 beräknas 5 miljoner euro förbli



19.01.2022

Ärende/8

oförbrukade 2021. Finansieringsbehovet för ombyggnaden av byggnaden Väinölä har beaktats i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt som ingår som bilaga i budgeten för 2022.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

I sitt utlåtande 23.11.2021 § 378 har fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Aleksis Kiven peruskoulus skolhus. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

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 arvonlisäverot-



19.01.2022

Ärende/8

tomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 33 504 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

08.08.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
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 vuokraarvioon huomioidaan toimialan budjetissa vuonna 2023, jolloin lisävuokra 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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



19.01.2022

Ärende/8

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

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 brm² ja ra-



kentamiskustannusten 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 keskeisellä 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 järjestyjä. Tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä ja akustiikkaa. Paloturvallisuutta parannetaan ja siinä otetaan huomioon koulun toiminta tilapäisenä maajoituskouluna. 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. Tavo-



itteena 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-m², 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 rakentamishjelmaan on varattu hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle 27,2 milj.euroa. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa 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. Yläkoulu toimii väistötiloina toimivat osoitteessa Sturenkatu 2 olevat oppilaitostilat. Koulu toimii väistötiloissa koko perusparannuksen toteutuksen ajan.

Lausunnot ja esittelyt



19.01.2022

Hanke on esitelty kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pe-
lastuslaitoksen edustajille hallintokuntien yhteistyökokouksessa
19.3.2015.

Suunnittelun kuluessa on järjestetty useita katselmuksia ja kokouksia,
joissa suunnitteluratkaisuista on neuvoteltu kaupunginmuseon edusta-
jan kanssa. Yleissuunnitelmien mukaiset ratkaisut on esitelty kau-
punginmuseon edustajalle katselmuksessa 6.6.2017 ja kokouksessa
31.8.2017. Rakennusvalvontapalveluissa on järjestetty ennakkoneuvot-
telu 9.11.2017. Hankkeen palotekninen suunnitelma on esitelty pe-
lastuslaitoksella 19.10.2017.

Kasvatus ja koulutus -toimialan edustaja on osallistunut hankkeen su-
unnitteluun 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 esite-
tyt näkökohdat otetaan huomioon suunnittelussa.

Lisätiedot

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

Stadsfullmäktige 31.08.2016 § 211

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag god-
känna projektplanen 20.4.2016 för ombyggnad av Aleksis Kiven pe-
ruskoulus skolhus utgående från att projektet omfattar högst 11 520 m²
bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 27 200 000 euro ex-
klusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Lausunto

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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

Hankkeen laajuus opetusviraston tilojen osalta on 11 396 brm² 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 brm² 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



19.01.2022

Ärende/8

Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

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