



08.02.2024

Asia/4

## § 14

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kannelmäen peruskoulun Kanneltien toimipisteen sisäilmakorjausten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2022-000409 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kannelmäen peruskoulun Kanneltien toimipisteen sisäilmakorjaushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 406 794 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 5 570 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821P21544 Kannelmäen peruskoulu

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kannelmäen peruskoulussa (Kanneltie 1, 00420 HKI) on kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen perusteella uusittu vesikatto ja julkisivut sekä tehty sisäpuolisia korjauksia niin, että rakennuksesta on saatu terveellinen ja turvallinen. Peruskorjaus aloitettiin kesäkuussa 2022 ja



se valmistui joulukuussa 2023. Hankkeelle ovat tuoneet haasteita peruskorjaustöiden yhteydessä ilmenneiden lisä- ja muutostöiden etukäteen arvioitua suurempi määrä.

## Esittelijän perustelut

Kannelmäen peruskoulun korjausten hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 14.1.2022, päättäjä rakennusten ja yleisten alueiden jaosto pvm. 10.2.2020 § 17.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 4 915 000 euroa arvonlisäverottomana lokakuun 2021 kustannustasossa.

## Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Kaupunginmuseon vaatimukset korjaushankkeelle, mm. julkisivun ulkonäkö mahdollisimman tarkalleen entistä vastaavaksi sekä vanhan käytöstä poistetun savupiipun säilyttäminen sen purkamisen sijaan. Tämä on aiheuttanut ylimääräisiä kustannuksia julkisivujen korjauksille, ja savupiippu jouduttiin korjaamaan lisätyönä.
- Rakennuksen sisäpuolisen tiilimuurauksen epätasaisuus ja rikkonaisuus, mikä selvisi vasta ulkopuolisen tiilimuurauksen purkamisen jälkeen. Tämän vuoksi jouduttiin tekemään sisäkuoren ulkopintaan ylimääräisiä rappaus- ja tasoitustöitä, jotka eivät suunnitteluvaiheessa olleet tiedossa.
- Vanhan vesikaton kantavien rakenteiden sekä kattoikkunoiden rakenteiden huonokuntoisuus ja puutteellisuus, minkä vuoksi kyseiset rakenteet uusittiin suurimmaksi osaksi.
- Vanhojen lasitiiliseinien purkaminen ja uusiminen, mihin ei hankesuunnitteluvaiheessa ollut varauduttu.
- Piha-alueiden välttämättömät korjaustyöt, kuten tarvittavien tukimuurien rakentaminen, pihalaatoitusten uusiminen sekä leikkialueiden turvallisuuskorjaukset, jotka selvisivät vasta urakan aikana.
- Rakennuksen puutteellisen kulunvalvontajärjestelmän uusiminen hankkeen yhteydessä.
- Rakennuksen sisäpuolella tehtävät sisäilmakorjaukset, jotka eivät sisällyneet hankesuunnitelmaan, kuten IV-kanavien nuohoukset ja ilmanvaihdon säätötyöt, 2. kerroksen luokkakäytävän yläkoteloiden puhdistustyöt sekä koko rakennuksen homepölysiivoukset.

## Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 570 000 euroa. Kus-



tannustasona on käytetty huhtikuun 2022 THI-indeksiä (199,7). Hankkeen korotettu enimmäishinta nostaa hankkeen kustannuksia 655 000 euroa ilman indeksikorjauksia. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 393 euroa bruttoneliometrille, joista urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 760 euroa bruttoneliometrille.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuteen vuokraksi arvioidaan 22,34 euroa/htm<sup>2</sup>. Vuokra on yhteensä 92 501 €/kk ja 1 110 007 €/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korotetun enimmäishinnan perusteella. Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan, vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan. Korjaushanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2025 alusta lukien.

#### Rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821P21544 Kannelmäen peruskoulu

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.02.2024

Asia/4

---

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.02.2022 § 36

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.02.2022 § 17