



07.07.2021

Tekninen johtaja

153 §

Porolahden peruskoulun, kirjaston ja hammashoitolan hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000128 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-043-0201-0010, Pysyvä rakennustunnus 26311, Roihuvuorentie 2 00820 Helsinki

Päätös

Tekninen johtaja päätti korottaa Porolahden peruskoulun, kirjaston ja hammashoitolan hankesuunnitelman enimmäishintaa välittömien korjaustöiden hankesuunnitelman enimmäishintaa 635 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 235 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden käyttämään urakassa esiintyviin lisä- ja muutostöihin 25.5.2021 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion (UKA) mukaisen varauksen.

Päätöksen perustelut

Herttoniemessä sijaitsevalla tontilla on vuonna 1959 valmistunut kolmi-kerroksinen koulurakennus ja sen julkisivurakenteet ovat alkuperäisiä, ikkunat ja ulko-ovet on uusittu vuonna 2008, sekä sisäpuolen peruskorjaus tehty vuonna 2011.

Rakennuksessa toimii Porolahden peruskoulu (ala-aste).

Porolahden peruskoulun, kirjaston ja hammashoitolan tutkimuksissa todettujen vaurioiden korjauksen hankesuunnitelma hyväksytty Ryjassa 24.1.2019 § 14.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksella varmistetaan se, että kaikki tarpeelliset korjaukset rakenteiden tiiveyden suhteen voidaan toteuttaa. Korjauksilla varmistetaan rakennuksen terveellisyys, turvallisuus ja mahdollistetaan tilojen täysipainoinen käyttö.

Hankkeen enimmäishinnan määrittely oli tehty sen hetkisen tiedon perusteella. Töiden edetessä on korjaustapa ja korjattavat alueet tarkentuneet sekä laajentuneet.

Rakennuksessa on esiintynyt sisäilmaongelmia ja kosteus- sekä mikrobivaurioita. Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobivaurioita, joten eristetilasta pääsee kulkeutumaan mikrobipitoista ilmaa koulun sisäilmaan.



07.07.2021

Tekninen johtaja

Kaikkia rakennuksen tiloja ei voida käyttää täysipainoisesti sisäilmaongelmien vuoksi.

Korjaustoimenpiteillä parannetaan rakennuksen terveellistä ja turvallista käyttöä.

Hankkeessa on aiemmin vuonna 2015 tehty E-siivessä tiivistystöitä ja 2016 D-siivessä tiivistystöitä.

Alapohjan tyhjennys ja kunnostustyö on tehty 2016 sekä samalla alapohjan ilmanvaihto asennettu. Salaoja- ja jätevesipumppaamot on kunnostettu 2016-2017.

Rakennuksen 1 krs, 2 krs ja 3 krs A-, B-, C-, D- sekä E-siivessä tehty tiivistyskorjauksia vuosina 2018–2019. Korjauksia jatkettu vuonna 2020 ja korjausten viimeinen vaihe on tarkoitus toteuttaa kesällä 2021.

Hankkeen laajuus on 5 503 m². Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 1 600 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen työmaa-aikana esiin tuli muun muassa seuraavia lisä- ja muutostöitä:

- Koulun liikuntasalin tiivistystöiden yhteydessä tuli epäily, lattiarakenteissa olevista mahdollisista haitta-aineista. Rakenteista teetettiin haitta-ainetutkimukset ja tutkimusten tulosten mukaan lattiarakenteet sisälsivät merkittävän määrän PAH-yhdisteitä (Polysykliset aromaattiset hiilivedyt). Haitta-aineet päätettiin poistaa kokonaisuudessaan lisä- ja muutostyönä. Poistamisen takia liikuntasalin lattia jouduttiin purkamaan ja rakentamaan kokonaan uudelleen. Liikuntasalin rakennustöiden vaikutus lisäkustannuksiin on noin 300 000 euroa.
- Rakennuksen tiivistettäväksi suunnitellut rakenteet olivat monin paikoin erilaisia kuin vanhoista suunnitelmista oli voitu olettaa. Tästä syystä tiivistysmenetelmiä täytyi muuttaa. Tämä vaikutti osin siihen, että rakenteiden tiivistäminen oli suunniteltua hankalampaa ja vaati kalliimpia ratkaisuja tiiveyden varmistamiseksi.
- Tiivistettävien rakenteiden määrä kasvoi töiden edetessä, kohteesta on löydetty suunnitelmista poikkeavia, ennakoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Tiivistystöiden laajuuden



07.07.2021

Tekninen johtaja

muutos vaikutti aikatauluun pidentymiseen ja tämä vaikutti osaltaan lisäkustannusten syntymiseen.

Korjaustyöt tehdään päivitettyjen suunnitelmien osoittamassa laajuudessa ja rakennusmateriaalit valitaan M1 luokituksen omaavista tuotteista.

Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 1 600 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa (THI 186,8).

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 2 235 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa, eli hinnan nousu on 635 000 euroa arvonlisäverottomana.

Hankkeella ei ole vuokraikutusta.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 20.5.2021 § 46 oikeuttaa teknisen johtajan hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ajalla 18.6. - 11.8.2021 päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron (alv. 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle ja oikeuttamaan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Lisätiedot

Jussi Nordberg, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 786414
jussi.nordberg(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 25.5.2021 Porolahden PK, Kirjasto ja Hammashoitola



07.07.2021

Tekninen johtaja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1



07.07.2021

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 153 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



07.07.2021

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.07.2021.