



23.02.2017

Tila/4

§ 81

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lisä- ja muutostyövarauksen korottaminen

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.

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

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 13.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa tilojen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.



Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty kesäkuussa 2016. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.3.2016 (52 §) korottaa rakentamiskustannusten enimmäishintaa arvonlisäverottomana 10 610 000 euroon kustannustasossa elokuu 2015.

Kiinteistölautakunta hyväksyi kokouksessaan 7.4.2016 (142 §) hankkeen urakat sekä oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön allekirjoittamaan urakkasopimuksen ja käyttämään urakoissa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 741 000 euroa. Urakkavaiheen kustannusarvio oli arvonlisäverottomana 9 763 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.

Lisä- ja muutostyöt

Hankkeen lisä- ja muutostyövarausta arvioitaessa oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin.

Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään kohteen toteutukseen.

Kohteessa työmaa-aikana esille tulleet lisä- ja muutostyöt jakautuvat seuraavasti:

Vaikean haitta-ainetilanteen aiheuttamia ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia kreosootin osalta on tehty rakennuksen sisätiloissa. Tämän lisäksi tulee em. puhdistuksista aiheutuneiden rakenteiden uusimisien toteutustöitä sekä niistä aiheutuvat aikatauluhaittojen kiinniottokustannukset.

Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty ennakoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Käytännössä olisi ennakkoon jouduttu tekemään erittäin laajoja rakenneavauksia kokonaisuuksien selvittämiseksi. Suurien rakenneavauksien tekeminen koulun ollessa käytössä on vaikeaa.

Vanhojen välipohjien alalaattarakenteet ovat osoittautuneet laajalti hauraksi ja rikkiäisiksi. Alalaattojen ylimääräisiä reikäpaikkauksia on jouduttu tekemään huomattavia määriä.

Vanhoissa välipohjarakenteissa puhdistustöiden osalta vanhojen muottilautojen purkutyö on laajentunut.



Kellarin alapohjarakenteiden vanhoja täyttöjä on jouduttu poistamaan arvioitua enemmän. Vanhat täytöt sisälsivät rakennusjätettä ja louhetta.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan on tehty käyttäjien taholta tarpeelliseksi todettuja turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla helpotetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttömahdollisuuksia.

Vanhoja säilytettäviksi ajateltuja vesijohtoja on jouduttu uusimaan niiden huonon kunnan vuoksi.

Kellariseinien rakenteiden osalta on kokonaisuudessaan muutettu pintarakenteita rakennusvalvonnan määräyksistä siten, että ne kestävät kosteusrasituksen aiheuttaman erityisvaatimuksen.

Kaupunginmuseon vaatimukset ikkunoiden maalauskesittelyistä aiheuttavat ennakoitua enemmän kustannuksia.

Rakennuksessa tehtäviä tiivistyskorjauksia välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohdissa on päätetty laajentaa hyvän sisäilman varmistamiseksi.

Lisääntyneet työt ullakon IV-konehuoneen osalta tulevat aiheuttamaan ylimääräisiä kustannuksia rakennuksen sääsuojuksen osalta.

Lisä- ja muutostyövarauksen korotustarve:

Edellä mainittujen muutos- ja lisätöiden aiheuttamien kokonaiskustannusten on arvioitu olevan 1 472 000 euroa ja vaativan aiemmin hyväksytyyn muutostyövaraukseen 741 000 euroa lisäystä.

Korotuksen jälkeen muutostyövarauksen kokonaissumma olisi arvonlisäverottomana 2 213 000 euroa.

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 10 517 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.

Lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 249 000 euroa. Kustannustasona on käytetty urakoiden tilausajankohdan indeksiä tammikuu 2017.

Uusi kustannusarvio ei ylitä kaupunginvaltuuston 2.3.2016 (52 §) hyväksymän enimmäishinnan uutta indeksikorjattua enimmäishintaa arvonlisäverottomana 11 249 000 euroa.

Esittelijä

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 40380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



23.02.2017

Tila/4

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

Liitteet

1 Kustannusarvio (UKA) 13.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 02.03.2016 § 52
Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145
Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 397
Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621
Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 244
Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36