



24.01.2019

Asia/7

§ 13

Lpk Kaivopuiston (Puistokatu 6, 00140 HKI) perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-002423 T 10 06 00

091-9-9903-100

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Lpk Kaivopuiston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa 200 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 3 637 850 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2018 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Rakennuttaminen -palvelun yksikön päällikön käyttämään urakassa esiintyviin lisä- ja muutostöihin 11.1.2019 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion (UKA) mukaisen varauksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio (UKA) 11.1.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja Koulutuksen
toimiala
Kymp/Rakennetun omaisuuden



hallinta
Kymp/Rakennuttaminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lpk Kaivopuiston peruskorjauksen lähtökohtana on ollut kunnostaa vanha, asemakaavan sr-suojelumerkinnällä oleva huvilarakennus siten, että rakennusta voidaan jatkossakin käyttää nykyaikaisena toimivana päiväkotina kuitenkin rakennuksen historiaa kunnioittaen. Tavoitteena on ollut lisäksi rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistaminen.

Peruskorjauksen rakennustyöt käynnistettiin toukokuussa 2018. Kyseessä on projektinjohtourakka. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluaikana tutkia ja määritellä.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma ja sen sisältö

Lpk Kaivopuiston tarkennettu hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 22.3.2018, § 40.

Lpk Kaivopuistossa peruskorjauksessa päätettiin uusia rakennuksen vesikatto ja kunnostaa ikkunat ja julkisivut. Vanhentunut talotekniikka päätettiin uusia lähes kokonaisuudessaan ja märkätilat kokonaan. Korjaustöiden yhteydessä entinen perhepäivähoitajan asunto päätettiin liittää osaksi päiväkotia ja rakentaa uusi keittiö jakelukeittiönä.

Toteutussuunnitteluvaiheessa päätettiin ottaa korjaustöihin mukaan ala-, väli- ja yläpohjien vanhojen täytteiden poistaminen. Lisäksi hirsirungon lahorjauksiin varauduttiin aikaisempaa laajemmin.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna jo muodostuneisiin sekä vielä tuleviin rakentamisen kustannuksiin.

Töiden edetessä selvisi, että rakennuksen pysty- ja vaakarunkorakenteet sekä kattotuolit vaativat lahovauriokorjauksia sekä rakennevahvis-



tuksia ja lisätuentaa huomattavasti tarkennettuakin arviota enemmän. Myös julkisivun lahovauriokorjaukset ja muut korjaukset, kuten vesipeltien korjaukset ja huonokuntoisten vesipeltien uusiminen, olivat arvioitua työläämmät. Julkisivun vanhan maalin poistaminen perinnemenetelmällä julkisivulaudoituksen pintaa rikkomatta (enimmillään 12 vanhaa maalikerrosta) osoittautui merkittävästi suunniteltua hitaammaksi ja työläämmäksi. Vanhat tiilipiiput jouduttiin purkamaan ja rakentamaan uudelleen valepiippuina näiden huonokuntoisuuden vuoksi. Lisäksi rakenteiden tiivistykset sekä palokatktiivistykset sisälsivät arvioitua enemmän työtä.

Etenkin runkorakenteiden ja julkisivujen korjausten pitkittyminen aiheutti työmäärän lisäksi aiemmin arvioitua enemmän kustannuksia sääsuojan, työmaajärjestelyjen, lämmitysten sekä työnjohdon ja muun työmaaorganisaation osalta.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 3 437 850 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 3 637 850 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2018 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 200 000 euroa arvonlisäverottomana.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksesta ei aiheudu käyttäjälle vuokra-vaikutusta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio (UKA) 11.1.2019

Oheismateriaali

1 Karttaote

Muutoksenhaku



24.01.2019

Asia/7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja Koulutuksen
toimiala
Kymp/Rakennetun omaisuuden
hallinta
Kymp/Rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 27.03.2018 § 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.03.2018
§ 40

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 206

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.04.2017 § 58