



18.03.2024

Asia/9

§ 169

Kannelmäen peruskoulun Kanneltien toimipisteen sisäilmakorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-000409 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Kannelmäen peruskoulun Kanneltien toimipisteen sisäilmakorjaushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 406 794 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 5 570 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 10.2.2022 § 17 hyväksynyt Kannelmäen peruskoulun (Kanneltie 1) julkisivun ja vesikaton korjauksen 14.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 4 957 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 915 000 euroa lokakuun 2021 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kannelmäen peruskoulussa 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. Koulu on aloittanut toimintansa tiloissa jälleen 8.1.2024.



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

Hankkeen enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Kaupunginmuseon vaatimukset korjaushankkeelle ovat aiheuttaneet ylimääräisiä kustannuksia julkisivujen korjauksille: mm. julkisivun ulkonäön säilyttäminen mahdollisimman tarkalleen entistä vastaavana sekä vanhan, käytöstä poistetun savupiipun säilyttäminen sen purkamisen sijaan. Savupiippu korjattiin 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 sisältyneet 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. Kustannustasona on käytetty huhtikuun 2022 tarjoushintaindeksiä (199,7). Hankkeen korotettu enimmäishinta nostaa hankkeen kustannuksia 655 000 euroa ilman indeksikorjauksia. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 393 euroa/brm², joista urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 760 euroa/brm².

Kosteus- ja sisäilmakorjauksilla ei ole vuokravaikutusta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötilasta sisäistä vuokraa siltä ajalta, kun toimiala toimii väistötiloissa. Väistötilan neliövuokra on kuitenkin enintään samansuuruinen kuin sen tilan vuokra, josta siirrytään väistöön.



18.03.2024

Asia/9

Rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne rahoitetaan käyttötalousosan määrärahoilla talousarvion kohdasta 3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.02.2024
§ 14

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.



18.03.2024

Asia/9

10.02.2022 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.02.2022 § 36

HEL 2022-000409 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 14.1.2022 päivätystä Kannelmäen peruskoulun julkisivun ja vesikaton korjausta koskevasta hankesuunnitelmasta (liite 1), johon ei sisälly toiminnallisia tilamuutoksia.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Kannelmäen peruskoulun julkisivun ja vesikaton korjaus parantaa tilojen terveellisyyttä, turvallisuutta ja lisää työhyvinvointia. Rakennuksen huollettavuus ja ylläpito tulee ottaa huomioon korjausten suunnittelussa ja pintarakenteiden valinnassa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että toimiala ei ole varautunut väistötiloista aiheutuviin lisävuokriin 8/2022 - 12/2023.

Lautakunta edellyttää, että toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota ja tarkkuutta tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Gitta Harti, erityissuunnittelija, puhelin: 310 29130
gitta.harti(a)hel.fi