



13

Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000516 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 4 130 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 21 798 000 euroa toukokuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.5.2015 § 128 Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitetaan tilat palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita ja parannetaan energiataloutta. Hankkeeseen sisältyy myös alakoulun käytössä olevan rakennuksen laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat.

Blomängens lågstadieskola ja Botby högstadieskola ovat vuonna 2011 yhdistyneet Botby grundskolaksi. Botby högstadieskolan rakennus (A) ja siihen liittyvä liikuntasalisiipi (B) ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus (C) on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnittelema ja rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankesuunnitelman lisä- ja muutostyövaraus oli 1 754 000 euroa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukaan hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.



28.8.2019

Asia/13

Hankkeen suunnittelun lähtötiedoiksi laadittiin kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset tehtiin kiinteistön ollessa käytössä, jolloin rakenneavausten tekeminen on vaikeaa. Urakan aikana on ilmennyt suunniteltua laajempia muutostyötarpeita, joiden selvittäminen ennakkoon olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheen ja koulun käytön aikana.

Hankkeen rakentamistyöt on aloitettu joulukuussa 2017. Rakentamisaikana on tullut esiin mm. seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

- Työmaan aloitus myöhästyi merkittävästi rakennusluvan saannin viipymisestä johtuen. Urakkasopimus oli solmittava tarjousajan puitteissa. Lupaprosessin viiveen vuoksi urakoitsijalle on korvattu työmaan ylläpitokuluja kolmen kuukauden ajalta. Viivästyksen lisäkustannus on noin 190 000 euroa.
- Rakennuksissa esiintyi erilaisia haitta-aineita merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa, mikä aiheutti ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Näistä seurasi lisääntyneitä rakenteiden uusimisia ja lisääntynyttä toteutukselle. Purkuvaiheessa ilmenneiden haitta-aineiden poiston ja puhdistuksen lisäkustannus on noin 300 000 euroa.
- Purkutöiden edistyessä on löydetty lähtötiedoista poikkeavia, ennakkoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Nämä ovat aiheuttaneet häiriöitä varsinaiseen rakennustyöhön ja johtaneet lisääntyneisiin muutostöihin ja aikataulun jatkamistarpeeseen. Näiden kustannusvaikutus on yhteensä 710 000 euroa.
- Suunnitelmista poiketen rakennuksien alapohjissa on jouduttu tekemään suuria louhintatöitä. Louhintatöiden aiheuttama lisäkustannus on 200 000 euroa.
- Ilmanvaihtokanavisto siirrettiin liikuntasalista rakennuksen ulkopuolelle, koska liikuntasalin pelikentän mittoja ei voitu pienentää virallisten käsipallopelien mahdollistamiseksi. Tästä aiheutui lisätöinä uuden raitisilmakuilun tekeminen, laajoja louhintatöitä ja maanvaihtotöitä. Ilmanvaihtokanaviston muutoksen lisäkustannus on noin 250 000 euroa.
- Välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtien tiivistyskorjauksia laajennettiin. Lisäksi C-rakennuksessa jouduttiin hyvän sisäilman varmistamiseksi uusimaan erittäin huonossa kunnossa olevaa ulkoseinää. Tiivistyskorjausten lisäkustannus on yhteensä 120 000 euroa.
- C-rakennuksen toisen kerroksen väliseinät jouduttiin uusimaan huonokuntoisuuden vuoksi. Kustannusvaikutus on 100 000 euroa.
- C-rakennuksen ikkunat uusittiin kunnostuksen sijaan. Ikkunamuu-
tosten lisäkustannus on 265 000 euroa.



- Vanhoja säilytettäviksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusi-
maan laajalti niiden oletettua huonomman kunnan vuoksi. Vesijoh-
tomuutosten kustannusvaikutus on 180 000 euroa.

Uusi ilmanvaihtojärjestelmä vaatii paljon enemmän tilaa kuin vanha, jö-
ten kanavalinjoja on ahtauden takia siirretty rakennuksen ulkopuolelle.
Lisäksi koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan sekä sprinklerijär-
jestelmään on tehty välttämättömiä turvallisuusparannuksia. Näillä lisä-
toimilla mahdollistetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttö.

Urakoitsija on muutostöiden huomattavan lisääntymisen vuoksi joutu-
nut hankkimaan työmaalle lisäresursseja. Jotta hankkeen valmistumi-
nen ei viivästyisi, useita työvaiheita on tehty iltaisin ja viikonloppuisin,
mikä on aiheuttanut lisäkustannuksia. Hanke valmistuu lokakuussa
2019.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytyt indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta
urakoiden tilausajankohtana oli 17 667 863 euroa toukokuun 2017 kus-
tannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-
vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 797 858 euroa
kustannustasossa toukokuun 2017. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan
talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen puitteissa muista hank-
keista säästyneistä määräraharavaroista.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaos-
ton alkuperäisessä hinnankorotusta koskevassa esityksessä 24.1.2019
§ 12 uusi enimmäishinta on 20 247 863 euroa. Jaosto on myöhemmin
4.4.2019 § 36 merkinnyt ilmoitusasiana tiedoksi, että hankesuunnitel-
man enimmäishinnassa on ollut virhe ja että oikea enimmäishinta on 21
797 858 euroa.

Kustannukset vastaavat samankaltaisten toteutettujen koulurakennus-
ten vaativien perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden vuokraksi arvioidaan 26,61
euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 22,89 euroa/htm² ja ylläpi-
tovuokran osuus 3,72 euroa/htm². Yhteensä vuokrakustannukset ovat
siten arviolta 177 356 euroa kuukaudessa ja 2 128 269 euroa vuodes-
sa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perus-
teella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella.
Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpi-
tovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



28.8.2019

Asia/13

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 § 214 antanut hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta puoltavan lausunnon. Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä 2.

Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, hankepääällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Botby grundskolan perusparannuksen kustannusarvio 19.12.2018
- 2 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto 18.6.2019 § 214
- 3 Päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä 20.5.2015 § 128

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta