



§ 55

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2016-005582 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 700 000 eurolta arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 33 504 277 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Kivinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39932
jarmo.kivinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.8.2016 § 211.

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiataloutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä. Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Rakennus on valmistunut vuonna 1934 arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelemana. Valmistuessaan se oli Pohjoismaiden suurin kansakoulu ja toimi pitkään modernin koulurakennuksen esimerkkinä. Rakennusta laajennettiin vuonna 1966 arkkitehti Irma Paasikallion suunnitelmien mukaan. Tuolloin valmistui teknisen työn opetustilojen lisärakennus Brahenkentän puoleiseen rinteeseen. Rakennukseen on tehty vuosikymmenten kuluessa useita toiminnan vaatimia muutoksia ja teknisiä parannuksia, jotka ovat osin muuttaneet sisätilojen luonnetta. Julkisivuiltaan rakennus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Rakennuksen laajuus on yhteensä 11 123 brm², 9 509 htm², 6 032 hym². Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1985 (tunnus 8901) ja se määrittelee tontin yleissivistävien oppilaitosten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YO. Rakennusoikeus on 11 000 krs-m², rakennusala on määritelty nykytilanteen mukaisesti ja enimmäiskerrosluvaksi on määrätty 5. Tontin pinta-ala on 11 771 m². Rakennuksen käyttämä kerrosala on 10 470 krs-m².

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin perusparannushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Töiden edetessä on jouduttu tekemään huomattavasti hankesuunniteluvaiheessa arvioitua enemmän korjaustöitä. Hanke otettiin toteutusvaiheessa yhdeksi tutkimuskohteeksi Tampereen yliopiston rakennetun ympäristön tiedekunnan vaativien korjaushankkeiden tutkimushankkeessa, jossa tavoitteena oli kehittää vaativien korjauskohteiden riskien hallintaa. Tulokset tullaan hyödyntämään tulevissa korjaushankkeissa.



Hankkeen enimmäishinnan korotuksella varmistetaan rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus peruseräparannuksen valmistumisen jälkeen.

Hankkeen rakennustyöt on aloitettu tammikuussa 2019. Korjaustöiden aikana on esiin tullut mm. seuraavia lisä- ja muutostöitä.

- Rakennuksen ulkopuolen maakaivuiden yhteydessä kävi ilmi, että olemassa olevat perustukset on tehty syvemmälle, kuin mitä vanhoissa rakennekuvissa oli esitetty. Tästä syystä uudet salaojat jouduttiin sijoittamaan syvemmälle ja perusmuurin vesieristystä lisäämään enemmän, kuin suunnitelmissa oli esitetty. Rakennuksen vierustoissa jouduttiin tekemään lisälouhintaa suunnitellusta huomattavasti enemmän, jotta salaojat saatiin sijoittamaan rakenteellisesti oikeaan korkeusasemaan. Lisäksi rakennuksen alapohjan uusimisen yhteydessä esille tuli peruskalliota jota jouduttiin louhimaan, jotta uudet alapohjarakenteen saatiin rakennettua suunnitellusti.

Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 1 300 000 euroa.

- Pihan kaivuutöiden yhteydessä esille tuli maaperässä olleet saastuneet maa-ainekset. Saastuneet maa-ainekset poistettiin maaperästä ympäristötarkastajan ohjeistuksen mukaisesti. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 150 000 euroa

- Lisääntyneet haitta-ainepurkutyöt. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 100 000 euroa

- Liikuntasalisiiven peltikatto oli hankesuunnitelmassa ajateltu säilytettäväksi, mutta se jouduttiin purkamaan ja rakentamaan uudelleen, koska ullakko tilaan suunniteltuja talotekniikka asennuksia ei muuten olisi päästy asentamaan suunniteltuun tilaan. Vaikutus lisäkustannuksineen on noin 150 000 euroa.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausjankokohtana oli 31 804 389 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa (THI 186,5) ja enimmäislaajuus on 11 848 brm².

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 33 504 277 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2018 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 1 700 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannukset vastaavat samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten vaativien peruseräparannusten keskineliöhintaa.



03.06.2021

Asia/3

Rahoitus

Hankehinnan korotus rahoitetaan Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannukselle osoitetusta käyttämättä jäävästä määrärahasta. Käpylän peruskoulun Väinölä rakennuksen perusparannushankkeen aloitusedellytykset eivät toteudu suunnitellun aikataulun mukaisesti väistötilan aikatauluviiveen takia ja talousarviossa hankkeelle varatusta määrärahasta 7 milj. euroa arvioidaan jäävän käyttämättä 5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Kivinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39932
jarmo.kivinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

1 Urakkavaiheen uusi kustannusarvio 20.5.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja opetuksen toimiala
Rya/ Tilat-palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 30.01.2018 §
3

Kaupunginvaltuusto 31.08.2016 § 211

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 668

Opetuslautakunta 21.06.2016 § 126

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 242