



§ 64

Mäkipellontie 19 (00320 HKI) sisäilmakorjausten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-007572 T 10 06 00

091-029-0053-0002

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Mäkipellontie 19:n sisäilmakorjausten hankesuunnitelman enimmäishintaa 200 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 1 850 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa, ehdolla että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan vuokravaikutuksen.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Rakennuttaminen -palvelun yksikön päällikön käyttämään urakassa esiintyviin lisä- ja muutostöihin 28.4.2020 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion (UKA) mukaisen varauksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

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, päivätty 28.4.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala



Kymp/rakennetun omaisuuden
hallinta
Kymp/rakennuttaminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mäkipellontie 19:n sisäilmakorjausten tarkoituksena on ollut korjata rakennuksen käyttöön jäävät osat siten, että näistä saadaan terveelliset ja turvalliset lisätilat Pohjois-Haagan ala-asteelle ja Haagan peruskoululle. Syksystä 2020 alkaen tilat toimivat Pohjois-Haagan koko ala-asteen väistötiloina. Korjaukset ovat sisältäneet rakennuksen jakamisen käyttöön jääviin osiin ja käytöstä poistettaviin osiin väliseinillä, rakenteiden korjaustyöt, nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän huolto- ja kunnostustyöt sekä uuden poistoilmanvaihdon rakentamisen rakennuksen alapuolisiin putkikanaaleihin ja ryömintätiloihin.

Hankkeen rakennustyöt käynnistettiin syyskuussa 2019. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi runsaasti muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määrittellä. Nämä ovat aiheuttaneet huomattavia lisäkustannuksia.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma ja sen sisältö

Mäkipellontie 19:n sisäilmakorjausten hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 5.9.2019, § 82.

Mäkipellontie 19:n rakennus on toiminut aikaisemmin mm. Alppilan lukion väistötiloina. Syksystä 2019 kevääseen 2020 rakennus toimii Haagan peruskoulun ja Pohjois-Haagan ala-asteen lisätiloina. Syksystä 2020 alkaen rakennus tulee toimimaan koko Pohjois-Haagan ala-asteen väistötiloina peruskorjauksen aikana.

Rakennukseen tehtiin kosteustekninen kuntotutkimus, joka valmistui tammikuun 2019 lopussa. Tutkimuksessa todettiin runsaasti kosteusvaurioita ja muita sisäilmaan vaikuttavia puutteita. Rakennuksen vauriot olivat osassa tiloja siinä määrin merkittävät, että rakennuksen pahimmin vaurioituneet osat päätettiin ottaa pois käytöstä kesällä 2019. Rakennuksen länsisiivessä ja osassa pohjoissiipeä todetut puutteet olivat vähäisemmät ja paikallisemmat, joten nämä osat päätettiin säilyttää



käytössä ja korjata. Käytöstä poistettavat ja käyttöön jäävät osat eristettiin toisistaan ilmatiiviillä suojaseinillä.

Sisäilmakorjausten tarkoituksena on ollut toteuttaa tarvittavat korjaustyöt siten, että rakennus on käyttäjille terveellinen ja turvallinen. Korjauksissa päätettiin tiivistää käyttöön jäävällä osalla luokkien, luokkakäytävien, ruokalan sekä aulatilojen ulkoseinät. Ruokalan, aulatilojen ja käytävien alakattojen yläpuolella olevat villaeristeet päätettiin purkaa ja tehdä alakattojen yläpuoliset pölysiivoustyöt. Paikalliset kosteusvauriot päätettiin korjata. Rakennuksen kaikki kattokaivot, jotka olivat huomattavan huonossa kunnossa, päätettiin korjata sukittamalla. Liikuntasalin lattiarakenne päätettiin tiivistää reunoilta ja uusia liikuntasalin alakatto sisältäen yläpuoliset puhdistus- ja siivoustyöt. Ryömintätilat ja putkikanaalit päätettiin siivota. Rakennuksen sisätilojen ilmanvaihtojärjestelmälle tehtiin korjaus-, huolto- ja säätötyöt. Ryömintätiloihin asennettiin uusi koneellinen ilmanvaihto.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

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

Töiden edetessä on jouduttu tekemään huomattavasti suunnitteluvaiheessa arvioitua enemmän korjaustöitä. Nämä ovat johtuneet siitä, että rakennuksen ja sen taloteknisten järjestelmien kunto on paljastunut korjaustöiden edetessä ennalta arvioitua huonommaksi, mikä on aiheuttanut lisätöitä muun muassa ulkoseinien tiivistyksiin, alakattojen yläpuolisiin korjaus- ja siivoustöihin sekä viemärien korjauksiin liittyen. Osa korjauksista, kuten käytävien ja aulojen alakattojen yläpuoliset työt, on jouduttu tekemään ylityönä rakennuksen normaalin käyttöajan ulkopuolella. Ylitöitä on jouduttu tekemään ennalta arvioitua enemmän.

Korjaustöiden aikana todettiin myös monin paikoin asbestia rakennuksen putkitunnelissa ja muissa rakenteissa. Korjausten mahdollistamiseksi jouduttiin tekemään useita kertoja asbestipurkutöitä. Korjaustöiden aikana tapahtui lisäksi uusia vesivahinkoja mm. vuotaviin kattokaivoihin liittyen. Lisäksi rakenteissa todettiin vanhoja kosteusvaurioita, joita ei ollut havaittu aikaisemmin. Liikuntasalin varastot todettiin korjausten aikana merkittävän huonokuntoisiksi sekä sähköasennusten osalta vaarallisiksi, joten nämä jouduttiin korjaamaan. Lisäksi rakennuksen huonokuntoisten osien sulkeminen pois käytöstä on aikaansaanut sen, että käyttöön jäävälle puolelle jouduttiin rakentamaan uusi opettajanhuone sekä siivouskeskus.



14.05.2020

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 1 650 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 1 850 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 200 000 euroa arvonlisäverottomana.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy hankesuunnitelman enimmäishinnan korotuksen ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan vuokravaikutuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

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, päivätty 28.4.2020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Kymp/rakennetun omaisuuden
hallinta
Kymp/rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.09.2019
§ 82