



19.08.2019

Asia/9

## § 510

### V 28.8.2019, Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000516 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, hankepäällikkö, 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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.5.2015 § 128 Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 857 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 674 000 euroa marraskuun 2013 kustannustasossa.



Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitaan 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 liikuntasaliipi (B) ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus (C) on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin suunnitelmia ja rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa 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.

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 ennakoon 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 lisääikatarvetta 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. Ikkunamuutosten lisäkustannus on 265 000 euroa.
- Vanhoja säilytettäväksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti niiden oletettua huonomman kunnan vuoksi. Vesijohdotuutosten kustannusvaikutus on 180 000 euroa.

Uusi ilmanvaihtojärjestelmä vaatii paljon enemmän tilaa kuin vanha, joten kanavalinjoja on ahtauden takia siirretty rakennuksen ulkopuolelle. Lisäksi koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan sekä sprinklerijärjestelmään on tehty välttämättömiä turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla mahdollistetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttö.

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

#### Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 17 667 863 euroa toukokuun 2017 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 797 858 euroa



19.08.2019

Asia/9

kustannustasossa toukokuu 2017. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen puitteissa muista hankkeista säästyneistä määrärahavaroista.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 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 hankesuunnitelman enimmäishinnassa on ollut virhe ja että oikea enimmäishinta on 21 797 858 euroa.

Kustannukset vastaavat samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten vaativien perusrakennusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 26,61 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 22,89 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokrakustannukset ovat siten arviolta 177 356 euroa kuukaudessa ja 2 128 269 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### 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

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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



19.08.2019

Asia/9

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 24.01.2019  
§ 12

HEL 2019-000516 T 10 06 00

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurola arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

### Käsittely

24.01.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Jaakko Stauffer:

Muutetaan esitysehdotuksen ensimmäinen kappale seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566