



28.08.2019

Ärende/11

§ 230

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Ressun lukios skolhus

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Ressun lukios skolhus höjs med 5 300 000 euro, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 23 004 370 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i september 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731

maria.nyfors(a)hel.fi

Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902

ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Ressun lukion perusparannuksen kustannusarvio 17.4.2019
- 2 Päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä 15.6.2016 § 180

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 15.6.2016 (§ 180) projektplanen för ombyggnad av Ressun lukios skolhus enligt vilken projektet omfattar högst 7 260 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 15 600 000 miljoner euro exklusive mervärdesskatt på den prisnivå som rådde i december 2015.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och husteknisk ombyggnad av byggnaden där lokalerna adapteras för att tjäna skolans behov och där man moderniserar de hustekniska installationerna, reparerar skadade konstruktioner och förbättrar energihushållningen.



28.08.2019

Ärende/11

Ressun lukio ligger vid Kalevagatan i stadens centrum i en fastighet som består av flera vid olika tidpunkter uppförda delar. Skolan har verkat i sin nuvarande byggnad sedan år 1892, och den har byggts ut på den intilliggande tomten åren 1912–1914. Man har under årtiondenas lopp genomfört ett flertal funktionella ändringar i byggnaden. Den senaste ombyggnaden gjordes på 1980-talet.

Byggnaden är arkitektoniskt och stadsbildsmässigt betydelsefull. I detaljplanen har den beteckningen ark, vilket betyder byggnadsyta för arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Enligt beteckningen får byggnaden ej rivas, ej heller får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som fördärvar fasaders mot gata eller park, yttertaks eller interiörers arkitektoniska värde eller stil. Ifall byggnadsåtgärder tidigare utförts i byggnaden i strid med ovannämnda strävanden, skall man försöka restaurera i samband med byggnadens reparations- och ändringsarbeten.

Kostnadsändringarna och deras orsaker

När maximipriset för projektet fastställdes, var man inställd på att genomföra ändringsarbeten som är normala vid ombyggnad. Projektplanens reservering för mer- och ändringsarbeten var 1 500 000 euro. Enligt det förslag som lades fram av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden kommer den reservering som beviljats för mer- och ändringsarbeten inte att räcka till med tanke på de kostnader som nu har uppkommit.

Det utarbetades en konditionsundersökning och en kartläggning av skadliga ämnen som utgångspunkter för planeringen av ombyggnaden. Utredningarna utfördes medan fastigheten var i bruk, då det är svårt att öppna konstruktioner. Det har under entreprenadens gång kommit fram omständigheter som medfört omfattande merarbete. Att utreda dem i förväg skulle ha förutsatt rivning i stor skala under planeringsstadiet.

Byggarbetet inom ombyggnadsprojektet har påbörjats i januari 2018. Det har under den tid som byggandet har pågått kommit fram följande betydande mer- och ändringsarbeten:

- Det fanns asbest i bjälklagens isoleringsmaterial i byggnaden. Av den orsaken var man tvungen att riva bjälklagen som så kallat asbestarbete. Detsamma gäller de sekundärkonstruktioner som skulle ersättas. Det medför en merkostnad på cirka 450 000 euro.
- Det förekom betydligt mer skadliga ämnen av olika slag i byggnaden än man hade förutsett i planeringen, vilket förorsakade extra rivnings- och saneringsåtgärder. Följden av detta blev att konstruktioner måste ersättas i betydande utsträckning och att det behövdes



- mera tid för genomförandet. De skadliga ämnena orsakar en merkostnad på cirka 150 000 euro.
- I takt med att rivningsarbetet har framskridit har man i byggnaden hittat konstruktionslösningar som avviker från utgångsfakta och som är oförutsedda. Dessa kunde man inte utreda i förväg, eftersom skolhuset var i användning vid tidpunkten för projektplaneringen. Konstruktionslösningarna har orsakat merarbete med en kostnadseffekt på cirka 1 250 000 euro.
 - Rappningen på väggarna inomhus förnyades på stora områden, eftersom rappningen hade lossnat från sitt underlag. Kostnadseffekten av detta är sammanlagt 600 000 euro. Konstruktionen med taklister, som var byggd i betong och var mångformig, var i så dåligt skick att den måste ersättas i sin helhet. Kostnadseffekten är cirka 350 000 euro.
 - Bottenplattornas stenstaplingar måste istandsättas och stärkas. Kostnadseffekten är cirka 150 000 euro.

Jämfört med den ursprungliga tidsplanen kommer ombyggnadsprojektet att bli fyra månader försenat till följd av mer- och tilläggsarbetena, och det blir färdigt i slutet av oktober 2019. När det gäller de arbetskedan som tidsplanemässigt är kritiska har staden varit tvungen att betala kompensation till entreprenören för de kostnader som det uppskrivade tempot har medfört. Mertiden innebär också att man är tvungen att kompensera de av entreprenörens kostnader som gäller byggplatsen gemensamt. Förseningen medför en merkostnad på sammanlagt cirka 1 000 000 euro.

Projektets nya sammanlagda kostnader

Ombyggnadsprojektets godkända indexjusterade maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen av entreprenaderna 17 704 370 euro på den kostnadsnivå som rådde i september 2017.

Efter höjningen av projektets maximipris uppgår projektets nya maximipris för entreprenaden till 23 004 370 euro exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna uppgår till 3 169 euro/m² bruttoyta exklusive mervärdesskatt.

Höjningen av maximipriset finansieras med anslagsreserveringar som har blivit över från andra projekt inom ramen för byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt.

Efter kostnadsjusteringen uppskattas den blivande hyran för lokalerna uppgå till 33,56 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 29,91 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,65 euro/m² lägenhetsyta. De sammanlagda hyreskostnaderna vore således uppskatt-



28.08.2019

Ärende/11

ningsvis 168 303 euro i månaden och 2 019 641 euro om året. Den uppskattade hyran har beräknats på basis av projektets justerade maximipris med 30 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 3 procent. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande 18.6.2019 (§ 215) tillstyrkt höjningen av projektets maximipris. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Behörighet beträffande projektplaner

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projektchef, telefon: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Ressun lukion perusparannuksen kustannusarvio 17.4.2019
- 2 Päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä 15.6.2016 § 180

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.08.2019 § 509

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Päätös



28.08.2019

Ärende/11

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Resson lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 5 300 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 23 004 370 euroa syyskuun 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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 215

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Resson lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 23 004 370 euroa.

Osoitteessa Kalevankatu 8–10 sijaitsevan Resson lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut yli satavuotiaan koulurakennuksen talotekniikan ja sisäilman laadun parantaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuus suunnitellaan vastaamaan nykyajan oppimisympäristöjä.

Asemakaavan mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka tarvelevät kadun- ja puistonpuoleisten julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen arvoa tai tyyliä. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on pyrittävä tekemään entistään.

Opetusvirasto on 31.5.2016 antanut kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Resson lukion 15.4.2016 päivätyistä perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 7260 brm² ja enimmäishinta 15,6 miljoonaa euroa. Hankkeen aiheuttama korotus vuonna 2016 maksettuun 932 124 euron vuokraan oli 511 596 euroa vuodessa eli koulurakennuksen vuosivuokra nousi 1,4 miljoonaan euroon. Lisäksi rakentamisen aikaisista väistötiloista osoitteessa Lehtikuusentie 4 aiheutuu 17 520 euron vuosittainen vuokrankorotus.



Rakennushanke on käynnistetty tammikuussa 2018. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan enimmäishinnan korotukseen ovat johtaneet työmaa-aikana esiin tulleet lisätyöt, joiden selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheessa. Rakennuksen välipohjassa oli asbestia, erilaisia muita haitta-aineita löytyi ennakoitua enemmän ja purkutöiden yhteydessä löytyi lähtötiedoista poikkeavia ennakoimattomia ratkaisuja. Lisäksi hanke tulee viivästymään neljä kuukautta alkuperäisestä aikataulusta eli valmistuu lokakuussa 2019.

Esitetyn korotuksen jälkeen hankkeen uusi enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa ja kustannukset arvonlisäverottomana 3 169 euroa brm². Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 33,56 euroa/htm², josta pääomavuokra on 29,91 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,65 euroa/htm², yhteensä 168 303 euroa kuukaudessa eli 2 019 641 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 valmistumisajan kohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korottaminen ja siitä aiheutuvaa vuosittainen lisävuokraa (n. 576 000 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2020. Lisäksi hankkeen valmistumisen viivästyminen aiheuttaa toimialalle ylimääräisiä kustannuksia.

Lautakunta muistuttaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset tulisi kuulua kiinteistön omistajalle, eivätkä rakennussuojelun lisävuokravaikutukset saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvien investointien ei tulisi nostaa tiloista perittävää käypää vuokraa.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.05.2019
§ 51

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00



28.08.2019

Ärende/11

Kiinteistökartta 4/66/3, Kalevankatu 8- 10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Ressun lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 5 300 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 004 370 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 172

HEL 2017-010327 T 02 08 03 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti korottaa Ressun lukion perusparannuksen lisä- ja muutostyövarausta 26.10.2018 hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Hankesuunnitelma

Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 (§180) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 hintatasossa.

Hankkeen enimmäishinta



28.08.2019

Ärende/11

Hankkeen indeksikorjattu enimmäishinta on 17 704 370 euroa arvonlisäverottomana (THI /2017). Hankkeelle päätetty indeksikorjattu enimmäishinta ei ylitä lisä- ja muutostyövarauksen korotuksen johdosta.

Urakkakustannusarvioon muutos

Lisä- ja muutostöitä arvioitaessa on varauduttu tavanomaisiin esiintyviin muutoksiin. Työn aikana on kuitenkin ilmennyt suuria rakenteiden uusimistarpeita, joita ei voinut suunnitelmissa ottaa huomioon eikä toimivan koulun tiloissa tutkia. Tällaisia tarpeita on ollut mm. vesikaton ja räystäsrakenteiden sekä välipohjarakenteiden osalla.

Aikataulu

Rakentaminen on alkanut vuoden 2018 alussa ja valmistuu käyttöönotettavaksi joulukuussa 2019.

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2018-2019.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuus Tekninen johtaja 21.11.2017 § 76

Lisätiedot

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

Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi