



28.08.2019

Ärende/13

§ 232

Höjning av maximipriset i projektplanen för Botby grundskolas skolhus

HEL 2019-000516 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för Botby grundskolas skolhus höjs med 4 130 000 euro, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 21 798 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i maj 2017.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av höjningen av maximipriset i projektplanen för Botby grundskolas skolhus att det utreds vilka möjligheter det finns att förbättra processernas framskridande i stadskoncernen. (Mika Ebeling)

Behandling

Ledamoten Mika Ebeling understödd av ledamoten Pia Kopra föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av höjningen av maximipriset i projektplanen för Botby grundskolas skolhus att det utreds vilka möjligheter det finns att förbättra processernas framskridande i stadskoncernen.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

1 omröstningen

Ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av höjningen av maximipriset i projektplanen för Botby grundskolas skolhus att det utreds vilka möjligheter det finns att förbättra processernas framskridande i stadskoncernen.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 60

Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Silja Bor-



28.08.2019

garsdottir Sandelin, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Sandra Hagman, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Perttu Hillman, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Kimmo Tiilikainen, Ulla-Marja Urho, Laura Varjokari, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 19

Alviina Alametsä, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Jasmin Hamid, Kaisa Hernberg, Kati Juva, Minerva Krohn, Anna Laine, Elina Moisio, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Pauliina Saares, Satu Silvo, Anni Sinemäki, Leo Stranius, Pilvi Torsti, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Frånvarande: 5

Mai Kivelä, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Osmo Soininvaara, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Mika Ebelings förslag till hemställningskläm.

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

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



28.08.2019

Ärende/13

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 20.5.2015 (§ 128) projektplanen för om- och utbyggnad av Botby grundskolas skolhus enligt vilken projektet omfattar högst 7 857 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna för projektet uppgår till högst 14 674 000 miljoner euro exklusive mervärdesskatt på den prisnivå som rådde i november 2013.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och husteknisk ombyggnad där husets lokaler adapteras för att tjäna en enhetlig grundskolas behov och där man moderniserar de hustekniska installationerna, reparerar skadade konstruktioner och förbättrar energihushållningen. I projektet ingår också att bygga ut den byggnad som utnyttjas av lågstadiet. Därigenom ersätter man de tillfälliga lokalerna på tomten.

Blomängens lågstadieskola och Botby högstadieskola har år 2011 slagits samman till Botby grundskola. Den byggnad (A) där Botby högstadieskola har verkat samt tillhörande flygel med gymnastiksal (B) stod färdiga år 1966. Blomängens lågstadieskola har verkat i en byggnad (C) som blev färdig år 1973. Byggnaderna är ritade av Arkitektbyrå Erik Kråkström, och de är arkitektoniskt och stadsbildsmässigt betydelsefulla.

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 1 754 000 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 projektplaneringen. Utredningarna utfördes medan fastigheten var i bruk, då det är svårt att öppna konstruktioner. Det har under entreprenadens gång framgått att behoven av ändringsarbeten är större än planerat. Att utreda dem i förväg skulle ha förutsatt rivning i stor skala under planeringsstadiet medan skolhuset var i användning.



Byggarbetet inom projektet har påbörjats i december 2017. Det har under byggtiden kommit fram bland annat följande betydande mer- och ändringsarbeten:

- Arbetet på byggplatsen kom igång starkt försenat på grund av att bygglovets dröjde. Entreprenadavtalet måste ingås inom anbudstiden. Till följd av att tillståndsprocessen drog ut på tiden har staden kompenserat entreprenörens kostnader för underhåll av byggplatsen under tre månaders tid. Dröjsmålet medför en merkostnad på cirka 190 000 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 ökad utsträckning och att det behövdes mera tid för genomförandet. Merkostnaden för avlägsnande och sanering av skadliga ämnen som har uppdagats i rivningsstadiet är cirka 300 000 euro.
- Man har under rivningsarbetets gång hittat mycket varierande konstruktionslösningar som avviker från utgångsfakta, som är oförutsedda och som man inte har kunnat utreda i förväg. Dessa har medfört störningar i det egentliga byggarbetet och lett till att ändringsarbetena har ökat i omfattning och till att man behövt förlängd tidsfrist. Kostnadseffekten av dessa är sammanlagt 710 000 euro.
- Avvikande från planerna har man varit tvungen att göra stora schaktningar i byggnadernas bottenplattor. Schaktningarna medför en merkostnad på 200 000 euro.
- Ventilationskanalerna flyttades från gymnastiksalen ut från byggnaden, eftersom det inte gick att minska spelplanens dimensioner i och med att man ville möjliggöra officiella handbollsmatcher. Detta medförde att man som merarbete måste bygga ett nytt friskluftsschakt samt utföra omfattande schaktnings- och jordbytesarbeten. Ändringarna gällande ventilationskanalerna medför en merkostnad på cirka 250 000 euro.
- Tätningsreparationerna av anslutningspunkterna mellan bjälklagen, bottenplattorna och väggkonstruktionerna utvidgades. Dessutom var man i byggnad C tvungen att bygga en ny yttervägg på grund av att den gamla var i mycket dåligt skick och för att garantera god in- och uteluft. Kostnadseffekten av tätningsreparationerna är sammanlagt 120 000 euro.
- Man var tvungen att bygga nya mellanväggar på andra våningen i C-byggnaden på grund av att de gamla var i så dåligt skick. Kostnadseffekten är 100 000 euro.
- C-byggnadens fönster byttes ut i stället för att iståndsätta dem. Fönsterjusteringarna medförde en merkostnad på 265 000 euro.



28.08.2019

Ärende/13

- Man har varit tvungen att i stor utsträckning ersätta gamla vattenledningar som man hade tänkt bevara men som var i sämre skick än man hade antagit. Kostnadseffekten av vattenledningsjusteringarna är 180 000 euro.

Det nya ventilationssystemet kräver mycket mera utrymme än det gamla, vilket har medfört att kanallinjerna på grund av trångheten har flyttats utanför byggnaden. Dessutom har man gjort nödvändiga säkerhetsförbättringar med avseende på säkerhetssystem och passagekontroll samt sprinklersystemet. Genom dessa tilläggsåtgärder möjliggörs också användningen av skolans gymnastiklokaler på kvällstid.

På grund av att den kännbart ökade omfattningen av ändringsarbeten har entreprenören varit tvungen att skaffa fram tilläggsresurser till byggarbetsplatsen. Flera arbetsmoment har gjorts på kvällstid eller veckoslut för att man har velat se till att projektet inte blir försenat, vilket har medfört tilläggskostnader. Projektet blir färdigt i oktober 2019.

Projektets nya sammanlagda kostnader

Projektets godkända indexjusterade maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen av entreprenaderna 17 667 863 euro på den kostnadsnivå som rådde i maj 2017.

Efter höjningen av projektets maximipris uppgår projektets nya maximipris för entreprenaden till 21 797 858 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i maj 2017. Höjningen av maximipriset finansieras med anslagsreserveringar som har blivit över från andra projekt inom ramen för byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt.

I det ursprungliga förslaget från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden (24.1.2019, § 12) angående prishöjningen är det nya maximipriset 20 247 863 euro. Sektionen har senare, 4.4.2019 (§ 36), antecknat ett anmälningsärende om att det har funnits ett fel i projektplanens maximipris och att det korrekta maximipriset är 21 797 858 euro.

Kostnaderna motsvarar det genomsnittliga kvadratmeterpriset för liknande projekt för krävande ombyggnad av skolbyggnader som har genomförts.

Efter kostnadsjusteringen uppskattas den blivande hyran för lokalerna uppgå till 26,61 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 22,89 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,72 euro/m² lägenhetsyta. De sammanlagda hyreskostnaderna vore således uppskattningsvis 177 356 euro i månaden och 2 128 269 euro om året. Den uppskattade hyran har beräknats på basis av projektets justerade max-



28.08.2019

Ärende/13

imipris 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 (§ 214) tillstyrkt höjningen av projektets maximipris. Utlåtandet i sin helhet finns som bilaga 2.

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.08.2019 § 510

HEL 2019-000516 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



28.08.2019

Ärende/13

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

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 eurolla 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



28.08.2019

Ärende/13

Lisätiedot

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