



06.05.2020

Ärende/4

§ 129

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av skolhuset för Helsingin Medialukio

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnad av skolhuset för Helsingin Medialukio höjs med 928 067 euro, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 10 106 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i februari 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Helsingin Medialukion kustannusarvio 3.10.2019
- 2 Kaupunginhallituksen päätös 23.4.2018, § 266

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsstyrelsen godkände 23.4.2018 (§ 266) projektplanen för ombyggnad av Helsingin Medialukio, daterad 4.1.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 8 268 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 8 310 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för oktober 2017.

Projektplanen omfattar ombyggnad av fasaden och yttertaket och ändringsarbeten på ventilationen i Helsingin Medialukios skolhus. Reparationen utgår från att de gamla byggnadernas tak och fasader byggs om och ventilationssystemet förnyas så att byggnaden också i fortsättning-



06.05.2020

Ärende/4

en kan användas som en modern och fungerande skolfastighet. Målet har varit att säkerställa hälsosamheten och säkerheten i byggnaden.

Byggarbetena inleddes i maj 2018. Det är fråga om en totalentreprenad. Under byggarbetena har man varit tvungen att utöver de vanliga ändringsarbetena genomföra även sådana ändringar som inte ingick i projektplanen och som förbättrar förhållandena i inneluften.

Ombyggnadsprojektet genomförs i fem faser och skolan är verksam under hela projektets gång. Tillfälliga lokaler på 600 m² har förlagts till tomten för projekttiden. Eleverna från den byggnadsdel som är i tur för renovering flyttar till de tillfälliga lokalerna.

Kostnadsändringarna och deras orsaker

När maximipriset för projektet fastställdes, var man inställd på att genomföra ändringsarbeten som är normala vid ombyggnad. Projektplanens reservering för tilläggs- och ändringsarbeten var 1 038 933 euro. Enligt förslaget från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden kommer den reservering som beviljats för tilläggs- och ändringsarbeten inte att räcka till med tanke på de kostnader som nu har uppkommit och de byggkostnader som ännu uppkommer.

Genom höjningen av maximipriset säkerställs bl.a. smidigheten i undervisningsverksamheten i och med att kraven för den digitala studentexamen moderniseras, säkerhetsfaktorerna för nödutgångarna vid nödsituationer förbättras och det tryggas att åtgärderna för förbättring av förhållandena i inneluften fungerar på bästa möjliga sätt.

Tilläggsarbetenas kostnader

Kryputrymmet och renovering av bottenbjälklaget

I kryputrymmet under byggnadens flygel D upptäcktes mycket vatten i samband med reparationsarbetena. Kryputrymmet är ett luftutrymme som avgränsas av bottenbjälklaget, sockeln och marken. Kryputrymmet renoverades i sin helhet så att ventilationen förnyades och vattnet ledades bort från kryputrymmet. Dessutom utrustades systemet för bortledning av vatten med en extra vattenpumpstation och jordmassor byttes ut i tillräcklig omfattning så att bottenbjälklagskonstruktionen fick extra värmeisolering och härigenom också byggnadens energiekonomi blev bättre. Det renoverade kryputrymmets och bottenbjälklagets yta är ca 1 000 m².

Inverkan på merkostnaderna är ca 220 000 euro.

Signalbelysning



06.05.2020

Ärende/4

I samband med byggarbetena har räddningsmyndigheten kommit med en uppmaning till modernisering av signalbelysningen för nödutgångar så att den fungerar med nätström.

Inverkan på merkostnaderna är ca 120 000 euro.

Reparation av källaren

I samband med reparationen av ytterväggarna i källaren i flygeln A upptäcktes det att betonggolvet var blött. Golvet revs upp på basis av de observationer som gjordes då konstruktionen öppnades. Efter att konstruktionen hade öppnats konstaterades det att fyllningsmaterialet under golvet var jordmaterial där fukten stiger kapillärt.

Ombyggnaden av källargolvet, utbyte av jordmassor medräknat, ingick inte i det ursprungliga planeringsarbetet. Källarens yta är ca 200 m².

I samband med ombyggnaden av golvet rivs fettavloppen av gjutjärn och nya syrafasta avlopp installeras. Samtidigt byts värmeledningarna innanför golvet ut mot ytmonterade ledningar.

Inverkan på merkostnaderna är ca 335 000 euro.

Gymnastiksalens yttervägg

Rivningen och ombyggnaden av den gamla väggkonstruktionen i nedre delen av gymnastiksalens fönstervägg och förbättringen av lufttätheten i fönsterväggens övre del har gjorts som tilläggsarbeten eftersom dessa inte ingick i den ursprungliga planen.

Inverkan på merkostnaderna är ca 85 000 euro.

Gårdsområde

Användaren har framfört ett önskemål om ändring av området för tillfälliga lokaler till en parkeringsplats för skolan eller alternativt om förläggning av bilplatser till gräsområdet bredvid de tillfälliga lokalerna. Området för tillfälliga lokaler har tidigare varit dels ett gräsområde, dels ett asfalterat område. Området kräver i alla fall återställande schaktningsarbeten när de tillfälliga lokalerna avlägsnas från området. Området som ska återställas omfattar ca 700 m². Återställandet av området ingick inte i det ursprungliga planeringsarbetet.

Inverkan för merkostnaderna är ca 110 000 euro.

Kostnaderna för ändringsarbetena

Skadliga ämnen



06.05.2020

Ärende/4

Det kom fram under byggarbetena att det finns mer skadliga ämnen (asbest) i konstruktionerna än vad som ursprungligen hade upptäckts i utredningen av skadliga ämnen. Man var tvungen att riva alla gamla värmeisoleringar i konstruktionerna i övre bjälklaget som arbete som medför exponering för skadliga ämnen eftersom det ursprungliga byggsättet hade varit oaktsamt och de asbestskivor som hade använts som vindskyddsskivor hade gått sönder.

Skivor som innehåller asbest upptäcktes också i andra konstruktioner i övre bjälklaget. De skadliga faktorerna ovan kommer med stor sannolikhet fram också i följande byggfaser och det är skäl att förbereda sig på dessa.

Mängden av skadliga ämnen och avfall påverkas i ökad utsträckning också av en asbesthaltig skiva som upptäcktes i samband med upprivningen av det blöta betonggolvet i källaren i byggfasen 3. Man var tvungen att avlägsna det upprivna betonggolvet i källaren som arbete som medför exponering för skadliga ämnen på hela korridorens längd.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 210 000 euro.

Saneringsarbeten

I alla delar 1, 2 och 3 som hittills genomförts av arbetsfaserna har obelagd mineralull upptäckts kring ventilationskanalerna och värmeledningslinjerna ovanför korridorernas undertak. Det här har avsevärt försämrat Medialukios ineluftskvalitet. Man har varit tvungen att ytbelägga de obelagda mineralullisoleringarna. Dessutom har man i alla dessa områden varit tvungen att rengöra utrymmena ovanför undertaket från damm. Den ovannämnda obelagda mineralullfibern och dammet kommer med stor sannolikhet fram också i följande byggfaser.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 84 000 euro.

Brandskydd

I ombyggnadens alla områden har det upptäckts bristfälliga brandhinder mellan de olika brandområdena. De bristfälliga brandhindren har reparerats alltid när sådana har upptäckts i syfte att maximera brandsäkerheten. Bristfälliga brandhinder kommer med stor sannolikhet fram också i följande byggfaser.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 50 000 euro.

Förbindelsekorridor



06.05.2020

Ärende/4

I samband med utbytet av ytterdörrarna för korridoren mellan byggnadens flyglar A och D upptäcktes det sensoriskt fuktskador i väggkonstruktionen. Man beslutade inkludera utbytet av väggskivorna och -isoleringarna i reparationsprogrammet med anledning av förbättringen av inneluften.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 20 000 euro.

Takkonstruktioner

I samband med rivningen av yttertaket på flygeln A upptäcktes på hela flygelns längd en ventilationskanal av betong som hade tagits ur bruk. Man var tvungen att riva ventilationskanalen för att möjliggöra en enhetlig och fungerande ventilation och värmeisolering i takkonstruktionen.

Den gamla halmisoleringen som satt fast på betongytan avlägsnades genom sandblästring. Dessutom var man tvungen att riva de murkna takfotskonstruktionerna, som också innehöll skadliga ämnen.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 225 000 euro.

Lokaler för studiehandledare

I byggnadens flygel A finns ett före detta klassrum för huslig ekonomi som enligt den ursprungliga planen skulle ändras till ett öppet mötes- eller arbetsrum. Efter att projektet hade fortskridit önskade användaren att lokalerna skulle ändras så att de bättre bidrar till undervisningsarbetet och lämpar sig för användningsändamålet. Enligt den nya planen förläggs lokaler för studiehandledare och ett mötesrum till lokalerna. Ändring av lokalerna för detta ändamål kräver att det byggs mellanväggar och görs ändringar i ventilationen och elinstallationerna.

Inverkan på kostnaderna för ändringsarbetena är totalt ca 75 000 euro.

Beredskap för de kommande tilläggs- och ändringsarbetena

Behovet av väderskydd måste förlängas till de kommande byggfaserna 4 och 5.

Skadorna med murket material i yttertaken har på många ställen varit större än enligt beräkningarna i planerna. Skador upptäcks med stor sannolikhet också under de kommande byggfaserna 4 och 5.

Man har varit tvungen att ändra kopplingarna i rörsystemen för hustekniken (ventilation) på ett annat sätt än enligt de ursprungliga planerna.



Ändringarna i kopplingarna för de nuvarande hustekniska systemen genomförs med stor sannolikhet också under byggfaserna 4 och 5.

Ändringarna i stöttningen av ventilationsmaskinrummet förverkligas med avvikelse från planerna under byggfasen 4.

Det har i enlighet med användarens önskemål gjorts flera för den digitala studentexamen nödvändiga ändringar i planerna och tillägg i antalet eluttag än i de ursprungliga planerna. Antalet eluttag ökas i byggfaserna 4 och 5.

Beredskapen omfattar faktorer som räknas som sedvanliga ändringsarbeten, såsom arbetsmängden och ändringar i arbetets innehåll. Reserveringarna hänför sig till reparation av sådana riskkonstruktioner och konstruktionslösningar som gjorts under olika tidsperioder och som inte kunde upptäckas i planeringsfasen.

Tilläggs- och ändringsarbetena har ökat kostnaderna för planeringen och byggentreprenaden. För kostnaderna för de kommande tilläggs- och ändringsarbetena reserveras 738 000 euro.

Kostnadsändringar sammanlagt

De förverkligade tilläggsarbetena sammanlagt	640 000 euro
De förverkligade ändringsarbetena sammanlagt	589 000 euro
Reserveringen för kommande tilläggs- och ändringsarbeten	738 000 euro
Tilläggs- och ändringsarbetena sammanlagt	1 967 000 euro

Reserveringen för kommande tilläggs- och ändringsarbeten 738 000 euro omfattar delvis de faktorer som anges i förteckningen över tilläggs- och ändringsarbeten. Av tilläggs- och ändringsarbetena i förteckningen har redan ca 80 % förverkligats.

Projektets ursprungliga reservering för tilläggs- och ändringsarbeten var 1 038 933 euro exklusive mervärdesskatt. Beloppet i höjningsförslaget är 928 067 euro. Sålunda är den nya reserveringen för tilläggs- och ändringsarbeten i projektet sammanlagt 1 967 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Projektets nya sammanlagda kostnader

Projektets godkända maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen av entreprenaderna 8 310 000 euro på den kostnadsnivå som rådde i oktober 2017.



Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden föreslog stadsstyrelsen 31.10.2019 (§ 103) att maximipriset i projektplanen höjs med 928 067 euro exklusive mervärdesskatt utgående från att maximipriset för projektet efter förhöjningen uppgår till 9 275 000 euro exklusive mervärdesskatt i den kostnadsnivå som rådde i mars 2018. I kostnadsnivån för februari 2020 uppgår de totala kostnaderna för projektet exklusive mervärdesskatt till 10 106 000 euro.

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

Efter kostnadsjusteringen uppskattas hyran för lokalerna uppgå till 20,72 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 16,87 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,85 euro/m² lägenhetsyta. De sammanlagda hyreskostnaderna beräknas således uppgå till ca 154 100 euro i månaden och ca 1 849 000 euro om året. Den beräknade hyran baserar sig på 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 3.3.2020 (§ 35) tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro. Stadsstyrelsen har godkänt projektplanen för ombyggnad av Helsingin Medialukio, daterad 4.1.2018. Eftersom det totala priset efter prisförhöjningen överskrider 10 miljoner euro föreläggs ärendet stadsfullmäktige.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Helsingin Medialukion kustannusarvio 3.10.2019
- 2 Kaupunginhallituksen päätös 23.4.2018, § 266



06.05.2020

Ärende/4

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.04.2020 § 246

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Helsingin Medialukion peruskorjaushankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 928 067 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 10 106 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

23.04.2018 Ehdotuksen mukaan

16.04.2018 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.03.2020 § 35

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Helsingin Medialukion julkisivun ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 928 067 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 9 275 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa.



06.05.2020

Ärende/4

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 455 500 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2021. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset tulee huomioida toimialan talousarviossa.

13.02.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.10.2019
§ 103

HEL 2018-000287 T 10 06 00

Moisiontie 3, 00730 HKI

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Medialukion julkisivujen ja vesikaton uusinnan sekä ilmanvaihdon muutostöiden hankesuunnitelman enimmäishintaa korotetaan 928 067 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 9 275 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2018 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

25.01.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351
toni.lahdemaki(a)hel.fi

Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi