



16.02.2022

Ärende/4

§ 30

Höjning av maximipriset för ombyggnad av Taivallahden peruskou- lus skolhus

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Taivallahden peruskoulu skolhus höjs med 6 739 000 euro exklusive mervärdesskatt så att det höjda maximipriset för projektet uppgår till högst 39 400 000 euro i kostnadsnivån för maj 2021.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Luonnosvaiheen uusi kustannusarvio 24.6.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 27.5.2020 § 138 projektplanen för ombyggnad av Taivallahden peruskoulu skolhus på så sätt att projektet omfattar högst 10 443 brm² och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 33 370 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2019.

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av byggnaden. I projektet moderniseras lokalerna enligt undervisningskraven, förnyas hustekniska installationer, förbättras energiekonomin samt repareras skadade fasader, fönster och yttertak. I samband med projektet rengörs skadade konstruktioner. Service- och besöksstrafiken på tomten tydliggörs och tryggheten ökas. Gårdens ytkonstruktioner renoveras, utrustningen förnyas och skyddstaken repareras. Dess-



16.02.2022

Ärende/4

utom byggs ett nytt sopskjul och staket samt stödmurar. Hanteringen av ytvatten förbättras.

Skolhuset

Skolan fungerar i två separata skolbyggnader (nedre huset och övre huset) i Främre Tölö. Arkitekt Claus Tandefelt har ritat byggnaderna och de färdigställdes åren 1955 och 1956. Ändrings- och renoveringsarbeten har gjorts i skolbyggnaderna men en omfattande ombyggnad har inte genomförts.

Området i Främre Tölö ingår i ett område för byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY). De omgivande gatorna Södra Hesperigatan, Mechelingatan och Sandnäs ingår i en värdemiljö i allmänna områden. Skolhusen är inte skyddade i detaljplanen.

Kostnadsändringar och deras orsaker

Projektet är för tillfället i byggplaneringsfasen där utgångsuppgifterna och kostnadsberäkningen preciseras. Inverkan av en noggrannare planering på tidtabellen har beaktats genom arrangemang med tillfälliga lokaler som görs i samarbete med fostrans- och utbildningssektorn.

Planerna har preciserats på basis av erfarenheter från ombyggnadsprojekt av kulturhistoriskt värdefulla skolhus och forskningsuppgifter.

Det maximipris som tidigare fastställdes för projektet enligt den preciserade kostnadsberäkningen kommer inte att räcka till. Höjningen av maximipriset behövs för de planerade tekniska reparationerna och funktionella förbättringarna.

Preciseringarna i utgångsuppgifterna och planerna påverkar särskilt struktur- och geoplaner, och preciseringarna i dessa planer medför betydliga tilläggskostnader jämfört med kostnadsberäkningen som gjordes i projektplaneringsfasen.

De reparationer av konstruktioner som föreslogs i översiktsplaneringen är nödvändiga för att skolbyggnaderna ska bli trygga och hälsosamma samt för att byggnadernas livscykel ska motsvara principerna för hållbart byggande.

Nedan nämns väsentliga preciseringar och ändringar i kostnadsberäkningen:

Anläggningsarbeten och grundläggning

- Kostnader för väderskydd, som inte beaktades i kostnadsberäkningen i projektplaneringsfasen, lades till renoveringen av fasaden.



- På basis av utgångsuppgifterna i projektplaneringsfasen har man antagit att bottenbjälklagen har kryppgrunder som kan justeras. I den fukt- och konstruktionstekniska undersökningen av byggnadens skick som genomfördes år 2009 beskrivs observationerna och åtgärderna som gäller bottenbjälklagen för bottenbjälklag med kryppgrunder. Detta kan för sin del ha skapat uppfattningen att alla bottenbjälklag har en kryppgrund. I den fortsatta planeringen och i noggrannare tilläggsutredningar har det kommit fram att bottenbjälklagen är mot marken på ett stort område. Dessutom har det visat sig att kryppgrunderna i en del av bottenbjälklagen är så låga att det inte går att arbeta eller i framtiden vidta serviceåtgärder där. Sådana bottenbjälklag måste rivas och bytas ut till bottenbjälklag som är mot marken.
- Jordfyllningen som finns under den nuvarande konstruktionen möjliggör att fukten stiger kapillärt till konstruktionerna, vilket ökar risken för fuktskador. I fyllningarna finns antagligen formbräder eller något annat organiskt material som under förmultningen riskerar att släppa orenligheter i ineluften.
- Rivningen av bottenbjälklaget medför rivning och förnyelse av möbler, utrustning, apparater och mellanväggar som enligt planerna ska bevaras.
- Värme- och fukttekniskt är den nuvarande konstruktionen osäkrare än konstruktionen som planerades i översiktsplanestadiet. För att säkerställa att de värme- och fukttekniska konstruktionerna fungerar och för trygga en ren ineluft ska de nuvarande bottenbjälklagen mot marken byggas om.
- Enligt förslaget byggs den nya bottenbjälklagskonstruktionen med värmeisolering under plattan och på så sätt att det finns lager som bryter kapillärflödet enligt dagens krav samt att den ventileras med ett radonrörverk. För att göra det möjligt att bygga om bottenbjälklagen ska fyllningen under plattor som är mot marken bytas ut och bergschaktnings-, gräv- och utfyllnadsarbeten genomföras inom byggnader.
- Byggnadens nuvarande dräneringssystem fungerar inte, varför extra vatten bildas bland annat i kryppgrunderna under byggnaden. De åtgärder för dräneringssystemet, vilka föreslås i den tidigare planen, är inte tillräckliga för fukthanteringen i byggnaden. Hantering av vatten förutsätter att man gör mera omfattande reparationer i dräneringssystemet än det som föreslås i projektplanen. Nya täckdiken byggs på övre slutningens sida. Byggnadens nuvarande täckdiken förnyas och täckdikensnivåerna sänks. Enligt den konditionsundersökning av täckdikena som genomfördes 2017 uppskattas att den återstående tekniska drifttiden för många delar av dräneringssystemet är 3–10 år. Det betyder att utan ombyggnad har täckdikena re-



dan kommit till slutet av sin livslängd när detta ombyggnadsprojekt är färdigt.

- I projektplanestadiet beräknades att rörtunneln mellan byggnaderna inte behöver några byggtekniska åtgärder. Rörtunneln är en väsentlig konstruktion för en fungerande husteknik och dess vatten- och värmeisolering har kommit till slutet av sin livslängd. Om dessa isoleringar, som kommit till slutet av sin livslängd, inte byts, finns en risk att orenligheter sprider sig via tunneln till inneluften och ytterligare skador uppstår på de omgivande konstruktionerna. Rörtunneln ska hur som helst grävas fram för hustekniska installationer (VVSE) och bytet av vatten- och värmeisoleringen. Med hjälp av isoleringar som installeras utanför rörtunneln kan murade uppströmsslänter och isoleringar inom tunneln rivas. På så sätt kan tunnelns inre mått ökas och hustekniken passas in i tunneln.

Stom- och yttertakskonstruktioner

- I projektplanen beaktades inte ytterväggarnas alla olika konstruktionstyper. Isoleringen i ytterväggskonstruktionerna fås inte till en rimlig kostnad. Isolering som innehåller organiskt material utgör under fuktbelastning en risk för bland annat mikrotillväxt i konstruktioner utan ventilation. Ytterväggskonstruktioner kräver mer omfattande tätningsreparationer än staden har berett sig på i projektplanen. Med tätningsreparationer minskas risken att orenligheter sprider sig till inneluften i samband med luftläckage.
- Lokalreserveringarna för hustekniken på vinden, vilka planerades i projektplaneringsfasen, är inte installationstekniskt tillräckliga. Yttertakets nedre brädfodring måste rivas och förnyas så att hustekniken (VVSE) kan installeras på sin plats och rymmas i det befintliga vindutrymmet.

Byggarbetsplatsens drifts- och förbindelsekostnader

Byggarbetsplatsens driftskostnader, allmänna kostnader, täckningar och reserveringar räknas som ett procenttal av övriga litterors priser. Således kommer dessa kostnader att stiga när priserna på entreprenaderna stiger.

Reserveringar för mer- och ändringsarbeten

Enligt planerna genomförs projektet som en projektledningsentreprenad på så sätt att man genomför demonteringsentreprenaden som en egen entreprenad innan projektledningsentreprenaden konkurrensutsetts. Avsikten är att minimera riskerna som orsakas av dolda konstruktioner och att skapa bättre förutsättningar för utvecklingsarbetet som görs i samarbete med projektledningsentreprenören för att minimera



kostnaderna. I den preciserade kostnadsberäkningen har man dock förberett sig på att riskerna blir verklighet med en reservering för mer- och ändringsarbete som uppgår till 5 825 000 euro.

Projektets nya totalkostnader

Projektets godkända maximipris exklusive mervärdesskatt var i projektplaneringsfasen 33 370 000 euro i kostnadsnivån för november 2019.

Efter höjningen av projektets maximipris kommer det nya maximipriset exklusive mervärdesskatt att vara 39 400 000 euro i kostnadsnivån för maj 2021.

Det indexkorrigerade maximipriset är i enlighet med projektplanen 32 661 837 euro i nivån för maj 2021. Höjningen av maximipriset är ca 6 739 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Efter höjningen av maximipriset stämmer kostnaderna överens med det genomsnittliga kvadratmeterpriset på motsvarande krävande ombyggnadsprojekt av kulturhistoriskt värdefulla skolhus.

Med hjälp av projektbalansen följer stadsmiljösektorns lokalservice upp investeringsprojektets faktiska kostnader samt den totala effekten av underskridningar och överskridningar av de anbudsbaseade kostnadsberäkningarna i entreprenadsfasen på besluten om maximipriser för sådana projekt. I projektbalansen antecknas kostnaderna, som är korrigerade enligt anbudsprisindexet, på det året då projektet står klart. I fråga om projekt som är på gång antecknas kostnaderna på det innevarande året när kostnadsberäkningen är färdig. Under åren 2016-2021 har projektbalansen enligt beräkningarna varit positiv. Projektbalansen uppdateras ständigt. I samband med anvisningarna för behandling av lokalprojekt, som är under beredning, bedöms om projektbalansen ska presenteras i anslutning till beslutet om överskridning av ett separat projektpreis.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2021–2031, som utgör en bilaga till budgeten för 2021, har det reserverats 33 700 000 euro för åren 2022-2024 för att planera och genomföra ombyggnaden. Anslaget som reserverats för 2022 är 4 300 000 euro. På grund av höjningen av maximipriset ökar behovet av anslag för 2022 med ca 1 000 000 euro.

På grund av den interna reformen av hyresmodellen genomförs ombyggnader och underhållsrenoveringar från och med ingången av 2022 inte längre med investeringsanslag utan de har överförts till en del av



16.02.2022

Ärende/4

driftsekonomin budget för reparation och underhåll. I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt har det för år 2022 reserverats ett anslag på 1,5 miljoner euro för ineluftsreparation av Månsas skyddsrum. Denna reparation kommer att finansieras ur driftsekonomin och det oförbrukade investeringsanslaget överförs till ombyggnadsprojektet Taivallahden peruskoulus skolhus disposition.

Finansieringen som behövs för ombyggnadsprojektet av Taivallahden peruskoulus skolhus för åren 2023–2024 kommer att beaktas när det nya byggnadsprogrammet utarbetas.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

I sitt utlåtande 18.1.2022 § 10 har fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Taivallahden peruskoulus skolhus. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Luonnosvaiheen uusi kustannusarvio 24.6.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.02.2022 § 100

HEL 2019-000887 T 10 06 00



16.02.2022

Ärende/4

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 6 739 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 400 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

04.05.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.01.2022 § 10

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 6 738 162 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 39 400 000 euroa toukokuun 2021 kustannustasossa.

Lautakunta edellyttää tarkkuutta hankesuunnitelmien laadinnassa siten, että kaikki vaadittavat selvitykset ja niistä aiheutuvat olennaiset korjaustarpeet ja kustannukset on huomioitu. Hankesuunnitelman tulee antaa mahdollisimman realistinen kuva toimialalle aiheutuvista tulevista tilakustannuksista. Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä, että laajaa perusparannusta vaativien kohteiden kohdalla tarkastellaan korvaavan uudisrakennuksen kustannuksia vaihtoehtona olevan rakennuksen perusparantamiselle. Lautakunta korostaa kustannuseurannan tärkeyttä ja suunnittelun tarkkuutta jatkossa, etteivät kustannukset nouse enempää hankkeen edetessä toteutukseen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee huomioida nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, ja painottaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvan lisävuokravaikutuksen ei tule kohdentua pelkästään käyttäjätoimialalle eikä se saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa.



16.02.2022

Ärende/4

24.03.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.12.2021
§ 106

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Taivallahden peruskoulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 6 738 162 eurola arvonnisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 39 400 000 euroa alv. 0 % toukokuun 2021 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Rakennukset ja yleiset alueet Tilat-palvelun tilapäällikön tilaamaan kohteen rakennustekniset purkutyöt, arviokustannus noin 1 milj. euroa alv. 0 % odottamatta lopullista hankepäätöstä.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

16.12.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana olivat yksikön päällikkö Jarmo Raveala ja projektinjohtaja Jarmo Kivinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

02.04.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Kivinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39932
jarmo.kivinen(a)hel.fi



16.02.2022

Ärende/4

Sonja Liljeblad, tiimpäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 27.05.2020 § 138

HEL 2019-000887 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Taivallahden peruskoulu skolhus, daterad 15.1.2020, så att projektet omfattar högst 10 443 m² bruttoyta och maximipriset för projektet uppgår till högst 33 370 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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