

Kreativt lärcenter, lägesrapport

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 09.02.2022 § 4

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Arbetet med att bygga det kreativa lärcentret inleddes i början av december 2021. Projektets huvudentreprenör YIT Suomi Oy och de underställda sidoentreprenörerna arbetar i enlighet med fasindelningen i anbudsförfrågan, och därmed har byggnadsarbetet inletts med schaktning och pålning på platsen för nybygget. Renoveringen av byggnaden som inrymmer köket och matsalen inleddes i slutet av 2021 efter en smidig flyttning av undervisningsverksamheten till andra lokaler. I den befintliga byggnaden har arbetet fortsatt med rivning av konstruktioner, varvid byggnadsdelarnas skick har bedömts och åtgärderna preciserats.

Byggherren har förutsatt att en bindande tidsplan för planering ska tas fram snabbt tillsammans med huvudentreprenören, och det utkast till tidsplan som huvudentreprenören lämnar evalueras av byggherren.

Med hjälp av tidsplanen för planering och de planeringsinnehåll som ingår i den preciseras sedan tidplanen för byggandet. Med hjälp av tidsplanerna kan finansieringsbehovet under byggnadstiden bedömas och priset för finansieringen optimeras.

Projektets omfattning, de olika målgrupperna och det faktum att lärcentret ska användas gemensamt av allmänheten i hela staden medför behov av kommunikation under byggnadstiden. Kommunikationen kan delas in i extern kommunikation, intern kommunikation och kommunikation med specifika målgrupper. Den interna kommunikationen sköts av och via tjänsteinnehavare och kommunala organ. Den externa kommunikationen handlar mycket om att regelbundet uppdatera materialet på stadens webbplats och att ha särskilda informationsmöten. Kommunikationen med de specifika målgrupperna sker via rapporter och möten. Kommunikationsbyrån Å Communications utformar och bearbetar informationsmaterialet och presentations sättet. Kommunikationsprocessen kompletteras av projektsekreteraren i projektorganisationen.

Då byggandet i projektet är i full gång har säkerheten i området lyfts fram som en prioriterad fråga och därför upprättas nödvändiga planer och uppdateringar. Utgångspunkten är att det inte får vistas obehöriga inom byggarbetsplatsens område och att tillträde ska förhindras på ett tillräckligt effektivt sätt. Verksamheten på byggarbetsplatsen styrs av en områdesplan som uppdateras av huvudentreprenören. Det väsentliga är att identifiera de risker som uppstår när materialtransporter och annan byggtrafik korsar vägar som används av eleverna och andra som rör sig på det allmänna området. Det ska vara säkert för eleverna att röra sig i området och från cykel- och mopedparkeringen till skolhuset. Detta planeras och genomförs i enlighet med separata planer. Det finns en separat uppskattning eller plan för vilken säkerhetsdokumentation som behövs.

Planerna uppdateras när situationen förändras och innan dess. Skolcentrets fasindelning ändras av att byggandet av Axxells byggnad inleds, att trafikflödet ökar i och med ökad mängd arbete och att rivningsarbeten utförs.

Tidsplanen för genomförandeplaneringen av projektet preciseras efter att tidsplanerna för planeringen har färdigställts. Genomförandeplanen ska preciseras till en nivå där byggherren kan genomföra projektet på ett entydigt sätt som planerat. De överenskomna principerna och riktlinjerna för planeringen förblir oförändrade och därmed förblir också tidsplanen för byggandet och den budgeterade kostnadsnivån oförändrade. Ändringar som görs i ett sent skede medför oskäligen ändringar i den övriga helheten, fördröjer tidsplanen och höjer kostnadsnivån oskäligt genom extra arbete.

Byggnadens anpassningsbarhet ger möjlighet att använda utrymmena effektivt. Studentskrivningarna planeras ordnas i ett utrymme som med hjälp av flyttbara väggar mellan klassrum kan slås samman till ett enhetligt utrymme som kan utvidgas i den utsträckning som behövs med de omgivande utrymmena. Sammanlagt kan cirka 100 examinander placeras i detta enhetliga utrymme på 300 m² med tilläggsutrymmen. Som dimensioneringsvärde används principen om att borden ska stå på 750 mm avstånd från varandra. Samtidigt går det att finna ersättande lokaler för undervisningen med hjälp av planering av undervisningen eller bland lokaler som används gemensamt med yrkesutbildningen på andra stadiet. Dimensioneringen kan också bedömas mer kritiskt, varvid antalet examinander minskar.

Kompletterande material

[Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 8.9.2021 § 81](#)
[Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 12.10.2021 § 88](#)

Områdesplan

Trafikarrangemang

Preliminär kommunikationsplan

Arbets säkerhets- och miljöplan för byggarbetsplatsen

Föredragande

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Sektionen tar del av informationen.

Beslut

Sektionen tog del av informationen som gavs av utbildningschef Katriina Sulonen och fastighetschef Seppo Pihl.

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 16.03.2022 § 30

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggnadsarbetet fortskrider enligt den generella tidsplanen. Grundläggningsarbetet har fördröjts något på grund av väderleksförhållandena, men renoveringsarbetet inomhus har fortskridit framtungt vad gäller rivningsarbetet.

En prioritering i projektet är att uppnå den fastställda standarden. Byggaren har ett kvalitetssystem och utför egenkontroll. Byggherren har vidareutvecklat sin

egen kvalitetskontroll och ansvaren i kontrollorganisationen är separata, men ändå samordnade. Det har förekommit en avvikelse av större omfattning när det gäller grunden. Den har hanterats och godkänts av den geotekniska projekteraren.

De preciseringar som har föreslagits i planerna görs inom ramen för den bindande tidsplanen för planeringen. Det har föreslagits ytterligare ändringar i planerna, men på grund av den stora priseffekten och tidsfördröjningen är det utmanande att göra sådana i detta skede. De föreslagna ändringarna analyseras och realistiska önskemål kan förverkligas.

Projektet ligger totalekonomiskt sett inom den planerade ramen, men toleranserna är knappa. När det gäller fjärrvärme belastas projektet av en klar oförutsedd tilläggskostnad och vissa rimliga kostnadsposter har uppkommit vad gäller de gamla konstruktionerna.

Preliminärt ska procentregeln för konst tillämpas i projektet, vilket också medför en kostnadspost som inte har budgeterats. Objektet väljs separat för varje år. Konsten kan bestå av bildkonst eller olika ljud-, ljus-, konstruktions- eller planteringsinstallationer. Det är utmanande att budgetera kostnader för fast konst i en byggnad innan arkitektplaneringen och konstruktionslösningarna är klara och kostnadsfördelningen kan bedömas.

Byggherrens upphandlingar aktiveras. Upphandlingen av solenergiutrustning pågår. Anbudsförfrågan om automatikutrustning har tagits fram och fastställandet av behoven gällande serveringslinjen går framåt. Inventeringen av möbler fortsätter i snabb takt.

Den gårdsplan som planerats för det kreativa lärcentret är en mångsidig helhet som erbjuder användarna olika trivselalternativ. Aktiviteterna och spelplanerna placeras i den södra delen av tomten. Det har planerats ett stort antal cykelställ med plats för 312 cyklar och vid den byggnad som Axxell förfogar över cykelställ med plats för 92 cyklar för att på detta sätt bidra till ökad lätt trafik. Strävan är att minimera övrig trafik i närheten av byggnaden. Mitt på tomten finns ett planterings- och trädgårdsområde som kräver att användarna är aktiva och sköter om området. Den asfaltbelagda gården kompletteras av ett parti med färggrann stenläggning vid ingången till byggnaden. Gårdarna till Axxells byggnad planeras som en del av samma helhet så det är ändamålsenligt att använda gårdarna gemensamt. De avgränsade stenläggningarna, partierna med gräs och valet av växter preciseras tillsammans med användarparten så att planerna är färdiga på detaljnivå i maj 2022. Det ger entreprenören möjligheter att arbeta och planera verksamheten i området inom ramen för den helhet som upphandlats genom entreprenadavtalet.

Kompletterande material	Plan över gårdsplanen
Föredragande	Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Sektionen tar del av informationen.
Beslut	Förslaget godkändes.

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggnadsarbetena fortskrider som helhet sett enligt preciserad generell tidsplan. Stomkonstruktionen i den nya delen är försenad cirka en vecka, medan renoveringsdelen ligger något före tidsplanen.

Den största utmaningen med tanke på tidsplanen är den förändrade situationen på världsmarknaden för material till följd av det som sker i Ukraina. En direkt följd har varit att priset på i synnerhet stålprodukter har stigit och att leveranstiderna har blivit osäkra.

På ett konkret plan har osäkerheten kring leveranstiderna synts i form av krav relaterade till både tidsplan och ekonomi, med oöverstigligt hinder för leveranser som grund. I projektet Kreativt lärcenter har sådana krav inte accepterats och situationer som hotar leveranstiden för hela projektet har tills vidare kunnat undvikas.

Priserna för de olika entreprenaderna har i stor utsträckning kunnat hållas fasta, men de få upphandlingar som ännu inte har genomförts utgör en risk. Automationsentreprenaden har upphandlats och upphandlingen av solenergisystemet och matserveringslinjen befinner sig i ett aktivt skede. Dessa upphandlingar bedöms tills vidare ligga prismässigt inom budgeterad ram.

Kvaliteten övervakas av byggherrens egen övervakargrupp som gör en uppdatering av situationen varje vecka vid sitt möte.

Byggandet av Axxells byggnad beräknas kunna starta tidigast i juni 2022. Då kommer situationen i byggområdet att förändras och för att garantera säkerheten kommer man att reagera på detta i form av fler fysiska begränsningar.

Informationen vidareutvecklas genom att återkommande ge ut information i olika medier. Det är viktigt att informationen, som upphandlats i form av köpt tjänst, riktas så att lägesbilden kan förmedlas till alla på ett heltäckande sätt. Ett viktigt avsnitt i informationen var murningen av grundstenen. Information fortsätter att spridas ut i olika medier, på webbplatsen och i Facebooksammanhang.

Ekonomiskt sett ligger projektet inom budgeterad ram, men antalet reserveringar är begränsat. Antalet aktiverade och skattade tilläggs- och ändringsarbeten har i det kritiska rivningsskedet under renoveringen hållits på en måttlig nivå på uppskattningsvis 0,5 % av de direkta byggkostnaderna inklusive andelen merkostnader för fjärrvärme.

Föredragande

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Sektionen tar del av informationen.

Beslut

Förslaget godkändes.
