



06.02.2024

Asia/9

§ 24

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle Pasilaan osoitteeseen Lavakatu 6 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Pasilaan osoitteeseen Lavakatu 6 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen toteutuksen enimmäishinnan korottamisesta siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 7 596 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa. Näin ollen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 396 000 euroa korkeammat verrattuna alkuperäisessä hankesuunnitelmassa hyväksytyyn.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 27 327 euroa/vuosi) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (noin 445 852 euroa/vuosi) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kehottaa kiinnittämään huomiota hankkeiden kustannusarvioiden tarkkuuteen, jotta voidaan välttyä myöhemmiltä enimmäishinnan korotuksilta.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Päiväkotikiitos Pasila pohjoinen, lausuntopyyntö liite
- 2 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukiello, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus



06.02.2024

Asia/9

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala pyytää kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Pasilaan osoitteeseen Lavakatu 6 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen enimmäishinnan korottamisesta. Tilat on mitoitettu 120 lapselle ja ne on tarkoitettu käyttöön elokuuhun 2025 mennessä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 19.10.2020 (§ 659) alkuperäisen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman. Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 6 200 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2020 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnalle on laadittu korotusesitys, josta kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kokouksessaan 25.1.2024. Korotusesityksen jälkeen hankkeen enimmäishinta on 7 596 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5418 euroa/brm², josta urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 4134 euroa/brm².

Enimmäishinnan korotukselle on kaupunkiympäristön toimialan antaman tiedon mukaan muun muassa seuraavat perusteet: tontin ahtaudesta ja rakennuspaikasta johtuvat arvioitua korkeammat kustannukset mm. maanrakennustöiden osalta, asemakaavamääräykset rakennuksen ulkomuodolle, joiden kustannukset ylittivät ennakoarvion, naapurivalituksesta aiheutunut hankkeen myöhästymisen ja sen myötä kohonneet kustannukset sekä vuosien 2021–22 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole esittänyt vuokrankorotukseen vaikuttavia muutoksia.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin

Alkuperäisen hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 34 877 euroa/kk eli 418 525 euroa/vuosi (34,94 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 998 htm².

Korotusesityksen mukaisilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 37,06 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 29,55 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra on 7,51 euroa/htm²/kk. Vuokra on yhteensä 37 154 euroa/kk ja 445 852 euroa/vuosi. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Vuokrankorotus hankesuunnitelman valmistumisen aikaiseen vuokraan verrattuna on noin 6,5 %.



06.02.2024

Asia/9

Aikaisemmat päätökset

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 16.6.2020 (§ 156) hyväksynyt osoitteeseen Lavakatu 6 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen 3.6.2020 päivätyn tarveselvityksen ja 22.9.2020 (§ 235) antanut puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 27.4.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.10.2020 (§ 659).

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppe

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Päiväkoti Pasila pohjoinen, lausuntopyyntö liite
- 2 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024
§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020
§ 92

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 659

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.09.2020 § 235