



29.05.2023

Asia/22

§ 358

Päiväkoti Nihdin hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Nihdin hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 1 064 165 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 9 700 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa helmikuu 2023.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus on 31.10.2022 § 727 hyväksynyt 29.4.2022 päivätyn päiväkoti Nihdin hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1 693 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 400 000 euroa helmikuun 2022 kustannustasossa.

Hankesuunnitelma koskee Kalasataman Nihdin alueelle rakennettavaa päiväkoti Nihdin uudisrakennusta. Päiväkoti on mitoitettu 140 lapselle. Päiväkodin leikkipiha rajautuu Konttinoisturinkujan puolelta jo rakenteilla olevaan Nihti-Kalasatama-Pasila -raitiotielinjaa palvelemaan sähkönsyöttöasemaan sekä kuljettajien taukotilaan (yhteensä noin 150 m²).

Rakennustöiden oli tarkoitus alkaa alustavan suunnitelman mukaan elokuussa 2023 ja päättyä elokuussa 2024.

Kustannus- ja aikataulumuutokset

Nihti on pääosin täyttömaalle rakentuva uusi Sompasaaren osa-alueeseen kuuluva asuinalue, jonka toteuttamisessa useat eri raken-



nuttajat ja urakoitsijat toimivat erilaisilla vaikeasti yhteensovittavilla aikatauluilla. Osoitteeseen Pinkkarinkuja 4 suunniteltu päiväkotinihti sijoittuu asuinrakennusten ja väylien keskelle, mikä on aiheuttanut haasteita hankkeen suunnittelulle.

Lisäksi hankesuunnitteluvaiheen jälkeiset muutokset ympäröivässä kaupunkirakenteessa ovat kasvattaneet päiväkotirakennuksen julkisivu- ja pohjarakenteiden kustannuksia. Kustannuksia nostaneita tekijöitä ovat muun muassa julkisivun pinta-alan, perustusten ja maanpaineiden määrän kasvu, pelastusreittien muutokset ja vaiheistaminen, pihan kasvaneista akustisista vaatimuksista johtuva meluidan koon merkittävä kasvu sekä näiden tekijöiden seurauksena nousseet työmaan yleiskustannukset ja muutossuunnittelusta johtunut suunnittelukustannusten kasvu.

Arvioidusta 1 064 165 euron kustannusten noususta yli 50 % koostuu pelkästään pohjarakentamisen ja täyttömaalle tehtävien perustuksien kustannuksista. Seuraavaksi suurin osa koostuu julkisivun ja rakenteiden kustannuksista. Loput kustannukset jakautuvat muihin osaluokkiin.

Hankkeen urakkakilpailun aloitus siirtyi ja hankkeen valmistuminen viivästyy hankepäätöksessä arvioidusta noin 3–4 kuukautta.

Hankkeen kustannukset

Hankepäätöksen mukainen arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa helmikuu 2022 (RI 115,0 / THI 195,9) oli 8 400 000 euroa. Helmikuun 2023 kustannustasossa (RI 122,3 / THI 201,4) hankepäätöksen mukainen arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 635 835 euroa.

Hankkeen enimmäishintaa on edellä kuvatuista syistä tarpeen korottaa 1 064 165 eurolla. Hankkeen korotettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 700 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2023 (RI 122,3 / THI 201,4).

Hyväksytyin hankesuunnitelman mukainen kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan maksama kokonaisvuokra olisi hankepäätöksen kustannustasossa ollut 41,68 euroa/htm² kuukaudessa ja 574 684 euroa/htm² vuodessa. Uuden vuokramallin mukaan määriteltynä hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra olisi ollut 35,75 euroa/htm² kuukaudessa (yläpito vuokra 7,51 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk, tontinvuokra 1,17 euroa/htm²/kk ja pääomakustannus yhteensä 26,40 euroa/htm²/kk).

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin mukaan määritelly kokonaisvuokra on enintään 39,21 euroa/htm² kuukaudessa ja



540 678 euroa/htm² vuodessa (ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk, tontinvuokra 1,17 euroa/htm²/kk ja pääomakustannus yhteensä 29,86 euroa/htm²/kk). Näin ollen hankkeen enimmäishinnan korottaminen ei nosta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilakustannuksia.

Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy talousarvion liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden vuosien 2023–2032 investointiohjelmaan. Vuoden 2023 talousarviossa hankkeelle on varattu 8 400 000 euroa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi vuoden 2023 määrärahan tarve kasvaa 1 064 165 eurolla. Lisärahoitustarve huomioidaan valmisteltaessa rakentamishjelmaa vuosille 2024–2033.

Hankehinnan muutos otetaan huomioon ennusteessa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonnlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria



29.05.2023

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.05.2023
§ 43

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle LPK Nihdin hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 064 165 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään 9 700 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 2/2023, RI 122,3 / THI 201,4.

Käsittely

10.05.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Leoni. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

19.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Leoni, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23566
jarmo.raveala(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 727

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotinä Nihdin uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman liitteen 1 mukaisesti siten, että hankkeen laajuus on noin 1 693 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 400 000 euroa helmikuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174



29.05.2023

Asia/22

suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.06.2022 § 146

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A.

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 29.4.2022 päiväystä päiväkotin Nihdin hankesuunnitelmasta (liite 1).

B.

päättyi perustaa päiväkodin osoitteeseen Pinkkarinkuja 4, 00540 Helsinki.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

va. varhaiskasvatusjohtaja
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin
tommi.kantanen(a)hel.fi