



23.1.2025

Asia/5

## 5

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2024-000448 T 10 06 00

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 025 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään 8 255 000 euroa arvonlisäverottomana lokakuun 2024 kustannustasossa.

#### Tiivistelmä

Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön. Tilapaikkoja tulee 140. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotiksi Siiman korvaavina tiloina. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 25.01.2024 §4 kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.03.2024 §146 Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen 11.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman. Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kaupunkiympäristön toimiala julkaisi ensimmäisen hankintaa koskevan hankintailmoituksen HILMA-ilmoituskanavassa 18.9.2024. Määräaikaan 21.10.2024 mennessä tarjouskilpailuun saatiin kymmenen tar-



jousta. Kaikkien saatujen tarjousten tarjoushinnat ylittivät hankesuunnitelmassa määritellyn enimmäishinnan ja hankinta keskeytettiin.

Kaupunkiympäristön toimiala karsi suunnitelmaa ja julkaisi toisen hankintaa koskevan hankintailmoituksen HILMA-ilmoituskanavassa 5.11.2024. Määräaikaan 5.12.2024 mennessä tarjouskilpailuun saatiin kymmenen tarjousta. Kaikkien saatujen tarjousten tarjoushinnat ylittivät edelleen hankesuunnitelmassa määritellyn enimmäishinnan. Kaikilta tarjoajilta on nyt pyydetty tarjousten voimassaolon jatkamista.

Molemmilla kierroksilla tarjousten hajonta oli hyvin pieni. Kaikki kymmenen tarjoajaa hinnoittelivat molemmilla kerroilla urakkahinnan hyvin samansuuruisiksi. Tämä osaltaan kertoo, että saadut tarjoushinnat vastaavat markkinoiden käsitystä kohteen rakentamiskustannuksista.

Hanketta ei voida enää karsia merkittävästi, koska hankkeen kaupunkikuvalliset vaatimukset on määritelty 27.02.2024 §115 poikkeamis päätöksessä ja niiden muuttaminen käynnistäisi todennäköisesti hankkeen uudelleen suunnittelun ja myös uudet keskustelut kaavoituksen kanssa.

Hankkeen bruttoneliöhinta 5395 euroa ylittää viime vuosina toteutettujen päiväkotihankkeiden keskihinnan noin 400 eurolla, ohjelmoidun bruttoneliöhinnan noin 900 eurolla. Tilat-palvelun arvion mukaan keskihinnan ylitykset painottuvat bruttoalaltaan keskimääräistä pienempiin päiväkoteihin.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 255 000 euroa. Kustannustasona on käytetty lokakuuta 2024, RKI 110,5. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5 395 euroa/brm<sup>2</sup>.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen sisäinen vuokra arvioidaan olevan 552 574 €/vuosi (33,59 €/ htm<sup>2</sup>/kk).

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,28 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- tuottovaatimus 12,54 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- maanvuokra 0,58 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- ylläpito vuokra 7,51 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi



## Rahoitus

Hankkeelle vuodelle 2025 tarvittava rahoitus osoitetaan talonrakennushankkeille vuodelle 2025 varatuista käyttämättä jäävistä määrärahoista.

Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve 2026 otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu. Toiminnan käynnistämiskustannuksista vastaa käyttäjätoimiala.

Hankkeen muutettu aikataulu on seuraava:

- Rakennustöiden aloitus 5/2025
- Käyttäjän kalustus ja muutto 11/2026
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 1/2027

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 § 1 momentin kohdan 2 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan. 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 arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



23.1.2025

Asia/5

---

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti