



25.01.2024

Asia/5

## § 5

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotia Pasila pohjoisen uudisrakennuksen enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2020-006217 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lasten päiväkotia Pasila pohjoisen hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 043 181 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 7 596 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2023 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy hankkeen enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Maria Lähdemäki. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Lpk Pasila pohjoisen hankkeessa rakennetaan uudispäiväkoti uudelle Postipuiston alueelle osoitteeseen Lavakatu 6, 00240 HKI. Päiväkoti on suunniteltu 120 lapselle ja rakennuksen koko on n. 1 400 brm<sup>2</sup>. Lpk Pasila pohjoinen palvelee Postipuiston uudisrakennusalueita ja sen on todettu olevan tarpeellinen pysyvänä palveluverkon osana. Hankkeelle ovat tuoneet haasteita sen myöhästyminen, sen myötä tapahtunut hintojen nousu sekä tulevan rakennuksen sijaitseminen ahtaalla ja kallioisella rinnetontilla, mitkä ovat nostaneet merkittävästi rakentamisen hintaa.

## Esittelijän perustelut

Lpk Pasila pohjoisen hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 27.4.2020, päättäjä Helsingin kaupunginhallitus pvm. 19.10.2020 § 659.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 6 200 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2020 kustannustasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Hankkeen rakennusluvan käsittelyvaiheessa on tehty naapurivalitus, jonka selvittäminen myöhästytti hanketta noin vuodella ja lisäsi rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia.
- Vuosien 2021 ja 2022 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.
- Hankkeen ja rakennuspaikan erityispiirteet, joita ei hankesuunnitelmavaiheessa ole osattu täysimääräisesti arvioida, kuten louhintöiden ja muiden maanrakennustöiden huomattavan korkeat kustannukset, tontin ahtaudesta johtuvat vaikeudet rakentamisessa, sekä Lavakadun ja Kollikadun katuvuokrat koko rakennushankkeen aikana.

Hanke on kilpailutettu syksyn 2023 aikana todellisen markkinahinnan selvittämiseksi. Kilpailutus päätettiin toteuttaa jaettuna urakkana mahdollisimman edullisen tarjoushinnan saamiseksi. Urakka jaettiin rakennusurakkaan, LVIA-urakkaan ja SÄH-urakkaan, ja kilpailussa saatiin hyväksytyjä tarjouksia seuraavasti:

- Rakennusurakka: 7 kpl (vaihteluväli n. 4,6 milj. € - 6,0 milj. €)



- LVIA-urakka: 7 kpl (vaihteluväli n. 0,8 milj. € – 1,0 milj. €)
- SÄH-urakka: 5 kpl (vaihteluväli n. 0,4 milj. € - 0,6 milj. €)

Edullisimpien tarjousten yhteenlaskettu kokonaishinta oli n. 5,8 milj. euroa, kun kaikkien tarjousten yhteenlasketun kokonaishinnan vaihteluväli oli n. 5,8 milj. euroa - 7,6 milj. euroa. Edullisimmat tarjoukset saatiin Oulun Rakennusteho Oy:ltä (rakennusurakka), Suomen Talotekniikka Helsinki Oy:ltä (LVIA-urakka) sekä Sähköpartio Oy:ltä (SÄH-urakka).

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 596 000 euroa. Kustannustasona on käytetty syyskuun 2023 THI-indeksiä (204,3). Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5 418 euroa bruttoneliömetrille, joista urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 4 134 euroa bruttoneliömetrille.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 37,06 euroa/htm2, josta pääomavuokra on 29,55 euroa/htm2 (sisältää investiovastikkeen 12,28 €/htm2, tuottovastikkeen 15,79 €/htm2, maanvuokran 0,82 €/htm2 ja yleiskustannuksen 0,67 €/htm2) ja ylläpitovuokra on 7,51 euroa/htm2. Vuokra on yhteensä 37 154 €/kk ja 445 852 €/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 6,08 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on 3/2024 - 6/2025. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi hankkeen määräraharave kasvaa noin 1,5 milj. eurolla. Hankkeen määräraharave otetaan huomioon rakentamishjelmää tarkistettaessa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan 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 kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kus-



25.01.2024

Asia/5

tannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 659

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.09.2020 § 235

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020 § 92