



08.02.2024

Asia/5

## § 15

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Perhosen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2020-005905 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Perhosen hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 747 258 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 8 144 446 euroa arvonlisäverottomana lokakuun 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 2821U20133 Lpk Perhonen Hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Lpk Perhosen hankkeessa rakennetaan uudispäiväkoti osoitteeseen Jokiniementie 34b, 00650 HKI. Päiväkoti on suunniteltu 150 lapselle ja rakennuksen koko on 1 490 brm<sup>2</sup>. Lpk Perhonen palvelee Oulunkylän aluetta, jonka päivähoitotarve on kasvussa, ja Lpk Perhosen on todettu olevan tarpeellinen pysyvänä palveluverkon osana. Hankkeelle ovat tuoneet haasteita urakkasopimuksen purkaminen alkuperäisen STk-urakoitsijan kanssa, hankemuodon muuttaminen STk-urakasta perinteiseksi kokonaishintaurakaksi sekä em. syistä tapahtunut hankkeen myöhästyminen. Nämä seikat ovat nostaneet merkittävästi suunnittelun ja rakentamisen hintaa.

## Esittelijän perustelut

Lpk Perhosen hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 05.05.2020, päättäjä Helsingin kaupunginhallitus pvm. 8.6.2020 § 349.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 6 420 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2020 kustannustasossa.

## Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Hanke kilpailutettiin alkuvuodesta 2020 sr-urakkana, jolloin urakoitsijaksi valittiin Siklatilat Oy. Väliaikainen sopimus purettiin teknisen johtajan päätöksellä tammikuussa 2023, kun Siklatilat Oy oli hakeutunut yrityssaneeraukseen, eikä pystynyt antamaan Helsingin kaupungille varsinaisen urakkasopimuksen mukaisia vakuuksia.
- Hankesuunnitelman enimmäishinta perustui Siklatilat Oy:n tarjoukseen, joka on väliaikaisen sopimuksen purkamisen jälkeen osoittautunut alihintaiseksi.
- Väliaikaisen sopimuksen purkamisen jälkeen hankkeen toteutussuunnittelua jatkettiin siten, että suunnittelijat olivat suorassa sopimussuhteessa Helsingin kaupunkiin. Osa suunnittelijoista vaihtui tässä vaiheessa toisiin. Rakennesuunnittelu jouduttiin tekemään kokonaan uudelleen, ja myös muiden alojen suunnitelmat vaativat runsaasti työtä, että nämä saatiin valmiiksi. Tämä aiheutti runsaasti ylimääräisiä suunnittelukustannuksia hankkeelle.
- Vuosien 2021 ja 2022 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.
- Hankkeen myöhästymisestä aiheutuneet lisäkustannukset.



Hanke on kilpailutettu vuoden 2023 lopulla tämänhetkisen markkina-hinnan selvittämiseksi. Kilpailutus toteutettiin kokonaisurakkana, ja kilpailussa saatiin hyväksytyjä tarjouksia 3 kpl.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 144 446 euroa. Kustannustasona on käytetty lokakuun 2023 THI-indeksiä (196,3).

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 33,38 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 25,87 euroa/htm<sup>2</sup> (sisältää investointivastikkeen 12,28 €/htm<sup>2</sup>, tuottovastikkeen 12,34 €/htm<sup>2</sup>, maanvuokran 0,58 €/htm<sup>2</sup> ja yleiskustannuksen 0,67 €/htm<sup>2</sup>) ja ylläpitovuokra on 7,51 euroa/htm<sup>2</sup>. Vuokra on yhteensä 45 912 €/kk ja 550 946 €/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 rakentamishankkeissa vuosille 2024 – 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 6,75 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on 3/2024 – 6/2025. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi hankkeen määrärahararve kasvaa noin 1,4 miljoonalla eurolla. Hankkeen määrärahararve otetaan huomioon rakentamishankkeita tarkistettaessa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa. 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.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843



08.02.2024

Asia/5

maria.lahdemaki(a)hel.fi

## Liitteet

1 2821U20133 Lpk Perhonen Hankesuunnitelma

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 349

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 26.05.2020 § 131

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.05.2020 § 66