



04.03.2024

Asia/13

§ 128

Päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 1 043 181 eurola siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 7 596 000 euroa arvonlisäverottomana syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus on 19.10.2020 § 659 hyväksynyt päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1 352 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa. Hankesuunnittelun aikaisten urakoiden yhteenlaskettu kustannusarvio oli noin 3 117 euroa/brm².

Päiväkoti Pasila pohjoisen hankkeessa rakennetaan uusi päiväkoti rakentuvalla Postipuiston alueelle osoitteeseen Lavakatu 6. Päiväkoti on suunniteltu 120 lapselle. Se tulee palvelemaan Postipuiston uudisrakennusalueella pysyvänä palveluverkon osana.

Tämänhetkinen arvio tilojen valmistumisajankohdasta on kesäkuu 2025.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt



Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelussa on todettu tarve korottaa hankkeen enimmäishintaa seuraavin perustein:

- Hankkeen rakennusluvasta tehtiin valitus, jonka käsittely myöhästytti hanketta noin vuodella ja lisäsi näin ollen rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia.
- Vuosien 2021 ja 2022 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.
- Hankkeen ja rakennuspaikan erityispiirteet (mm. ahdas ja kallioinen rinnetontti), joita ei hankesuunnitelmavaiheessa ole osattu täysimääräisesti arvioida, kuten louhintatöiden ja muiden maanrakennustöiden huomattavan korkeat kustannukset, tontin ahtaudesta johtuvat vaikeudet rakentamisessa, sekä Lavakadun ja Kollikadun katuvuokrat koko rakennushankkeen aikana.

Pelkästään syksyn 2023 aikana kilpailutettujen edullisimpien urakkatarjousten yhteenlaskettu kokonaishinta oli n. 5,8 milj. euroa hankkeelle vuonna 2020 hyväksytystä 6,2 milj. euron rakentamiskustannusten enimmäishinnasta. Hankesuunnitelmavaiheen kustannusarvion perusteella hankkeelle hyväksytty enimmäishinta ei riitä kattamaan saatujen urakkatarjousten yhteenlaskettuja kustannuksia, suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksia sekä muutostyövarausta.

Hankkeen kustannukset

Hankepäättökseen mukainen arvonlisäveroton enimmäishinta kustannustasossa helmikuu 2020 oli 6,2 milj. euroa. Hankkeen enimmäishintaa on edellä kuvatuista syistä tarpeen korottaa 1 043 181 eurolla. Hankkeen korotettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 596 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5 418 euroa/brm², joista urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 4 134 euroa/brm².

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 37,06 euroa/htm², josta pääomavuokra on 29,55 euroa/htm² (sisältäen investointivastikkeen, tuottovaatimuksen, maanvuokran ja yleiskustannuksen) ja ylläpitovuokra on 7,51 euroa/htm². Vuokra on yhteensä 37 154 euroa kuukaudessa ja 445 852 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korotetun enimmäishinnan perusteella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus



04.03.2024

Asia/13

Talousarvion 2014 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 6,08 milj. euroa.

Uudisrakennushankkeen rahoitustarve vuosille 2024 - 2025 otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaa laadittaessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 6.2.2024 § 24 antanut puoltavan lausunnon päiväkodin uudisrakennuksen toteutuksen enimmäishinnan korottamisesta. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

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 arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa, on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 06.02.2024 § 24

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 vuokrakorotus 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.

22.09.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppe

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024
§ 5

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lasten päiväkotin 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.



04.03.2024

Asia/13

Käsittely

25.01.2024 Ehdotuksen mukaan

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

25.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 659

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotia Pasila pohjoisen uudisrakennuk-
sen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laa-
juus on noin 1 352 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on
arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa helmikuun 2020 kustannusta-
sossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi