



10.05.2023

Asia/5

§ 43

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle LPK Nihdin hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

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

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

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pinkkarinkuja 4, 00540 Helsinki



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 19.5.2022 hyväksymä LPK Nihdin hankesuunnitelma on päivätty 29.4.2022. Hankepäätöksen mukainen enimmäishinta kustannustasossa 2/2022, RI 115,0 / THI 195,9 oli 8 400 000 (alv. 0 %) euroa. Nykyisessä kustannustasossa 2/2023, RI 122,3 / THI 201,4 hankepäätöksen mukainen enimmäishinta on 8 635 835 euroa (alv. 0 %).

LPK Nihti on Nihdin alueelle rakentuva 140 lapselle ja 26 hoito- ja kasvatushenkilöstölle suunniteltu päivähoiton uudisrakennus. Hankkeen laajuus on 1 693 brm². Leikkipihan nurkassa on lisäksi kaavamääräyksen mukainen Nihti-Kalasadama-Pasila-raitiotielinjaa palveleva sähkönsyöttöasema ja kuljettajien taukotila, yhteensä noin 150 m², joka on oma erillinen hankkeensa.

Rakennustöiden olisi alustavan suunnitelman mukaisesti pitänyt alkaa elokuussa 2023 ja päättyä elokuussa 2024.

Esittelijän perustelut

Kustannus- ja aikataulumuutokset

Nihdin alue on pääosin täyttömaalle rakentuva uusi Sompasaaren osa-alueeseen kuuluva asuinalue, jonka toteuttamisessa useat eri rakennuttajat ja urakoitsijat toimivat erilaisilla vaikeasti yhteensovittavilla aikatauluilla.

LPK Nihti sijoittuu asuinrakennusten ja väylien keskelle, mikä on aiheuttanut haasteita yhteensovittamiselle. Lisäksi hankesuunnitteluvaiheen jälkeiset muutokset ympäröivässä kaupunkirakenteessa ovat kasvattaneet julkisivu- ja pohjarakenteiden kustannuksia, kuten:

- julkisivun pinta-alan, perustusten ja maanpainesienien määrän kasvu,
- pelastusreittien muutokset ja vaiheistaminen,
- meluidan koon merkittävä kasvu johtuen pihan kasvaneista akustisista vaatimuksista,
- näiden seurauksena nousseet työmaan yleiskustannukset sekä
- muutossuunnittelusta johtunut suunnittelukustannusten kasvu.

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



Enimmäishinnan nostamisen edellyttämän päätöksenteon vaatiman ajan vuoksi myös urakkakilpailun aloitus siirtyy ja hankkeen valmistamisen viivästyy arviolta noin 3 - 4 kuukautta.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat edellä kuvatuista syistä johtuneen 1 064 165 euron enimmäishinnan noston jälkeen yhteensä enintään 9 700 000 milj. euroa (alv. 0 %) kustannustasossa 2/2023, RI 122,3 / THI 201,4.

Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan maksama 29.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra olisi päätösajankohdan kustannustasossa ollut 41,68 euroa/htm²/kk ja 574 684 euroa/htm²/vuosi. Uuden vuokramallin mukaan määriteltynä hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra olisi ollut 35,75 euroa/htm²/kk (ylläpitovuokra 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 määritely kokonaisvuokra on enintään 39,21 euroa/htm²/kk ja 540 678 euroa/htm²/vuosi (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).

Rahoitussuunnitelma

Hanke on v.2023 - 2032 investointiohjelmassa. Talousarviossa v.2023 - 2024:lle varattu summa on 8 400 000 euroa, joka tulee nousemaan 1 300 000 eurolla 9 700 000 euroon. Lisärahoitustarve huomioidaan tehtäessä uutta ohjelmaa vuosille 2024 - 2033.

Hankehinnan muutos otetaan huomioon ennusteessa.

Esittelijä

tilapäällikkö
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

Muutoksenhaku



10.05.2023

Asia/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 727

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.06.2022 § 146

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.05.2022 § 55