§ 539
Leikkipuisto Mäkitorpan uudisrakennuksen hankehinnan korotus

HEL 2014-006709 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Mäkitorpan leikkipuiston uudisrakennuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa kustannustasossa elokuu 2015.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto puoltaa hankehinnan ylitystä. Varhaiskasvatusvirasto käsittelee asian 24.11.2015.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Mäkitorppa uudisrakennus HKA kustannusarvio 16.11.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Leikkipuisto Mäkitorpan leikkipuistorakennus paloi vuonna 2012. Toimintaa on tämä jälkeen jatkettu väliaikaistiloissa. Leikkipuisto Mäkitorppa on erittäin suosittu puisto. Se on osa varhaiskasvatusviraston pysyvää leikkipuistojen palveluverkkoa. Lasten

päivähoidon vastuualue on palveluverkkotarkastelussaan puoltanut uuden leikkipuistorakennuksen rakentamista palaneen rakennuksen tilalle.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 27.05.2014 (§ 292) Lp Mäkitorpan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 250,5 brm² (lämpimät tilat 173 brm², kylmät tilat 77,5 brm²) ja että hankkeen enimmäiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 750 000 euroa kustannustasossa maaliskuussa 2014.

Leikkipuisto Mäkitorpan uudisrakennuksen suunnittelu perustuu vuoden 2013 tyyppirakennushankkeeseen, jossa tilakeskus ja varhaiskasvatusvirasto tuottivat uuden toiminnallisesti tehokkaan tyyppipohjaratkaisun sekä yleisperiaatteet puistossa sijaitsevan rakennuksen massoittelulle ja julkisivusommitelmille. Leikkipuisto Mäkitorppa on ensimmäinen vuoden 2013 tyyppipiirustushankkeen linjausten mukaisesti toteutettava uudisrakennushanke.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta. Tilakeskuksen saamat kokonaisurakkatarjoukset ylittivät urakalle varatun osuuden hankkeen enimmäishinnassa. Halvimman urakkatarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä. Kokonaisurakan töistä saatiin 5 tarjousta, jotka täyttivät tarjouspyynnön soveltuvuusehdot. Kaikki tarjoukset ylittivät hankkeen enimmäishinnan urakan osalta.

Halvimman urakkatarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeenhankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä arvonlisäverottomana 970 000 euroa.

Koska aiemmin päätetyn hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta on yhteensä arvonlisäverottomana 805 000 euroa, tulee hankkeen hintaa nostaa noin arvonlisäverottomana 165 000 euroa kustannustasossa elokuu 2015.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 970 000 euroa eli

3 880 euroa/brm² (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 6 424 euroa/htm² (alv. 0 %).

Hankkeen vuokra on tilakeskuksen laskelman mukaan yhteensä 34,10 euroa/htm²/kk (pääomavuokra 29,10 + ylläpitovuokra 5,00 euroa/htm²/kk) tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitovuokraperusteiden mukaan.

Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 5 149 euroa/kk ja 61 791 euroa/v. Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikaisen ylläpitovuokran mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Irtokalusteille ja laitteille varataan rahat varhaiskasvatusviraston irtaimenomaisuuden määrärahoista vuodelle 2015. Tällä hetkellä määräraha varaus on 18 000 euroa (alv. 0 %). Muuttokustannuksiin varaudutaan leikkipuistotoiminnan käyttömenoissa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa esitetty vuosille 2015 - 2016.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja rakennuksen ylläpidosta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911
teemu.metsala(a)hel.fi
Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31849
arto.manninen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lp Mäkitorppa uudisrakennus HKA kustannusarvio 16.11.2015

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Tilakeskus

Päätöshistoria

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.11.2015 § 140

13.6.2014 Lausunto annettu

Kiinteistövirasto Tilakeskus Investoinnit Hankepäällikkö 09.04.2015 § 6

27.05.2014 Ehdotuksen mukaan