LIITE 1

2
Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankehinnan korottaminen

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Esitysehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 190 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Fallpakka rakennetaan Vuosaareen kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin.

Lasten päiväkoti Fallpakka tulee osaksi Mellunkylän päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Uusi päiväkoti tulee turvaamaan päivähoitopalvelut lähipalveluna Mellunmäen ja Keski-Vuosaaren lapsimäärälle, joka on ennusteen mukaan kasvava.

Kustannusten nousu on aiheutunut rakennustöiden keskeytymisen ja urakkasopimuksen purkamisen seurannaisvaikutuksista.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Kiinteistölautakunta hyväksyi 3.4.2014 (180 §) 10.3.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1212 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 335 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 4 335 000 euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uuden, nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 11.11.2015 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomina lasketut kustannukset arvioidaan 5 190 000 euroksi, eli 4 282 euroa/brm², elokuun 2015 hintatasossa.

Rakennusaikainen vakuus (282 000 euroa, alv. 0 %) huomioiden hankkeen kokonaiskustannukset enimmillään tulevat olemaan 4 910 000 euroa eli 4 051 euroa/brm².

Rakennuksen laajuuteen, sisältöön ja laatuun ei ole tullut muutoksia. Kustannusten nousun on aiheuttanut kohteen pääurakoitsijaksi valitun Rasto Oy:n ajautuminen keväällä ja kesällä 2015 taloudellisiin vaikeuksiin, minkä takia rakennuttaja purki urakkasopimuksen 18.8.2015 ja otti työmaan haltuunsa 19.8.2015. Tämän jälkeen 20.8.2015 Rasto Oy asetettiin konkurssiin. Kohteen valmistuminen tulee viivästymään, ja kohteen kannalta kriittiset pihatyöt siirtyvät toteutettaviksi epäedulliseen vuodenaikaan.

Rakennuttajan kustannusten nousun aiheuttaa mallinnuksen mukaan ottaminen toteutussuunnitteluvaiheessa sekä aikasidonnaisten suunnittelukulujen nousu projektin valmistumisen siirtymisestä noin 8 kuukaudella.

HKR-Rakennuttaja on tehnyt ja valvonut urakkasopimuksen. Tästä johtuen HKR-Rakennuttaja osaltaan huolehtii, että rakennusaikainen vakuus saadaan hankkeen käyttöön rakennusurakan kustannusten ylittyessä ja urakasta syntyviin muihin lisäkustannuksiin.

Rasto Oy:n työnaikainen vakuus on huomioitu käytettäväksi täysimääräisenä konkurssista johtuviin lisäkustannuksiin. Tällä perusteella lopullinen hankkeen enimmäiskustannus pitäisi olla alle 5 milj. euroa.

Stara on jatkanut urakoitsijan konkurssin jälkeisiä rakennustöitä.

Vuokravaikutus

Konkurssin aiheuttamien lisäkustannusten vuokravaikutusten osuudesta käydään neuvottelut Tilakeskuksen ja Varhaiskasvatusviraston kesken.

Vuokra on ollut 25 243 euroa kuukaudessa ja 305 078 euroa vuodessa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta enimmäishinnan korotuksen perusteella huomioiden konkurssista aiheutuvat kustannukset on:

- tontinvuokra 0,54 euroa/htm²/kk
- pääomavuokra 22,30 euroa/htm²/kk, sisältää tontin vuokran
- ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk

Yhteensä 25,80 euroa/htm²/kk.

Vuokrakustannukset ovat konkurssin jälkeisen uudisrakennustyön jälkeen enintään 28 199 euroa kuukaudessa ja 338 393 euroa vuodessa. Lopullinen vuokravaikutus lasketaan urakan valmistuttua ja esitetään varhaiskasvatusvirastolle.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen on aloitettu uudelleen syyskuussa 2015, ja työn on tarkoitus valmistua helmi-maaliskuussa 2016 sisäpuolisilta osin. Pihan viimeistely tehdään mahdollisesti keväällä kustannusten alentamiseksi.

Hankkeelle oli varattu rahoitus vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman liitteenä olevassa rakentamisohjelmassa vuodelle 2015. Vuonna 2015 käyttämättä jäänyt hankkeen määrärahaosuus on myönnetty vuodelle 2016 ylitysoikeutena. Aiemman enimmäishinnan ylittävä kustannusosuus voidaan kattaa muista hankkeista säästyvillä vuoden 2016 tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeisiin varatuilla määrärahoilla.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 HS:n kustannusarvio, alustava_25.11.2015
2 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014
3 LPK Fallpakka Hankesuunnitelma 1.7.2011.pdf

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta