



Martinlaakson päiväkodin tavoitehinnan tarkistaminen/ETN

VD/6926/10.03.02.01/2015

Martinlaakson päiväkoti rakennetaan Martinlaaksoon, osoitteeseen Martinlaaksonpolku 7, 01620 Vantaa. Päiväkoti sijoittuu Martinlaakson uudelleen kaavoitettuun keskustakortteliin, jossa tavoitteena on täydentämiskäytöksellä parantaa alueen imagoa, kaupunkikuvaa, liikennettä, ekologisuutta sekä yhteisöllisyyttä. Uusi päiväkoti korvaa Martinlaakson ostoskeskuksesta puretun ja Martintuvan vuokratilassa sijaitsevan päiväkodin sekä vastaa suuralueen lasten määrän kasvuun.

Tarveselvitysvaiheessa (opetuslautakunta 14.9.2015 § 18) hyväksytty kustannusennuste hankkeelle oli 6 190 000 eur (alv 0 %), KL 86.

Hankkeesta järjestettyyn arkkitehtuurikutsukilpailun kilpailuohjelmaan tarkennettiin päiväkodin laajuutta tavoitteena lisätä kustannus- ja tilatehokkuutta. Näin syksyllä 2016 hyväksytyn hankesuunnitelman (opetuslautakunta 10.10.2016 § 16) mukaiseksi tavoitehinnaksi muodostui 5 423 000 eur (alv 0 %), KL 88.

Käytyjen urakkakilpailujen perusteella on ilmennyt, että hankkeelle muodostuva kokonaishinta ylittää hankkeelle asetetun tavoitehinnan, joka tarjoushetken hintatasossa KL 92,7 on 5 713 000 eur (alv 0 %).

Tilakeskuksen arvion mukaan ylitys johtuu pääosin nykyisestä markkinatilanteesta. Mm. rakennusalan suhdannekatsaus (1/2017/Rapal) toteaa talonrakentamisen tarjoushintaindeksin nousseen toukokuussa 2017 8,3 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

Pääurakoitsijan valinta palautettiin kustannusten ylittymisen takia uudelleen valmisteluun teknisen lautakunnan kokouksessa 6.6.2017.

Kesän aikana on suunnitelmaratkaisua käyty tilakeskuksessa läpi ja tilakeskus toteaa, että sitä on tarkistettavissa siten että syntyviä kustannuksia saadaan alennettua. Hyväksyttyyn tavoitehintaan ei kuitenkaan ole mahdollista päästä ilman todella merkittävää ja myös uutta rakennuslupakäsittelyä vaativaa uudelleen suunnittelua tai koko suunnitelmaratkaisun toiseksi muuttamista.

Uudelleen suunnittelusta urakkakilpailutuksineen aiheutuisi tilakeskuksen arvion mukaan 8 - 10 kuukauden ylimääräinen viivästyminen hankkeelle. Tämän suuruusluokan viivästyminen synnyttäisi lähes varmuudella väliaikaisen vuokrapäiväkodin tarpeen syntyvälle ylimääräiselle viivästysajalle. Väliaikaisten tilojen kustannukset em. ajalle olisivat noin 400 - 500 000 eur.

Edellä kuvatun perusteella tilakeskus esittää, että Martinlaakson päiväkodin tavoitehintaa tarkistetaan hintaan 6 100 000 eur (alv 0%), KL 92,7. Eli korotusta aiemmin indeksikorjattuun hyväksyttyyn tavoitehintaan tulisi 387 000 eur (alv 0%). Tavoitehinnassa on mukana kaikki hankkeelle muodostuvat kustannukset eli suunnittelu- ja rakentamiskulut, kaikki urakat ml. rakennusurakka ja varaus mahdollisiin muutoksiin. Esitettyssä uudessa tavoitehinnassa on jo huomioitu kustannusten alentamismahdollisuudet. Tällä ratkaisulla minimoituu rakennuksen valmistumiselle syntyvä viivästyminen aiemmin suunnitellusta ja vältetään väliaikaisten tilojen hankkiminen viivästysajalle.

Opetuslautakunta 21.8.2017 § 14

Talous- ja hallintojohtajan esitys:

Päätetään esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi Martinlaakson päiväkodin tavoitehinnan korottaminen 6 100 000 eur (alv 0 %); KL 92,7 esittelyosassa mainituin perustein



Käsittely: Esittelijä lisäsi esittelyosan viimeisen kappaleen ensimmäisen virkkeen jälkeen tarkennuksen: ”Eli korotusta aiemmin indeksikorjattuun hyväksyttyyn tavoitehintaan tulisi 387 000. Tavoitehinnassa on mukana kaikki hankkeelle muodostuvat kustannukset eli suunnittelu- ja rakentamiskulut, kaikki urakat ml. rakennusurakka ja varaus mahdollisiin muutoksiin.”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys ja tarkennus.

Täytäntöönpano: Hallintoyksikkö
 -ote tilakeskus

Muutoksenhakuohje: Ei muutoksenhakuoikeutta/ Kuntalaki 91 §

Lisätiedot:

Päivi Riehunkangas, puh 8393 2450, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fintaa.fi