

KIINTEISTÖT JA TILAT / TOIMITILAJOHTAMINEN

Raportti vuonna 2025 valmistuneiden toimitilahankkeiden merkittävimmistä kustannus- ja aikataulupoikkeamista

Hanke	Pinta-ala (brm2)	Tavoitehintaa (alv 0 %)	Loppukustannus (alv 0 %)	ero (eur)	ero %	Selvitys poikkeamista
		korjattu tarjoushetken kustannustaso on				
Mårtensdahl skola per.par ja bidnigsum uudisrakennus	4376 brm2	14 070 000 €	11 100 000 €	-2 970 000 €	-21,1 %	Valmistui 31.3.2025 noin 4 kk myöhästyneenä käyttöönotettavaksi. Myöhästyminen aiheutui yhtäältä lainvoimaisen rakennusluvan viivästymisestä arvioidusta, louhintamäärien kasvusta ja toisaalta pääurakoitsijan viivästymisestä, miltä osuudelta pidätettiin urakkasummasta sopimuksen mukainen viivästyssakko. Rakentamisen aikana toteutettiin erillishankintana myös tontin lähiliikuntapaikka. Kohteessa on vastaanotossa havaittuja puutteita edelleen osin korjaamatta, mutta niitä vastaavat kustannukset on myös maksueristä pidätetty. Rakentamisen kustannukset alittuivat merkittävästi edullisten tarjoushintojen takia.
Kuusijärven rakennukset; WC- infokatos, puku-pesuhuone ja savusaunat 2 kpl	343 brm2	3 340 000 €	3 300 000 €	-40 000 €	-1,2 %	Urakkatarjoukset ylittivät hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan. Kaupunkitilalautakunta päätti urakoitsijavalinnan yhteydessä että Kuusijärven palvelurakennusten tavoitehintaa tarkistetaan vasta seuraavien palvelurakennusten toteuttamisvaiheessa. Nyt tehdyt palvelurakennukset toteutuivat urakoitsijan valintavaiheessa tehdyn loppukustannusennusteen mukaisina ja rakennukset valmistuivat sopimuksen mukaisesti kesäkuussa 2025. Kuusijärven uusille rakennuksille myönnettiin Kehäkukka palkinto vuoden 25 lopulla. Alkuvuoden kovempien pakkasjaksojen on havaittu savusaunojen eteistilojen ulko-ovien jäätymistä syynä isot käyttäjämäärät. Toteutus sisällään vastaa tehtyjä suunnitelmia. Korjaavien suunnitelmien laadinta on käynnissä ja tarvittavat muutokset tehdään heti niiden valmistuttua.
Kanniston koulun laajennus ja tilamuutokset	5278 brm2	23 230 000 €	20 900 000 €	-2 330 000 €	-10,0 %	Hanke alitti merkittävästi asetetun tavoitehinnan syynä valittu urakkamuoto ja tehokas suunnittelunohjaus. Muutostöitä toteutui 3,2 % KVR-urakkasummasta. Urakka valmistui sovitussa aikataulussa. Vastaanotossa havaitut puutteet olivat vähäisiä ja ne on korjattu.

Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennusosa	5638 brm2	10 700 000 €	10 600 000 €	-100 000 €	-0,9 %	Kytöpuiston koulun rakennusurakan hankintapäätöksestä tehdyn markkinaoikeusvalituksen takia urakan aloittaminen viivästyi suunnitellusta. Valituksen hylkäämisen jälkeen työt aloitettiin noin 2 kk aiottua myöhemmin. Uudeksi valmistumisajaksi sovittiin urakkasopimuksessa 16.12.2025, mikä myös toteutui. Kohde toteutuu suhdannekorjatun tavoitehinnan puitteissa.
--	-----------	--------------	--------------	------------	--------	---

Lentolan päiväkot	1882 brm2	9 148 000 €	8 430 000 €	-718 000 €	-7,8 %	Rakennus valmistuu käyttöön helmikuussa 2026 noin 2,5 kk myöhästyneenä ja puhevalta urakoitsijasta aiheutuvista viivästyskustannuksista on pidätetty. Loppukustannusennuste kohteelle on noin 8,4 M€. Alitusta selittää edullinen urakkatarjous ja tehokas suunnittelunohjaus. Päiväkotirakennus on vastaanotossa hyväksytty käyttöön, havaittujen puutteiden korjaus on käynnissä. Pihan osalta urakkaa ei vastaanotettu sen keskeneräisyyden takia, vaan pihan viimeistelytyöt pystytään suorittamaan/vastaanottamaan vasta keväällä -kesällä 2026. Käyttöönotto puutteista huolimatta on aiheutunut varhaiskasvatuksen tarpeesta saada tilat käyttöön helmikuun 26 aikana. Lopullinen raportti kohteesta annetaan vuoden 2027 raportoinnin yhteydessä, kun loppuselvitykset on tehty.
-------------------	-----------	-------------	-------------	------------	--------	--

Valmistuneet vuokra-/leasinghankkeet		valmistumis-tavoite	valmistumis-aika	
Päiväkot Kiel	1130 brm2	25.7.2025	16.1.2026	Vuokraohteen aloittaminen viivästyi ennakoitua haasteellisemmaksi osoittautuneen rakennuslupaprosessin takia, mikä vaikutti myös kohteen aloittamiseen ja valmistumiseen. Valmistuminen viivästyi parisen viikkoa suunnitelmamuutosten lisääjän tarpeen takia.
Satulakujan päiväkot		22.12.2025 arvioitu 27.2.2026		Valmistuu helmikuun 2026 lopulla noin 2 kk myöhässä tavoitellusta 22.12.2025. Viivästys johtuu ennakoitua kauemmin kestäneestä rakennuslupaprosessista, minkä takia KVR-urakka päästiin aloittamaan ennakoitua myöhemmin ja siirtyi osin talvikauteen. Päiväkot toteutetaan kiinteistöleasing-kohteena ja rahoittaja on Kuntarahoitus.

Tavoitehint = hankkeella laskettu/hyväksytty tavoitehint korjattuna tarjoushetken suhdannetasoon

Loppukustannus= hankkeen toteutuneet kustannukset sisältäen varauksen vielä laskuttamatta olevien kustannusten osalta.

12.2.2026

Juha Vuorenmaa