

Gesterbyn koulukeskuksen kokonaiskustannuksen hyväksyminen ja lisämäärärahan esittäminen (kv)

Kunnanhallitus 15.08.2022 § 250
558/10.03.02.01/2019

Valmistelija

yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Toimitilapalvelujen lautakunta on kokouksessaan 28.06.2022 § 61 valinnut Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen palveluntarjoajaksi YIT Suomi Oy:n.

Taustaa

Kunnanvaltuusto (KV 28.6.2021 § 59) on hyväksynyt hankkeen kokonaishinnaksi 42 500 000 euroa, joka perustuu 8.9.2020 laadittuun kustannusarvioon. Hanke on päätetty toteuttaa leasingrahoituksella.

Rakennuskustannuksissa on ollut voimakasta hintojen nousua. Rakennusteollisuuden markkinoiden häiriö on alkanut jo vuoden 2021 alusta ja lisähaasteita on tuonut vuoden 2022 maailman tilanne.

Rakennusmateriaalien saatavuushaasteet ja hintojen epävarmuus on aiheuttanut voimakkaita hintojen nousua. Tällä hetkellä materiaalien saatavuudessa on paikoin esiintynyt toimitusketjuun ja logistiikkaan liittyviä häiriöitä sekä materiaalien, polttoaineiden ja energian hintojen nousua. Tilanne markkinoilla muuttuu tällä hetkellä nopeasti ja markkinoilta on vaikea saada kiinteitä hintoja.

Toimitilapalveluiden lautakunta on päättänyt kokouksessaan 21.4.2022 urakkahinnan sitomisesta indeksiin.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti palveluntuottajan hyväksi urakkahintaa korottavasti ja indeksin lasku huomioidaan täysimääräisesti tilaajan hyväksi urakkahintaa alentavasti.

Urakkahinta on sidottu indeksiin tarjouspyynnön mukaisesti. Urakan sitominen indeksiin aiheuttaa riskin kustannusten huomattaville muutoksille. Indeksin muuttumista rakennusaikana on tällä hetkellä mahdotonta ennustaa. Tällä hetkellä lisämäärärahaan liittyvässä keskustelussa esitetään käytettäväksi 10 % nousuriskiä, joka on 5 122 212 euroa.

Lisä- ja muutostyövaraukseksi on arvioitu 3 %. Lisäksi rakennusalueella on todettu seuraavia ylimääräisiä riskitekijöitä, mm. tunnistamattomat tonttijohdot ja perustusrakenteet, pilaantuneet maa-ainekset, olemassa olevan väestösuojan kunnostustarve ja tunnistamattomat haitta-aineet purettavissa rakennuksissa. Lisä- ja muutostöiden riskeissä on syytä varautua n. 1 000 000 euron kustannuksiin.

Rakennuttajan kustannuksia on tällä hetkellä kertynyt noin 500 000 euroa, ja kustannuksia ennustetaan kertyvän vielä n. 1 200 000 eurolla, yhteensä 1 700 000 euroa. Rakennuttajan kustannukset koostuvat tarjouspalkkioista, hankesuunnittelusta, tutkimuksista ja selvityksistä, muusta täydentävästä suunnittelusta sekä suurimmaksi osin rakennuttajakonsultin palkkioista.

Lisämääräraha

Hankkeelle esitetään määrärahasi 59 044 338 euroa, joka koostuu:

- Urakkahinta 51 222 126 euroa
- Indeksoinnin aiheuttama nousuriski 5 122 212 euroa
- Lisä- ja muutostyövaraus 1 000 000 euroa
- Ennustetut rakennuttajan kustannukset 1 700 000 euroa

Lisäksi toimitilapalvelujen lautakunta päätti pyytää kunnanhallitusta arvioimaan kouluverkon investointien toteuttamista MDI:n väestöennusteen mukaisesti. Hankkeiden urakkamuotoa tulisi arvioida uudessa muuttuneessa rakennuttamisen tilanteessa. On myös otettava huomioon, että kouluhankkeet sekä peruskorjaukset tulee toteuttaa suunnitellussa aikataulussa, johtuen sisäongelmista sekä niiden välttämistä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Aarnio Tarmo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy hankkeen kokonaiskustannuksiksi 59 045 000 euroa, josta

- urakkahinta 51 222 126 euroa
- lisä- ja muutostyövaraus 1 000 000 euroa
- indeksoinnin aiheuttama nousuriski 5 122 212 euroa
- rakennuttajan kustannukset 1 700 000 euroa

Käsittely

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, projektipäällikkö Hanne Nylund sekä rakennuttajakonsultti Kimmo Niemi esittelivät asiaa kokouksessa ja vastasivat kunnanhallituksen jäsenten kysymyksiin.

Projektipäällikkö Hanne Nylund ja rakennuttajakonsultti Kimmo Niemi poistuivat kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 18.22.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lisäselvitysten saamiseksi keskustelun aikana tulleiden evästysten perusteella. Asian käsittelyä jatketaan kunnanhallituksen kokouksessa 22.8.2022.