

## Luonnonmaan Perhetalon hankemäärärahan muutos teknisen lautakunnan investointiosaan

Palveluverkon rakennustoimikunta 14.10.2021 § 39

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 5.10.2021:

Tilalaitos on pyytänyt rakennusurakointitarjouksia avoimella menettelyllä hankintajärjestelmä Hilman kautta Luonnonmaan perhetalon toteuttamisesta.

Urakkatarjouspyynnöt on laadittu hankesuunnitelmassa määritellyllä tavalla kokonaishintamenettelyllä ratkaistavaksi. Vaihtoehtoiseksi asetettu toteutusmuoto, projektinjohtourakointi, todettiin suunnitteluvaiheessa riskialttiimmaksi.

Laadituissa tarjouspyynnössä on lähdetty siitä, että talonrakennusurakoitsija tulee toimimaan kohteen pääurakoitsijana. Talotekniikkaurakoitsijat toimivat kohteessa sivu-urakoitsijoina. Putki-, ilmanvaihto-, sähkö- ja automaatiotöistä on pyydetty erilliset talonrakennusurakkaan alistettavat rakennusurakointitarjoukset. Jaettua urakkamuotoa perustellaan sillä, että se mahdollistaa useampien tarjoajaehdokkaiden osallistumisen tarjouskilpailuun. Kokonaisurakkana perhetalon urakkahinta tulisi kasvamaan useiden ehdokkaiden ulottumattomiin.

Urakkatarjouspyyntö on julkaistu avoimella menettelyllä EU-hankintailmoituksena HILMA:ssa. Talotekniikkaurakointitarjoukset on pyydetty jättämään 4.10.2021 mennessä ja rakennusurakointitarjoukset 10.10.2021 mennessä tarjouspalvelu.fi portaaliin.

Saatavien tarjousten perusteella käydään rakennustoimikunnan kokoukseen mennessä selonottoneuvottelut.

NL-Rakennuslaskenta Oy on laatinut kustannusarvion 24.5.2021 Luonnonmaan perhetalon perustamiskustannuksista. Sen mukaan hankkeen kustannukset muodostuivat hintatasossa 5/2021 seuraavasti:

Rakennuttajan kustannukset	
• Suunnittelu ja tutkimukset	700 000 euroa
• Rakennuttaminen ja valvonta	400 000 euroa
• Liittymismaksut	230 000 euroa
Rakennustekniset työt	9 787 000 euroa
LVI-työt	1 401 000 euroa
Sähkötyöt	917 000 euroa
Erillishankinnat	208 000 euroa
Muut kustannukset	
• Hankevaraukset	272 000 euroa
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>13 915 000 euroa</b>

## **Rakennustoimikunnan kokouksessa esitellään tarjoukset ja tarjousvertailu sekä mahdolliset selonottopöytäkirjat.**

Yritysvaikutusten arviointi: Kilpailutuksella on vaikutusta rakennuspalvelujen tarjontaan alueella

Luonnonmaan perhetalon urakkatarjouspyynnöt liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali: Urakkatarjouspyyntöotteet

Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö

Päätösehdotus

Palveluverkon rakennustoimikunta päättää hyväksyä

1. urakkatarjouspyynnöt, joissa urakkamuotona on kokonaishintaurakka siten, että pääurakoitsijana toimii rakennusurakoitsija ja sivu-urakoitsijoina toimivat sähkö-, iv-, lv- ja automaatiourakoitsijat.

2. halvimmat hyväksyttävät pää- ja sivu-urakka-alojen tarjoukset jättäneet urakoitsijat Luonnonmaan perhetalon rakennushankkeen pää- ja sivu-urakoiden toteuttajiksi.

Kokouskäsitely

Luonnonmaan perhetalon jaetun urakan urakkatarjoukset on saatu ja urakoitsijaehdokkaiden kanssa on käyty selonottoneuvottelut. Urakkalaskennan jälkeen on realisoitunut ja täsmentynyt kustannuskokonaisuus. Talousarviossa 2021 sitovaksi hankemäärärahasi hyväksyttiin 12 188 000 euroa. Hankemääräraha määriteltiin hankesuunnitelmavaiheen pohjalta tehdyn Turun seudulla toteutettavan kohteen kustannusarviovertailun perusteella. Rakennuksen pinta-ala oli tällöin 5.110 brm<sup>2</sup> ja siten kustannustaso n. 2.385 e/brm<sup>2</sup>.

Kustannusarviovertailu osoittautui alhaiseksi laadituissa rakennussuunnitteluvaiheen kustannusarvioissa. Kiinteistön rakentamisen pinta-ala kasvoi suunnitteluvaiheessa mm. keittiömuutoksen takia 5.432 brm<sup>2</sup>:iin. Rakennussuunnitteluvaiheessa tehdyn kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukseksi laskettiin tasossa 5/2021 13 915 000 euroa (alv 0 %), joka on 2.562 e/brm<sup>2</sup>. Rakennuskustannusten kasvu johtui sekä kustannusten kasvusta ja arvion epätarkkuudesta.

Rakennuskustannusindeksi kasvoi elokuusta 2020 toukokuuhun 2021 3,5%, mikä on kustannusvaikutuksena alkuperäisestä arviosta 420 000 euroa. Rakennuskustannusindeksin muutos puolestaan toukokuusta 2021 elokuuhun 2021 on ollut 5,0 %. Kyseinen kustannusvaikutus on noin 690 000 euroa toukokuun kustannusarviosta.

Talousarvion 2021 hyväksymisen jälkeen kohdetta on laajennettu muuttamalla toteutettava keittiö palvelukeittiöstä aluekeittiöksi. Keittiöratkaisu kasvatti hankkeen kustannuksia noin 422 000 eurolla. Keittiömuutos käsiteltiin kaupunginhallituksessa (08.03.2021 § 94).

Hankesuunnitteluvaiheessa kohteeseen suunniteltu aluelämmitysratkaisu kariutui kevään 2021 aikana, kun Naantalin Energia ei saanut muita

osallistujia sitoutettua aluelämpöverkkoon. Oman lämmitysjärjestelmän toteutus nosti hankkeen hankintakustannusta noin 228 000 eurolla.

Näin ollen kustannusmuutos on kootusti esitetty seuraavassa taulukossa:

• Hankesuunnitelmaan perustunut kustannusarvio	12 188 000 euroa
• Laajuus ja arviointitarkkuus	503 000 euroa
• Kustannuskasvu 07/20 – 05/21 3,5 %	420 000 euroa
• Kustannuskasvu 05/21 – 07/21 5,0 %	680 000 euroa
• Keittiömuutos	422 000 euroa
• <u>Lämmitysjärjestelmätoteutus</u>	<u>228 000 euroa</u>
Yhteensä	14 513 000 euroa

Luonnonmaan perhetalon urakkatarjoukset saatiin 10.10.2021 mennessä. Soveltaen NL-rakennuslaskennan perustamiskustannusten kustannusarviota hankkeen hankemäärärahan tarpeen arvioidaan urakkatarjousten saamisen jälkeen muodostuvan seuraavasti:

#### Rakennuttajan kustannukset

- Suunnittelu ja tutkimukset 690 000 euroa
- Rakennuttaminen 290 000 euroa  
sisältäen mm. tilaajan selvitykset ja tutkimukset, viranomaisluvut, kopiopalvelut, valvontapalvelut ja LVIAS-konsultoinnit
- Liittymismaksut 220 000 euroa

Rakennustekniset työt	9 978 000 euroa (5/21 +191 000 e)
LVI-työt	1 811 000 euroa (5/21 +410 000 e)
Sähkötyöt	969 000 euroa (5/21 +50 000 e)
Erillishankinnat	190 000 euroa
	sisältäen mm. aurinkovoimalahankinta, sähkölatauspisteet ja metsäluokka

#### Muut kustannukset

- Hankevaraukset 365 000 euroa

**YHTEENSÄ** 14 513 000 euroa

Kustannusmuutos kustannusarvioon 5/2021 verrattuna on 598 000 euroa. Koska muuttunut kokonaiskustannustaso ylittää hyväksytyyn hankemäärärahan, tulee asia käsitellä kaupungin taloudesta päättävissä toimielimissä ennen kuin urakoitsijavalintoja vahvistetaan.

#### Kiinteistöpäällikön muutettu päätösehdotus

Palveluverkon rakennustoimikunta merkitsee tiedokseen Luonnonmaan perhetalon muuttuneen hankemäärärahatarpeen.

Palveluverkon rakennustoimikunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Luonnonmaan perhetalohankkeeseen Talousarviossa 2021 osoitettu sitova hankemääräraha muutettaisiin 14 513 000

euroksi. Muutos tulitisiin huomioimaan vuoden 2022 talousarviossa ja taloussuunnitelmassa 2022 – 2025.

Päätös Kiinteistöpäällikön muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 09.11.2021 § 445  
1499/02.08.00/2021

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm:

Hanke on ylivuotinen ja jotta hanke voidaan toteuttaa, se vaatii sitovan hankemäärärahan lisäyksen. Tarjoustensaannin jälkeen sitovan hankemäärärahan tarve Luonnonmaan perhetalohankkeessa on 14 513 000 euroa.

Investointiosassa alkuperäinen hankesuunnitteluvaiheen hankemääräraha on 12 188 000 euroa.

Määrärahan muutos otetaan huomioon vuoden 2022 ja 2023 taloussuunnitelmissa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että teknisen lautakunnan/tilalaitoksen investointikohteen "Luonnonmaan perhetalo" hankemääräraha 12 188 000 euroa korotetaan 14 513 000 euroon.

Muutos huomioidaan vuoden 2022 talousarviossa ja taloussuunnitelmassa vuosille 2022- 2025.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.