

Valmistunut hanke: Merisalin peruskorjaus

Tekninen lautakunta 27.11.2024
1303/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 19.11.2024:

Merisalin peruskorjaukseen osoitettiin investointien talousarvioon 2024 1 181 000 euron hankemääräraha (TA24: 800.000 e, aiempi käyttö: 381 000 e). Kaupunginvaltuusto osoitti Merisalihankkeeseen 290 000 euron lisämäärärahan 10.6.2024 (37§). Hankemäärärahan suuruus oli siten yhteensä 1 471 000 euroa.

Hankkeen kustannukset toteutuivat seuraavasti:

Tilinpäätös 2023	327 569 euroa
Teteutuma 11/2024 ilman hyvityksiä	1 533 024 euroa
Saatavat urakkahyvitykset	-56 442 euroa
<u>Yhteensä noin</u>	<u>1 804 151 euroa</u>

Hankemäärärahan ylitys taloudellisessa loppuselvityksessä on 333 151 euroa. Vuoden 2024 talousarviomäärärahan (800 000 + 290 000 e) osalta ylitys on 387 000 euroa. Talousarviomäärärahaylitys poikkeaa hankemäärärahaylityksestä hankkeen ylivuotisuuden takia.

Määrärahan ylittymisen syitä on tarkasteltu tilalaitoksessa. Tarkastelujen perusteella voi todeta, että kustannushallinta ei ollut hankkeessa riittävää. Kustannustietoisuuden puutteet johtuivat haasteellisesta 1899 rakennetun kohteen puutteellisista lähtötiedoista sekä työnaikaisesta kustannusohjauksesta. Kohteen liikkeellelähtötilanteen suunnitelmat ja kustannusarvio perustuivat paljolti oletuksille. Suunnittelutyötä jouduttiin tekemään rakennustyön etenemisen kanssa samaan aikaan sekä ratkaisuja ja valintoja tehtiin nopeasti aikataulusyistä.

Merisali-urakassa käytettiin laskutyöurakkamuotoa, joka sopii tällaiseen kohteeseen, koska siinä työmaata on mahdollista ohjata päivittäin taloudelliseen ja teknisesti järkevään suuntaan. Tässä urakkamuodossa on silti paljon kustannusriskiä ja se edellyttää erittäin tarkkaa työmaan ohjausta ja hallintaa, jossa ei täysin onnistuttu.

Taloudellisen loppuselvityksen pitkittyminen johtui juuri siitä, että urakassa suoritettiin ylityksestä johtuva tavallista tarkempi jälkilaskenta. Rakennustöiden ja sähkötöiden jälkilaskenta tehtiin yksityiskohtaisella urakkalaskentamenetelmällä. Putkitöiden ja IV-töiden kustannuksia ei jälkilaskettu, koska näiden kustannukset pysyivät ennakoitua matalammalla tasolla.

Rakennustöiden toteutunut kustannus oli laskutarkastuksesta saatu loppuhyvitys huomioon otettuna 1 141 758 euroa ja toteutuneiden työtuntien määrä oli 10 228 h. Insinööritoimisto Aalto-Setälä Oy:n laskema kustannusarvio loppukuvien perusteella oli 850 575 euroa. Kustannusarviossa oli laskettu työtuntien määräksi 6 037 h.

Sähkötoiden toteutunut kustannus oli 244 641 euroa ja toteutuneiden työtuntien määrä oli 2 342 h. Granlund Oy:n loppukuvien perusteella kustannusarvio hankkeesta on 204 500 euroa. Granlundin kustannusarviosta ei pysty erottamaan työtuntimäärää.

Työtuntien määrän kasvu johtui siitä, että hankkeessa jouduttiin lisäämään työntekijöiden määrää kireän aikataulun takia. Aikataulun kireys johtui mm. paalutustavan muutoksesta ja sen ennakoitua pidemmästä työajasta. Kohteessa jouduttiin myös tekemään merkittävästi ylitöitä. Suuri työntekijämäärä hankalissa talviolosuhteissa laskee työnteon tehokkuutta, mutta kohde saatiin valmiiksi sovittuna aikana. Rakennustyön viivästyminen kesälomakaudelle olisi todennäköisesti pidentänyt myöhästymistä ja lisännyt kustannuksia entisestään.

Merisalin rakennushanke otettiin vastaan rakennusvalvonnan lopullisessa loppukatselmuksessa 20.6.2024.

Tekniset palvelut ja tilalaitos ovat ryhtyneet toiminnan kehittämiseen tavoitteena kustannusten parempi hallinta jatkossa.

Laskutyökokonaisuuden kustannukset jakautuivat seuraavasti:

Suunnittelu	97 200 euroa
Muut rakennuttajakulut	77 800 euroa
Rakennustyöt	
Varsinaiset rakennustyöt	938 600 euroa
Porapaalutus	203 100 euroa
Sähkötyöt	244 800 euroa
Putkityöt	90 800 euroa
IV-työt	90 700 euroa
Jäähdytyslaitetyöt	52 500 euroa
Lukitystyöt	8 700 euroa
YHTEENSÄ	1 804 200 euroa

Oheismateriaali: Rakennusvalvonnan loppukatselmuspöytäkirja 20.6.2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen Merisalin taloudellisen loppuselvityksen sekä lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös