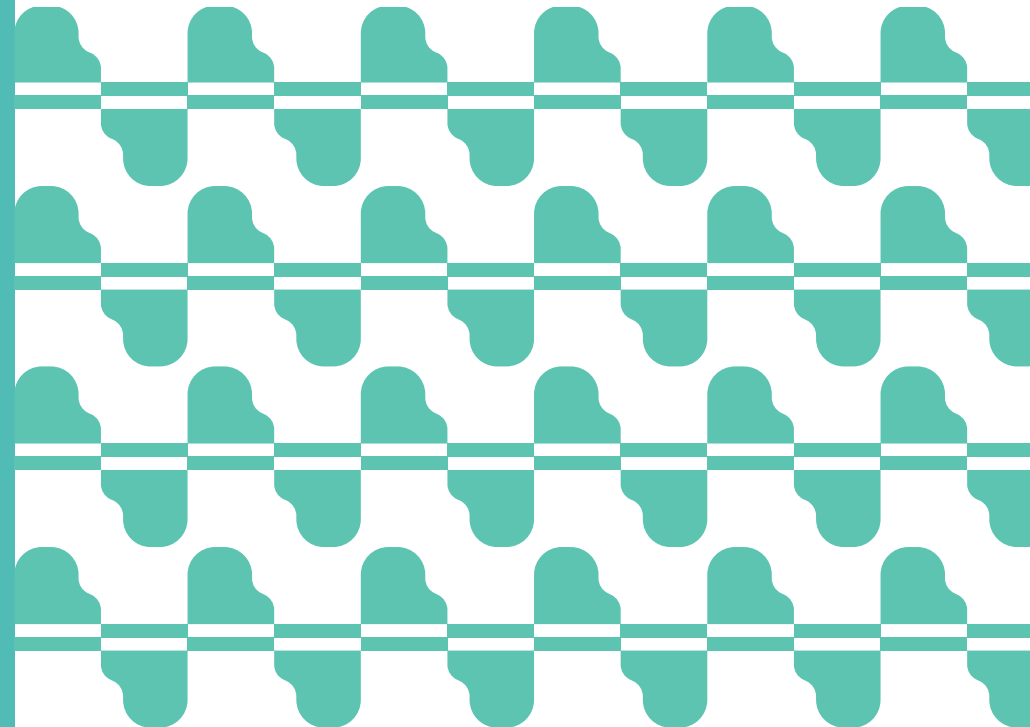


Levysepänskadun varikkohanke – hankebudjetin muutos

Kaupunginhallitus 11.4.2022



Järvenpää



Sisällysluettelo

1. **Tausta**
2. Kustannuslaskelma
3. Yhteenveto

Hankkeen rakentamisen aloitus viivästyi vuodella, koska hankinnasta tehtiin valitus markkinaoikeuteen

- Hanke kilpailutettiin touko-kesäkuussa 2020. Hankinnan päätös julkaistiin 17.6.2020. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Tekova Oy. KVR-urakoitsijaksi valittiin Tekova Oy.
- Lehto Tilat Oy teki ko. hankinnasta valituksen markkinaoikeuteen 1.7.2020. Markkinaoikeus antoi ratkaisunsa 5.7.2021. Markkinaoikeus hylkäsi valituksen kaikilta osin ja velvoitti valittajan maksamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut.
- KVR-sopimuksen laadinta ja sopimusneuvottelut aloitettiin uudestaan elokuussa 2021. Heti neuvottelujen alussa jouduttiin yhteisesti toteamaan, että rakentamisen kustannukset olivat nousseet kesäkuun 2020 ja elokuun 2021 välisenä aikana merkittävästi (pääsyyinä korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja rakennusmateriaalien hinnannousu). KVR-urakkaa ei voida toteuttaa kesäkuussa 2020 tarjottuun hintaan.
- Sopimusneuvottelut koostuivat kahdesta osasta:
 - **1) Kohteen uusi vastaanottoaika;** Tekova Oy esitti, että kohde valmistuu ja on vastaanotettavissa KVR-sopimuksen ehtojen mukaisesti 16.9.2022
 - **2) Uusi urakkahinta;** Tekova Oy esitti 24.8.2021, että muuttuneen markkinatilanteen johdosta rakennusmateriaalien hinnat ovat kohonneet. Kokonaisuudessaan urakan omakustannehinta on noussut 324.000 €.
- Neuvottelujen lopputuloksena todettiin:
 - Kohde otetaan vastaan KVR-sopimuksen ehtojen mukaisesti 16.9.2022
 - KVR-urakkahintaa korotetaan 200 000 € alkuperäiseen tarjoukseen nähden.
- Vaikka rakentamisen kulut nousivat neuvottelun sopimuksen mukaisesti 200 000 €, ei rakentamisen kokonaiskulut ylittäneet KH:n hyväksymää budjettikattoa. Lisäksi rakentamisen kokonaisbudjettiin jäi vielä 150 000 € ns. rakentamisen riskivaraa.

Kustannusnousua on ollut monella tasolla

1. Muutokset, jotka ovat syntyneet urakkatarjouksen ja KVR-sopimuksen teon välisenä aikana. Muutoksien syitä ovat:

- Hankinnasta valitettiin markkinaoikeuteen. Markkinaoikeuden päätöksen saaminen kesti 12 kuukautta. Kyseisen ajanjakson aikana rakentamisen kustannukset nousivat voimakkaasti pääosin korona-pandemiasta johtuen.
- Muutokset, jotka ovat syntyneet KVR-sopimuksen teon jälkeen. Muutoksien syitä ovat:
 - Toiminnallisuustavoitteiden varmistamiseksi on tehty asioita alkuperäistä tarjouspyyntötasoa korkeampitasoisena (esim. Järvenpään Veden tarkkaamoiden sijoittaminen toimistotilojen yhteyteen, katos pääsisääkäynnin yhteyteen ja lattiakaivojen määrän nostaminen).
 - Asioita, jotka eivät sopimuksen mukaan kuulu KVR-urakkaan, mutta ovat tarpeellisia toiminnallisuuden takaamiseksi (tilaajahankintojen siirto KVR-hankinnoiksi).
 - Pihan asfaltointi on sovittu tilaajan hankinnaksi. Bitumituotteiden hinnat on nousseet voimakkaasti Ukrainan sodan johdosta. Korkeammat asfaltoinnin kulut nostavat suoraan rakentamisen kokonaiskustannuksia.
 - Tontin maakerroksista löytynyt asfalttijäte. Levysepätkadun varikon tontin maakerroksien rakenteesta ei ollut tarkkaa tietoa, mutta mistään pilaantuneesta- tai jätemaasta ei ollut tietoa. Myöskään maaperätutkimukset eivät osoittaneet tavallisesta poikkeavia maakerroksia. Maansiirtotöiden alettua löytyi kuitenkin suuri määrä asfalttijätettä pintamaan alle kätkeytyneenä. Asfalttijätettä ei voitu jättää rakennusten alle, vaan se oli kaivettava pois ja korvattava murskeella. Poisvietävää asfalttijätettä on tämän hetken arvion mukaan yhteensä 6020 tonnia.
 - Nykyinen maailmantilanne aiheuttaa kustannusriskejä. Venäjän hyökkäys Ukrainaan 24.2.2022 on johtanut tilanteeseen, jossa tuotanto- ja hankintakustannukset ovat nousseet yllättäen ja merkittävästi. Tilanteesta johtuen urakoitsijoilta voi tulla force majeure- perusteeseen eli ylivoimaiseen esteeseen perustuvia vaatimuksia koskien suoritusaikaa ja suorituksen viivästymisestä aiheutuvia korvauksia. Urakoitsijat viittaavat tällöin YSE:n 20 §:n mukaisiin ylivoimaisiin esteisiin. Urakoitsija voi esittää myös YSE:n 50 §:n mukaisia taloudellisia vaatimuksia.

Asfalttijätteen määrä (arvio 3/2022)

Asfalttijätteen määrä 3/2022 (arvio)	km ³	tonnia	Huomioita
Väliavarastointiin jo siirretty määrä	2600	3820	Siirretty Kaskikadun varikolle odottamaan maa-aineksen sulamista.
Töiden edetessä löytynyt lisämäärä	1500	2200	Odottaa siirtoa Kaskitien varikolle
Asfalttijätteen seulonta Kaskitien varikolla	4100	6020	Erotellaan asfaltti muusta maa-aineksesta
Asfaltin osuus (arvio)	2706	3973	Viedään kierrätykseen
Muu hävitettävä (seulottu) maa-aines	1394	2047	Viedään maankaatopaikalle
JÄTEMAA/KORVAAVA MURSKE YHTEENSÄ	4100	6020	

Sisällysluettelo

1. Tausta ja tarve
2. **Kustannuslaskelma**
3. Yhteenveto

Lisäinvestoinnin tarve 3/2022 tehdyn arvion mukaisesti n. 270 000 €

LEVYSEPÄNKADUN VARIKKO-HANKE

Lisä- ja muutostyöt 3/2022 (arvio)	alv 0%	Tilaaaja	Huomioita
Rakennusurakan aloituksen viivästyminen (valitus hankinnasta), urakkahinnan tarkistus 8/2021	200 000 €		Sovittiin yhteisesti tilaajan ja urakoitsijan kesken rakennusmateriaalien voimakkaasta hinnannoususta johtuen.
Suunnittelumuutosten ja virheiden osuus	24 236 €	JM	Suunnittelun edetessä tehtyjä päätöksiä
Toiminnallisuuden lisäpanostukset, käyttäjämuutokset	13 420 €	JM	Suunnittelun edetessä tehtyjä päätöksiä
Tilajahankintojen siirto KVR hankinnaksi	32 500 €	Kesken	Välttämättömät asiat, jotka eivät kuulu/sisälly KVR-urakkaan
Piha-asfaltoinnin hinnan nousu	20 000 €	Kesken	Öljytuotteiden hinnannousu (tilaajan hankinta)
Asfalttijätteen poisto maaperästä, hävitys ja korvaava murske	215 939 €	JM	Välttämätön tehdä (ennalta arvaamaton lisäkustannus)
Maailmantilanteeseen liittyvät riskit	100 000 €	Kesken	Rakennusmateriaalien saatavuusongelmat ja hinnankorotukset
YHTEENSÄ	606 095 €		

Budjettiennuste 3/2022 (arvio)	alv 0%
Koko rakennushankkeen budjettiennuste	4 020 914 €
KH:n päätöksen mukainen budjettikatto	3 750 000 €
YHTEENSÄ	- 270 914 €

Koko hankkeen budjettiennuste 3/2022

LEVYSEPÄNKADUN VARIKKO-HANKE

Budjettiennuste 3/2022	Nimike	Tavoitehinta-laskelma	Ennuste 8/2021	Budjetti-ennuste 28.3.2022	Toteuma	Huomiot
4 020 914 €	Alueosat	785 000 €	65 000 €	300 939 €	- €	
	Maanrakennusurakka	300 000 €		215 939 €		Sis. KVR-urakkaan
	<i>Maanrakennusurakan lisätyöt (asfalttijätteen poisto)</i>					
	<i>Pihaurakkan lisätyöt</i>					
	Pihan asfaltointi	65 000 €	65 000 €	85 000 €		Tilajahankinta
12 Talo-osat - 25 Laiteosat	KVR-urakka	2 083 000 €	3 253 900 €	3 324 056 €	- €	
	Rakennus	3 013 000 €	3 213 000 €	3 213 000 €		Sopimuksen indeksikorotus 200 000 €
	Lukitusurakka	10 000 €	10 000 €	10 000 €		
	Aitarakenteiden muutostyöt	10 000 €	10 000 €	10 000 €		
	<i>Lisä- ja muutostyöt</i>			37 656 €		
	<i>Lisä- ja muutostyöt arvio 15.3.2022</i>			32 500 €		
	Pahvipuristin	20 000 €	20 900 €	20 900 €		
31 Hankkeen johtotehtävät		118 200 €	142 500 €	142 750 €	- €	
32 Suunnittelutehtävät		27 500 €	29 500 €	29 500 €	- €	
4 Liittymät	Liittymät	470 000 €	223 669 €	223 669 €	- €	
	<i>Vesi- ja viemäri liittymä</i>	8 500 €	17 901 €	17 901 €		sis. KVR-urakkaan
	<i>Maalämpö</i>	250 000 €				
	<i>Sähköliittymä</i>	15 000 €	10 669 €	10 669 €		
	<i>Kuituliittymä</i>	5 000 €	5 000 €	5 000 €		
Käyttäjän tehtävät		20 000 €	20 000 €	20 000 €		
Irtokalustus		30 000 €	30 000 €	30 000 €		
ICT			8 000 €	8 000 €		arvio
Riskit	Käyttäjämootokset ja rakentamiseen liittyvät riskit	150 000 €	150 000 €	50 000 €		
Riskit	Maailman tilanteesta johtuvat riskit (korona/Ukraina)			100 000 €		
YHTEENSÄ		3 483 700 €	3 714 569 €	4 020 914 €	- €	
	KH:n budjetti	3 750 000 €	266 300 €	35 431,00 €	-	270 914,00 €

Sisällysluettelo

1.

Tausta ja tarve

2.

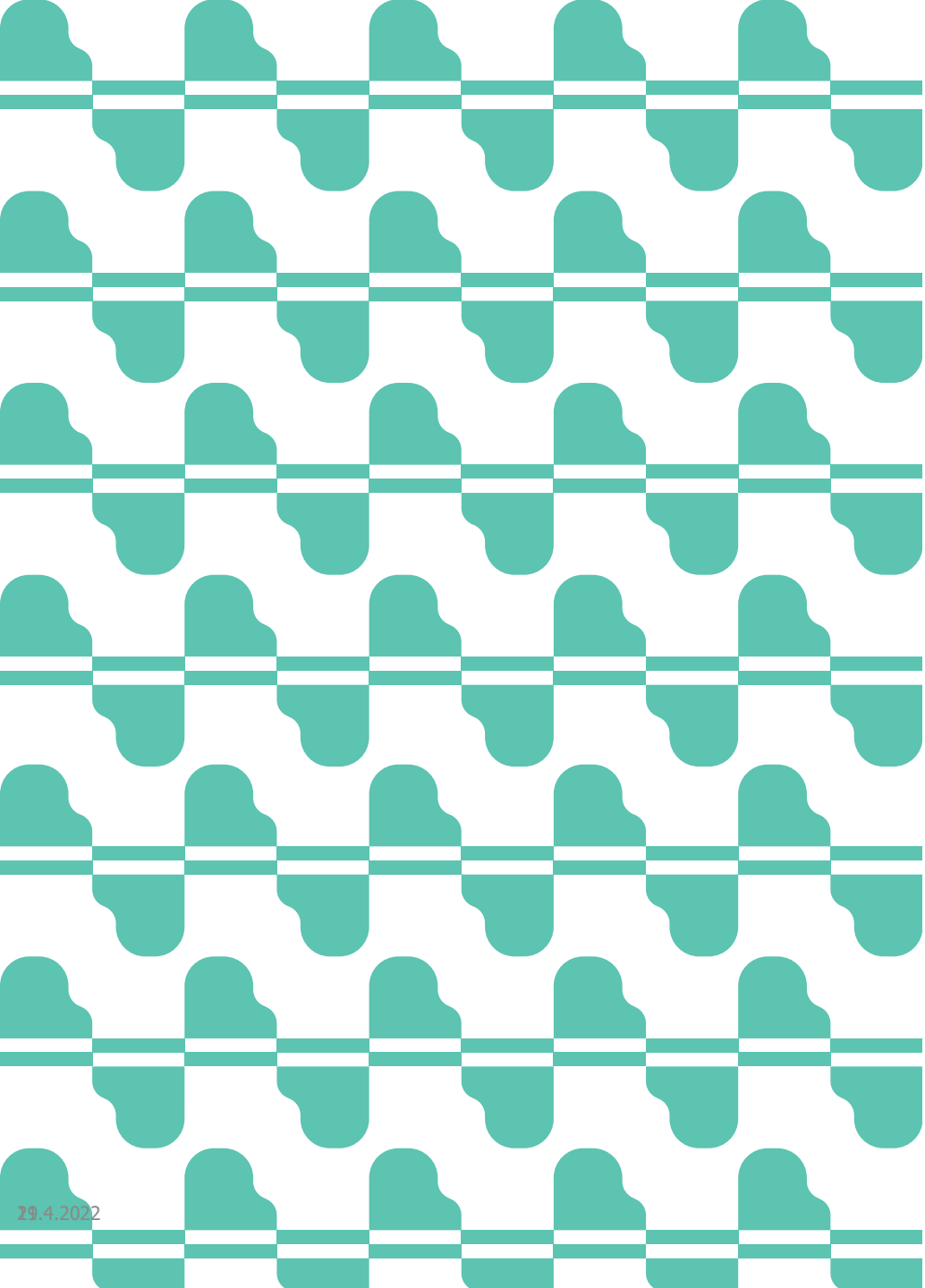
Kustannuslaskelma

3.

Yhteenveto

Yhteenvetona:

- Rakennushankkeen kokonaiskustannuksia nostaa kolme pääasiaa:
 - Rakennuskustannusten voimakas nousu markkinaoikeuden päätöstä odotellessa. (Rakennuskustannusindeksin mukainen nousu tuolla aikavälillä oli yli 7%)
 - Tontin maaperästä löytynyt ennakoimaton asfalttijäte.
 - Nykyinen maailmantilanne, joka on aiheuttanut epävarmuutta ja nostanut rakennusmateriaalien hintoja voimakkaasti.
- Rakentamiskustannusten ja edelleen hankkeen kokonaiskustannusten edullistaminen laatutavoitteista tinkimättä, on lähes mahdotonta. Millään suunnitteluratkaisun muutoksella ei päästä tarvittaviin säästöihin. Säästökohteita on myös enää hyvin vähän jäljellä, kun rakennustyöt ovat jo käynnissä.
- Jotta hanke voidaan toteuttaa onnistuneesti laatutavoitteiden mukaan, esitetään kokonaisuudessa 270 000 € kokonaisbudjetin nostoa. Lisämääräraharatarve katetaan talonrakennuksen investointiohjelmaan sisältyvästä 1 miljoonan euron riskivarauksesta.



Kiitos!