

Varkauden uusi pelastusasema

Ohessa perusteluita, miksi tavoitehinta-arvion kustannustaso on noussut verrattuna hankesuunnitelman kustannustasoon.

Alla on pääsuunnittelija Heikki Kirjalaisen selvitys:

Tausta....

- Laskelma perustuu nykyisiin L2 suunnitelmiin sekä TATE -suunnittelijoilta saatuihin kommentteihin ja tietoihin.
- Kustannusarviovertailu HS vs. L2
 - o HS suunnitelman kustannusindeksi noussut 12.2% (HS 6.500.000€ * 12.2% = 7.293.000€, ALV0% (kopioitu Jussin laskelmasta)
 - o L2 kustannusarvio **ilman hankevarausta** 6.970.000 € alv 0% + 319.000 € alv 0% = 7361000 € alv 0%
 - o Kustannusarviot ovat hyvin lähellä toisiaan, eroa on vain 68.000 € alv 0%, jos tuosta otetaan pois irtaimisto 88.000 € alv 0%, niin L2 KA tällöin on jopa karvan verran halvempi
 - o TATE hintojen vertailu:
 - LVI
 - HS 695.000 € alv 0%
 - L2 601.00 € alv 0%
 - SÄ
 - HS 660.000 € alv 0%
 - L2 679.000 € alv 0%
 - o Bruttoaloissa ei suurta eroa:
 - HS 2381 + 323 brm2
 - L2 2292 + 65 + 329 brm2
- Tällä hetkellä ennustettavuus on hyvin vaikeaa, sen takia 15% hankevaraus, joka voi realisoitua tai olla realisoitumatta.
 - o Normaalisissa suhdannetilanteissa uudiskohteiden 6...8 % hankevaraus on normaalisti käytettävä ja peruskorjauksissa 10...15% hankevaraus suhdanne yms. tilanteiden varalta
 - o Pahin esimerkki; Mikkelissä työn alla olevalle kerrostalotyömaan betoniraudoitteille urakoitsija ei saanut, kuin 1:n tunnin voimassa olevan tarjouksen
 - o Materiaalien saatavuus osalla tuotteita on ollut hyvin vaikeaa ja toimitusajat jopa puoli vuotta
- Hintojen sitominen indeksiin on erittäin hyvä ja kannatettava vaihtoehto, silloin urakoitsijoiden ei tarvitse ottaa ja laskea urakkahintaan niin suurta riskiä, vaan rakennuttaja ottaa sen kannettavakseen, jos se realisoituu suuntaan tai toiseen.

Pääsuunnittelijan yhteenveto

- L2 KA on hyvin linjassa HS KA:n kanssa.
- Korostetaan kahta asiaa; kustannustason noususta aiheutuvaa hinnan nousua n. 800.000 € alv 0%, hankevaraus 15% 1.300.000 € alv 0% poikkeuksellisen hankalasti ennustettavan suhdannetilanteen vuoksi.
- Granlundin kustannuslaskija korosti sitä, että tällä hetkellä ei sellaista virtuoosia ole, joka varmasti sanoo kustannustason 1-1,5 vuoden päähän. Tässä hankkeessa viimeiset hankinnat tapahtunevat vuoden 2023 syksyllä.

Terveisin
Heikki Kirjalainen

Kustannustasoon vaikuttavia tekijöitä

- **Hankevaraukset 1 303 000 € (15 %), hankesuunnitelmassa oli 187 000 € (3 %).** Tässä näkyy selvästi isompi riskivaraus tulevallekin kustannustason nousulle ajatuksella, että rakentaminen alkaisi vuoden 2023 alussa. Hankevaraus on 1 116 000 € enemmän kuin hankesuunnitelmassa, mikä selittää pääosan kustannusten noususta.
- Kustannusindeksin nousu $82 > 92$. **Kustannusindeksi on noussut 12.2% (HS 6.500.000€ * 12.2% = 7.293.000€, nousua lähes 800.000€ verrattuna HS kustannusarvioon)**
- Hissi: hankesuunnitelmassa ei ollut hissiä, mutta esteettömyyssäädökset edellyttävät hissiä.
- Lehtoniementien liikenteenjakaja ja liikennemerkkivaraus on mainittu hanketekijöissä. Pelastuslaitos ei tarvitse liikennevaloja eikä liikenteenjakajia. Nämä kulut kuuluvat kadun rakentamisen infraan eivät rakennushankkeeseen.
- Rikosilmoitin on laskettu, vaikka sellaista ei ole suunnitelmissa. Vaikutus kustannuksiin on vähäinen.
- Monioperaattoriverkon (Virve 2) kustannuksia ei ollut hankesuunnitelmassa mukana.
- Käyttäjän hankinnoiksi on arvioitu 88 000 € (irtaimisto). Nämä vähennetään pelastuslaitoksen osuuden kokonaiskustannuksista.
- Varkauden kaupungille myönnetty PSR avustus 210 000 € vähennetään pelastuslaitoksen osuudesta.

Hankevaraukset ja kustannustason nousun erot hankesuunnitelman ajankohtaan verrattuna selittävät pääosin kustannustason nousut. Karkeasti yhteisvaikutus: **hankevarauskasvu 1.1 M€ + kustannusindeksikasvu 0.8 M€ = 1.9 M€.**

HUOM!

Tarjousvaiheessa urakkatarjoukset voidaan sitoa indeksiin, jonka tavoitteena on nykyisen poikkeuksellisen suuren epävarmuuden vallitessa vähentää tarjouksiin liittyvää kustannusriskiä ja helpottaa hinnoittelua. Lopullinen hinta on siis sidoksissa rakentamisen aikana indeksiin. Indeksillä vaikuttaa molempiin suuntiin, eli se voi nostaa tai laskea lopullista rakennuskustannusta (riittävä hankevaraus siis syytä olla).

Jos tarjousvaiheessa emme sido tarjouksia indeksiin, urakoitsija voi hinnoitella tarjouksen riskin mukaisesti, jolloin hinta on sen mukainen. Lisäksi tämä indeksisidonnaisuus voi lisätä tarjousten lukumäärää, eli urakoitsijoiden ei tarvitse tarjota ”riskillä” ja uskaltavat jättää tarjouksia.

Ilpo Hartikainen

palopäällikkö Pohjois-Savon pelastuslaitos

Jussi Kuokkanen

Rakennusinsinööri Varkauden kaupunki