

Kivistön palvelukeskittymä, Toteutussopimuksen viivästyminen

Palvelukeskuksen aikataulusiirtymän syyt ja tämän hetken näkymä valmistumisesta

Vantaan Kaupunki ja Lehto Tilat Oy ("Lehto") ovat allekirjoittaneet 29.1.2021 toteutussopimuksen mukaan Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta ("Toteutussopimus").

Toteutussopimuksen mukaan palvelukeskuksen luovutus piti olla 18 kuukauden kuluttua lainvoimaisesta rakennusluvasta. Hankkeen aikana on kuitenkin tapahtunut aikataulusiirtymää toteuttajana toimivan Lehdon vaikutusmahdollisuuden ulkopuolisista ja yllättävistä tekijöistä johtuen. Alihankkijan konkurssin, Ukrainan sodan vaikutusten, Covid 19 vaikutusten ja inhimillisen rakennesuunnittelun virheen yhteisvaikutukset ovat siirtäneet hankkeen valmistumista tämän hetken arvion mukaan noin 10 kuukautta syksyyn 2023.

Alihankkijan konkurssi

Lehto oli sopinut lasien toimituksesta ja asennuksesta Tambest Glass Solutions Oy Ltd :n kanssa, joka asetettiin konkurssiin 31.5.2022. Konkurssista johtuen Lehto joutui kilpailuttamaan uuden lasitoimittaja/asentajan ja uuden toimittajan vuoksi jouduttiin teettämään suunnittelua uudelleen. Lasiseinien toimitusaika oli luonnollisesti pidempi ja tämä sekä uudelleen suunnittelu viivästytti projektin etenemistä huomattavasti.

Ukrainan sodan vaikutukset

Ukrainan sota vaikeutti huomattavasti materiaalien saatavuutta (esim. teräs, puutavara), samoin kuin viivästytti aikatuluja ja korotti hintoja. Lehto, niin kuin ei kukaan muukaan urakoitsija, voinut ottaa huomioon Ukrainan sotaa Toteutussopimusta allekirjoittaessaan. Ukrainan sota sekotti koko Euroopan markkinat, eli korvaavien tuotteiden osto muualta ei näin ollen ollut mahdollista.

Tämän hetkinen tilanne on, että Ukrainan sodan suorien välillisten vaikutusten arviointi koskien rakennusmateriaalien saatavuutta pidemmälle aikajänteelle on vielä osittain hämärän peitossa. Kustannusinflaation vaikutukset ja materiaalien osittaiset saatavuushaasteet näyttävät kuitenkin suurilta, jotka vaikuttavat merkittävästi rakentamisen toteutukseen ja myös suunnitteluun materiaalivaihtojen myötä.

Covid 19 vaikutukset

Covid 19 on vaikeuttanut saatavuutta ja pidentänyt toimitusaikoja vieläkin muunmuassa seuraavissa materiaaleissa: puutavara, eristeet, raudotteet ja betonielementit, taloteknisten laitteiden komponentit. Lisäksi hankkeen toteutukseen osallistuvien henkilöiden sairastumiset ja altistumiset ovat aiheuttaneet viiveitä sekä suunnittelussa että toteutuksessa. Materiaalien kateostot muualta tai hankehenkilöstön korvaaminen ei ole ollut mahdollista näin vaativassa hankkeessa ja tämä on myös viivstyttänyt hanketta.

Rakennesuunnittelun virhe stabiliteetilaskelmassa. Tapahtumien kulku ja vaikutukset aikatauluun:

- Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy ("Mäkeläinen") toimii Lehdon alihankkijana Kivistön palvelukeskuksen rakennesuunnittelutehtävissä, johon sisältyy myös kohteen stabiliteetilaskenta.
- Stabiliteetin laskentamalli ja ensimmäisen lohkon suunnitelmat oli hyväksytty rakennusvalvonnan vaatimalla ulkopuolisella tarkastajalla Sweco Rakennetekniikka Oy:n Juha Kukkosella, joka antoi laskentamallista ja suunnitelma-asiakirjoista tarkastusraportin ennen kantavien rakenteiden rakentamisen aloittamista. Tarkastusprosessissa laskelmat ja suunnitelmat oli esitelty tarkastajalle workshop-tyyppisesti. Ulkopuolisen tarkastajan raportissa 6.7.2021 ei ollut mainintaa kuormamääritteiden virheistä tai puutteista. Koska Mäkeläisellä ei ollut syytä epäillä tarkastajan ammattitaitoa tai työn tarkkuutta, hankkeen käsitys oli, että suunnitelma-perusteet ja ensimmäisten alueiden suunnitelmat olivat kunnossa ja rakentaminen sekä betonisten valmisosien valmistaminen voitiin aloittaa.
- Lohko 1:n osalta runkoasennustyöt aloitettiin kesällä -21 ja ensimmäisen lohkon runko oli tehty ja lohko 2 A:n runkoasennustyöt käynnissä, kun Mäkeläisen sisäinen laadunvalvonta havaitsi laskentamallissa korjaavia toimenpiteitä edellyttäviä puutteita. Stabiliteetilaskennassa oli tapahtunut inhimillinen virhe ja laskentamallissa oli puute kuormamääritteisä.
- Työmaalla pysäytettiin kaikkien lohkojen runkorakentaminen 18.11.2021 ja rakennustyöt jäivät odottamaan korjattujen suunnitelmien ja korjaussuunnitelmien toimitusta. Tuolloin arvioitiin, että korjaavien suunnitelmien laatiminen veisi korkeintaan joitakin viikkoja ja töitä päästäisiin jatkamaan täysipainoisesti vuoden 2021 lopulla.
- Tarkemmissa tarkasteluissa Mäkeläinen löysi vielä suunnitelmista useita laskentavirheen seurauksesta toimenpiteitä vaativia asioita ja töitä päästiin jatkamaan joiltakin osin vasta tammikuun 2022 lopulla. Toteutuskelpoiset suunnitelmat valmistuivat vaiheittain ja rakenteiden ulkopuolinen tarkastaja antoi

niistä vaiheittain lausunnot, joiden perustella rakennustöitä voitiin jatkaa vaiheittain. Viimeinen lausunto on annettu 29.8.2022.

- Asian monitahoisuuden ja vaikean hahmotettavuuden vuoksi puutteiden korjaaminen on kestänyt huomattavasti ennakoarvioita pidempään. Korjaavat toimenpiteet (piirustusluettelon liitteenä) ovat olleet raskaita ja hidastaneet merkittävästi rungon asennustöitä koko runkovaiheen ajan ja lisäksi kertaalleen asennettuja osuuksia on jouduttu vahvistamaan haastavilla rakenteilla jälkikäteen. Tämä on johtanut siihen, että Lehto on viivästynyt runkoasennuksessa lähes 10 kuukautta.

Yhteenveto ja esitys toteutussopimuksen soveltamisesta

Lehto on kokenut edellä mainittuja Toteutussopimuksen kohdan 14.5 mukaisia vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolisia esteitä hankkeessa ja viivästyksen lisäksi luonnollisesti kärsinyt mittavat taloudelliset vahingot hankkeessa.

Lehto kohteliaimmin katsoo edellä esitettyihin perusteisiin vedoten, että Lehdon viivästykset ovat johtuneet Lehdon vaikutusmahdollisuuden ulkopuolisista ja yllättävistä tekijöistä, joita se ei ole voinut ottaa huomioon Toteutussopimusta tehdessään, eikä myöskään myöhemminkään välttää tai voittaa ja näin ollen Lehdolla ei Toteutussopimuksen kohdan 14.5 mukaisesti ole velvollisuutta maksaa Vantaan kaupungille kohdassa 14.3 määriteltyä sopimussakkoa.

Mikäli vastoin perusteltua käsitystämme katsottaisiin, että viittamamme kohdan 14.5 edellytykset eivät täyttyisi, katsomme, että Vantaan kaupungille on edellä esitetty vahvat perusteet luopua Toteutussopimuksen kohdan 14.3 mukaisesta sopimussakosta Toteutussopimuksen kohdan 14.6 mukaisesti.

Vantaalla 19.10.2022

Lehto Tilat Oy