

Kailas-talon toteuttamistapa

1002/10.03.02.00/2017

Tekltk 04.12.2018 § 103

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Ilpo Hyytiä, puh. 044 797 6859,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kailas-talon toteuttamistapa on noussut uudestaan keskusteluun valtuuston kokouksessa 12.11.2018 § 58 käsiteltäessä valtuustoaloitetta Kailaan koulun rakentamisesta pääasiallisena rakennusmateriaalina puu. Käsittelyn aikana tehtiin esitys, että Valtuusto esittää tekniselle lautakunnalle pyynnön harkita toteuttaa Kailaan koulun rakennuttaminen elinkaarimallilla ja siten että rakennusmateriaalina käytetään merkittävässä määrin puuta.

Tehdyt päätökset toteuttamistavasta

Teknisen toimen johtaja:

Kailas-talon toteuttamistavan on teknisen toimen johtaja päättänyt 12.5.2017 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä seuraavasti:

”Keskustan alakoulun ja päiväkodin investointihanke toteutetaan siten, että rakennuttaja suunnitteluttaa kohteen arkkitehtisuunnittelijan toimiessa pääsuunnittelijana ja pyytää urakkatarjoukset toteutuksesta jaettuina urakoina rakennusurakoitsijan toimiessa pääurakoitsijana.”

Tekninen lautakunta:

Teknisen lautakunnan puheenjohtaja käytti otto-oikeutta teknisen johtajan päätökseen ja kokouksessa 30.5.2017 § 95 äänestettiin ensin elinkaarimallin ja KVR-mallin välillä, jolloin KVR-malli voitti ja sen jälkeen teknisen toimen johtajan päätöksen ja KVR-mallin välillä, jonka äänestyksen voitti KVR-malli. Tekninen lautakunta päätti siis muuttaa hankkeen toteutustavaksi KVR-mallin. Lautakunta päätti myös, että hankkeelle haetaan viiden vuoden jatkettua takuuta.

Teknisen toimen johtajan valmistelun pohjalta rakentamistapa käsiteltiin uudestaan teknisessä lautakunnassa 8.5.2018 § 39. Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti teknisen toimen johtajan ehdotuksen toteuttamistavan muuttamisesta siten, että rakennuttaja suunnitteluttaa kohteen arkkitehtisuunnittelijan toimiessa pääsuunnittelijana ja pyytää urakkatarjoukset toteutuksesta jaettuina urakoina rakennusurakoitsijan toimiessa pääurakoitsijana. Tämä on voimassa oleva päätös.

Tehdyt päätökset rakennuksen kantavien rakenteiden materiaalista

Rakennuksen kantavien rakenteiden materiaalivalintaa on käsitelty kohteen hankesuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Hankesuunnitelmassa rakennuksen rungon materiaaliksi on valittu betoninen ja/tai teräksinen kantava runkorakenne.

Tekninen lautakunta

Hankesuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 29.5.2018 § 52. Käsittelyn aikana tehtiin äänestyspäätös, että rakennuksen kantavat runkorakenteet ovat puuta.

Hyvinvointilautakunta

Hyvinvointilautakunta hyväksyi hankesuunnitelman kokouksessaan 29.5.2018 § 94 muutoksitta.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus käsitteli hankesuunnitelman kokouksessaan 4.6.2018 § 129. Va. kaupunginjohtajan esityksestä päätettiin yksimielisesti rakennuksen rungon osalta, että "Rakennuksen runko on suunnittelijoiden esittämä optimaalisin ratkaisu, jossa otetaan huomioon koululle hankesuunnitelmassa esitetyt tavoitteet, kestävän kehityksen tavoitteet ja energian kulutuksen tavoitteet."

Valtuusto

Kaupunginvaltuustossa hankesuunnitelma käsiteltiin 11.6.2018 § 35. Runkomateriaalista tehtiin esitys sen vaihtamisesta puuksi. Esitys hävisi äänestyksessä kaupunginhallituksen esitykselle, joten kaupunginhallituksen esitys tuli päätökseksi.

Rakennuksen kantavien rakenteiden materiaalia valittaessa ei mitään vaihtoehtoa ole suljettu pois. Materiaalivalinta tehdään ehdotussuunnitteluvaiheessa noudattaen kaupunginhallituksen päätöstä.

Vertailu ns. perinteisen rakennuttamismallin ja elinkaarimallin toteuttamistavoista

Hankkeen rahoitus on kummassakin tapauksessa oletettu omahoitteiseksi, jolloin toteuttamistavan valinta vaikuttaa samalla tavalla kaupungin taseessa. Vertailu on tehty vain teknisestä näkökulmasta.

Ns. Perinteinen malli

Plussat:

- + toimiva pitkään käytetty malli, jossa osapuolten roolit ovat kaikkien tiedossa
- + todennäköisyys saada enemmän urakkatarjouksia ja siten edullisemmat urakkahinnat on suurempi
- + suunnittelun ohjaus ja käyttäjien toiveiden huomioiminen ovat paremmin tilaajan hallinnassa
- + neuvotteluprosessi urakoitsijoiden kanssa on helpompi
- + arkkitehtonisesti paremmat ratkaisut

Miinukset:

- paljon osapuolia ja paljon sopimuksia
- normaali takuu aika kaksi vuotta
- hoitokulujen ennustettavuus huonompi
- virheen sattuessa maksajan löytäminen on joskus vaikeaa

Elinkaarimalli

Plussat:

- + vain yksi sopimus
- + kiinteistön hoitokulut tiedetään sopimuskaudeksi
- + rakennuksen kunto tiedetään sopimuskauden päättyessä
- + sovitusta ylläpidon laatupoikkeamista saadaan palvelumaksuun alennusta
- + vastuu olosuhteista ja virheistä urakoitsijalla (riskit)
- + energiankulutukselle tavoitteet

Miinukset:

- työläs ja pitkä sopimusneuvotteluprosessi, johon tarvitaan myös lakimiehiä
- realistisia toteuttajia on vain 3-4 rakennusliikettä
- rakennusliikkeillä on omat tuotantotavat ja suunnitteluratkaisut, - joihin tilaaja ei pysty paljonkaan vaikuttamaan
- pitkä sitoutumisaika (muuttuuko käyttötarkoitus?)
- muutosten teko sopimusaikana kallista
- riskien siirto ylläpitäjälle maksaa
- kilpailutuksen vaikeus ja asiantuntijoiden vähyys
- saadaanko tarjouksia

Aikatauluvaikutus

Aikatauluissa ei ole oleellista eroa. Rakennustyö vie projektissa eniten aikaa, eikä betonin kuivumisella ole eroa mikä toteutustapa on valittu. Elinkaarimallissa konsultin kilpailuttamisesta urakoitsijan valintaan vie aikaa noin 1,5 vuotta. Perinteisessä mallissa suunnittelu ja urakkakilpailu vievät noin vuoden. Ehkä noin 4-6 kk on perinteinen malli nopeampi Kailas-talon kohdalla, sillä arkkitehtikilpailutus on jo

käyty.

Kustannusvaikutukset

Rakentamiskustannuksiltaan elinkaarimalli saattaa olla edullisempi kuin perinteisellä mallilla toteutettu. Syinä ovat rakennusliikevetoinen suunnittelu ja rakennusliikkeen käyttämät sopimusperusteiset aliurakoitsijat. Rakennusliike voi täysin hyödyntää omia suunnitteluratkaisuja ja omia työmenetelmiä.

Perinteisen mallin suunnittelu on tehty standardisuunnitteluna, siten että mikä tahansa rakennus-, LVI- tai sähköliike voi tarjota työn.

Rakennuskustannukset ovat kuitenkin vain pieni osa kustannuksista, kun ajatellaan rakennuksen käyttöikää. Käyttökulut ovat ratkaisevat pitkällä aikavälillä. Molemmissa malleissa rakennus tehdään samojen rakennusnormien ja määräysten mukaisesti, joten isoja eroja ei esim. lämmityskuluissa voi olla. Elinkaarimallissa rakennusliike ottaa riskin rakennuksen kunnosta sopimuskaudeksi (usein 20-25 v). Riski huomioidaan palvelumaksussa, joka on normaaleja käyttökuluja korkeampi. Elinkaarimalli on yleistynyt vähitellen 2010-luvulla, joten koko sopimuskauden kustannusvaikutuksista ei ole saatavilla tutkittua tietoa.

Ehdotus: Va. teknisen toimen johtaja (AM): Tekninen lautakunta päättää pitää voimassa lautakunnan 8.5.2018 § 39 päättämän toteuttamistavan.

Päätös: Puheenjohtaja Saari esitti jäsen Volasen kannattamana, että Kailas-talo toteutetaan elinkaarimallilla ja siten, että rakennusmateriaalina käytetään merkittävässä määrin puuta. Valtuuston enemmistö on tätä esittänyt. Myös tämän hetkisen teknisen toimen rakennuttamispuolen resurssit huomioon ottaen, tällä ratkaisulla taataan paras mahdollinen lopputulos lasten kannalta. Valmistumisen ajankohtaa tämä päätös ei tule siirtämään.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa puheenjohtaja Saari on tehnyt teknisen toimen johtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat teknisen toimen johtajan ehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

6 Jaa-ääntä (Tiina Bragge, Esa Tuominen, Erika Tiainen, Petri Lehtola, Mika Mäentalo, Taisto Lehmusvuori) ja

3 Ei-ääntä (Sami-Petteri Saarinen, Sari Volanen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin 6 vastaan 3 hyväksyseen va. teknisen toimen johtajan tekemän esityksen asiassa.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohje, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Kopio kiinteistöpäällikkö