

Tekninen lautakunta
Tekninen lautakunta

§ 103
§ 6

04.12.2018
15.01.2019

Oikaisuvaatimus teknisen lautakunnan päätökseen 4.12.2018 § 103 / 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. Käsitteilyn aikana tehtiin esitys, että Valtuusto esittää tekniselle lautakunnalle pyynnön harkita toteuttaa Kailaan koulun rakentaminen 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 omarahoitteiseksi, 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 vähyyys
- 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 va-

lintaan 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 käyttöikä. Käyttökulut ovat ratkaisevammat 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 käydyssä 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.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin

6 Jaa-ääntä (Tiina Bragge, Esa Tuominen, Erika Tiainen, Petri Leh-
tola, Mika Mäentalo, Taisto Lehmusvuori) ja
3 Ei-ääntä (Sami-Petteri Saarinen, Sari Volanen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin 6 vastaan 3 hyväk-
syneen va. teknisen toimen johtajan tekemän esityksen asiassa.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohje, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Kopio kiinteistöpäällikkö

Tekltk 15.01.2019 § 6

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

Esa Kosonen on jättänyt määräajassa oikaisuvaatimuksen koskien
teknisen lautakunnan kokouksessaan 4.12.2018 tekemää päätöstä §
103. Kosonen vaatii oikaisua teknisen lautakunnan päätökseen, jos-
sa Kailas-talon toteuttamistavaksi on valittu teknisen johtajan valmis-
telun pohjalta valtuuston päätöksestä täysin poikkeavan ja puun syr-
jäyttävän rakennustavan.” Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Esa Kosonen esittää oikaisuvaatimuksen perusteiksi seuraavat
asiat:

- kunnan asukkaan luottamus valtuuston päätökseen
- toteuttamistavan valintaa on perusteltu väärin seikoin
- ristiriita valtuuston hyväksymän strategian kanssa
- kestävän kehityksen periaatteiden huomioimattomuus
- perusteeton oletama rakennustapamallien kustannusvertailussa
- vääriä ja puutteellista tietoa toteuttamistapojen hintaeroista

Esityslistan liitteenä 4 oikaisuvaatimus liitteineen 27.12.2018.

Va. teknisen toimen johtajan (AM) ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteetto-
mana seuraavin perusteluin:

Kohta 1: Kaupungin päätöksenteko pohjaa kuntalain lisäksi kaupun-
gin hallintosääntöön ja toimintaohjeisiin. Näiden mukaan investoin-
tien toteuttaminen kuuluu teknisen lautakunnan päätösvaltaan.

Kohta 2: Toteuttamistavan valintaa oli perusteltu teknisen lautakun-
nan 8.5.2018 tekemässä päätöksessä mm. talouden paremmalla
seurantamahdollisuudella. Asia liittyy kaupungin kaikkien kouluinves-
tointien hallintaan ja talouteen.

Kohta 3: Runkomateriaalia ei ole vielä ratkaistu.

Kohta 4: Kestävän kehityksen tavoitteista ja energiankulutuksessa on hankesuunnitelmassa oma kohta, jossa tavoitteet on nimetty.

Kohta 5: Oikaisuvaatimuksen esittäjän toteamus.

Kohta 6: Kohdassa viitataan oikaisuvaatimuksen liitteeseen, joka on erään rakennusliikkeen esite heidän omalla toteuttamistavalla toteutetuista kohteista. Rakennusliikkeen kanssa käytiin neuvotteluja, mutta heidän konseptinsa ei soveltunut tähän hankkeeseen.

Päätös:

Puheenjohtaja Saari ehdotti jäsen Volasen kannattamana asian palauttamista valmisteluun seuraavasti: Kailas-talo hankkeen eteenpäin saamiseksi on syytä tarkastella, että tehdyt päätökset pitävät ja ovat syntyneet oikealla tavalla sekä ovat tarkoituksenmukaisia. Tässä vaiheessa kuukauden viivästys on vielä hyväksyttävissä, jottei se veny vuosien valitusprosessiksi. Oikaisuvaatimuksessa esiin tuodut seikat on syytä tarkastella vielä kerran kriittisesti. Uusi valmistelu tuodaan seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Lisäksi on syytä huomioida, lautakunnan 4.12.2018 päätöksen jälkeen, valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä budjettikirjassa, jossa valtuuston yksimielisenä päätöksenä toteuttaa Kailas-talo elinkaarihankkeena ja pääosin puurakenteisena. Tätä kumoavaa valtuuston päätöstä ei ole olemassa.

Huolimatta budjettikirjan kirjauksesta on Kailas-talon suunnittelijan valinta tehty 21.12.2018.

Kunnassa ylintä valtaa päätöksenteossa käyttää valtuusto. Lautakunta ei voi jättää huomioimatta valtuuston yksimielistä päätöstä ja linjausta eli siis toimia perusteetta vastoin valtuuston yksimielistä tahotilaa.

Tällä uudella valmistelulla halutaan varmistaa ettei tule valituksista johtuvia viivästyksiä Kailas-talon toteutukseen.

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 Saaren tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

6 Jaa-ääntä (Bragge, Tuominen, Tiainen, Saarinen, Mäentalo, Lehmusvuori) ja

2 Ei-ääntä (Volanen, Saari)
1 Tyhjä-ääni (Lehtola)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin 6 vastaan 2 ja 1 tyhjä hyväksyneen, että asian käsittelyä jatketaan teknisen toimen johtajan tekemän esityksen mukaan kohdittain.

Kohtaan 1 puheenjohtaja Saari ehdotti jäsen Lehtolan kannattamana ettei tätä kohtaa voida hyväksyä esittelyn mukaan, koska lisäksi valtuusto on ohjannut lautakuntaa päätöksellä pyrkiä toteuttaa Kailas-talo elinkaarihankkeena ja pääosin puurakenteisena. Tätä kumoavaa valtuuston päätöstä ei ole olemassa.

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 Saaren tekemää esitystä äänestävät Ei. Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin
6 Jaa-ääntä (Bragge, Tuominen, Tiainen, Saarinen, Mäentalo, Lehmusvuori) ja
2 Ei-ääntä (Lehtola, Saari)
1 Tyhjä-ääni (Volanen)

Puheenjohtaja totesi teknisen lautakunnan äänin 6 vastaan 2 ja 1 tyhjä, hyväksyneen teknisen toimen johtajan tekemän esityksen asian Kohdassa 1.

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen Kohdat 2 - 6 yksimielisesti.

Saari, Lehtola ja Volanen jättivät eriävän mielipiteen Kohdan 1 päätökseen. Eriävät mielipiteet ovat pöytäkirjan liitteenä.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki

Tiedoksianto: Virallinen ote oikaisuvaatimuksen tekijä