

Kirkkis-talon yleissuunnitelma ja pääpiirustukset

hyvltk 20.04.2023 § 28

319/10.03.02.00/2023

Päätös

kohta 1. Päätösehdotus hyväksyttiin

kohta 2. Jäsen Salminen esitti jäsen Riikosen kannattamana, että kohtaan lisätään lause: Pihan suunnitteluun ei tässä vaiheessa sisällytetä tekonurmikenttää.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Salminen on tehnyt hyvinvointijohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä nii, että ne jotka kannattavat hyvinvointijohtajan ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Salmisen tekemää esitystä äänestät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
5 JAA-ääntä (Arifullen, Järvinen, Knuuttila, Qvintus ja Nylund)
4 EI-ääntä (Riikonen, Salminen, Suutari ja Kasurinen)

Puheenjohtaja totesi hyvinvointilautakunnan äänin 5 vastaan 4 hyväksyneen esittelijän esityksen.

kohta 3. Päätösehdotus hyväksyttiin

kohta 4. Päätösehdotus hyväksyttiin

kohta 5. Päätösehdotus hyväksyttiin

Kiinteistöpäällikkö Kuosa poistui tämän asian keskustelun jälkeen.

Puheenjohtaja keskeytti kokouksen tämän asian päätöksen jälkeen ja kokouksessa pidettiin tauko klo 19.06-19.14.

Esittelijä

hyvinvointijohtaja Hepo-oja, Pirjo

Päätösehdotus

Hyvinvointilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että Kirkkis -talon suunnittelua jatketaan 10,6 M€:n määrärahalla siten, että

1. Kettukallion päiväkodin varhaiskasvatustoiminta jatkuu entisissä tiloissaan, siten että esiopetusta annetaan edelleen koulun tiloissa.

2. Kirkkis-talon piha suunnitellaan huomioiden esi- ja perusopetuksen opetussuunnitelman edellyttämät tarpeet.

3. Kirkkis-talo toteutetaan edullisemmalla runkoratkaisulla.

4. Jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuus lisätä myöhemmin kiinteistöön varhaiskasvatuksen tilat sekä lähiliikkumisen mahdollisuudet.

5. Kirkkis-talon suunnitteluprosessi jatkuu huomioiden erityisesti 1-4 kohtien aiheuttamat muutokset.

Toimivalta Hallintosääntö 23.1§ 23.4§, 56 §

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, puh. 044 797 6859, koulutusjohtaja Pia Helander, puh. 050 556 5934, varhaiskasvatusjohtaja Päivi Salminen, puh. 050 593 9649, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu **Taustaa**

Valtuusto päätti kokouksessaan 21.3.2022 7§, että Kirkonkylän koulun ja päiväkodin hankesuunnitelma toteutetaan uudisrakennuksena vanhan koulun paikalle siten, että jatkosuunnittelun lähtökohtana hankesuunnitelman vaihtoehto VE4b tarvittaessa moduuliosilla täydennettynä. Valtuusto päätti myös, että rakennushanke toteutetaan puurunkoisena.

Kaupungin hallintosääntö

Heinolan kaupungin hallintosäännössä (23.4§) on määriteltä lautakuntarooli uudisrakennuskohteiden hallinnolliselle käsittelylle. Kun kohteen yleissuunnitteluvaihe on valmistunut, tulee kohteen pääasiallisen käyttäjätoimialan vastuulautakunnan hyväksyä hankkeen yleissuunnitelma ja pääpiirustukset sekä kustannusarvio.

Heinolan kaupungin hallintosäännön (56 §) mukaisesti yli 500 000 €:n rakennusinvestoinneissa hankkeen yleissuunnitelmat ja hankkeen kustannusarvion hyväksyy tilojen käytöstä pääasiallisesti vastaavan toimialan lautakunta ennen investoinnin hankintavaihetta

Valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän koulun ja päiväkodin hankesuunnitelman kokouksessaan 21.3.2022 7§, koska kustannusarvioltaan yli 3 miljoonan euron rakennusinvestoinneissa valtuusto hyväksyy hankesuunnitelman ennen hankkeen yleissuunnitteluvaihetta (hallintosääntö 56§). Valtuustolle tulee kilpailutuksen ja hyvinvointilautakunnan käsittelyn jälkeen valmistelemaan esitys hankkeen määrärahojen vahvistamisesta.

9.2.2023 hyvinvointilautakunta ja tekninen lautakunta pitivät yhteisen infon Kirkkis-talon rakentamisen suunnittelusta. Infon jälkeisessä kokouksessaan 10 § hyvinvointilautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun seuraavilla ohjeistuksilla:

1. Kettukallion päiväkotikiinteistön kunto tulee selvittää
2. pihasuunnitelma tulee tarkistaa
3. rakennus- ja muut materiaalit tulee tarkastella
4. kuluja tulee vähentää

Kokouksessaan 21.2.2023 hyvinvointilautakunta kävi ajankohtaiskatsauksessa keskustelun Kirkkis-talon rakentamisesta. Keskustelun perusteella viranhaltijoille jäi käsitys, että päättäjillä olisi mahdollinen yksimielisyys siitä, että kouluun sijoitetaan alueen esiopetus sekä vuosiluokkien 1-6 opetus ja koulun läheisyyteen sijoittuva lähiliikuntapaikka suunniteltaisiin myöhempänä ajankohtana koulun pihasta erillisenä projektina. Lapsivaikutusten arviointia lautakunta piti tärkeänä.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen palvelualueelle annettiin tehtäväksi tehdä lapsivaikutusten arviointi liittyen Kettukallion päiväkodin sijainnitiin joko erillään koulun toiminnasta tai osana sitä. Arvioinnin tekemisessä päädyttiin kysymään kaikilta varhaiskasvatuspalveluita käyttäviltä huoltajilta ja heidän lapsiltaan sekä henkilökunnalta yleisesti sitä kuinka päiväkotipalvelujen sijainti vaikuttaa perheiden saamaan palveluun. Kysely suoritettiin webropol- kyselynä. Hyvinvointipäällikkö esittelee lapsivaikutusten arvioinnin raportin lautakunnalle kokouksessa.

Yhdenvertaisuuslaki 1325/2014 5§ velvoittaa viranhaltijat edistämään yhdenvertaisuutta siten, että edistämistoimenpiteet ovat toimintaympäristö, voimavarat ja muut olosuhteet huomioon ottaen mahdollisimman tehokkaita, tarkoituksenmukaisia ja oikeasuhtaisia.

Kaikissa Heinolan kaupungin muiden kaupunginosien rakennushankkeissa on rakennettu päiväkodille, esiopetukselle ja koululle yhteiset tilat (Vierumäki, Sinilähde, Kailas). Kettukallion päiväkodin kiinteistön kunto on kuntoselvityksen perusteella sellainen, että varhaiskasvatuspalvelun toiminta voi siellä jatkua. Tilanteen mahdollisesti tulevaisuudessa muuttuessa on aiheellista pitää kiinni valtuuston aiemmin tekemästä tahtotilasta, jossa kaikkien kaupunginosien monitoimitaloissa on sekä varhaiskasvatus- että opetuspalvelut.

1. Kettukallion päiväkotikiinteistön kunto

Kettukallion päiväkotikiinteistö on valmistunut vuonna 1992, sillä on ikää noin 31 vuotta. Rakennuksen kuntoarvio on tehty vuonna 2014 ja rakennuksessa teetettiin kuntotarkastus 8.3.2023. Tarkastuksessa todettiin, että rakennus on ikäänsä nähden pääsääntöisesti hyvässä kunnossa ja hyvin ylläpidetty. Tilapinnoilla sekä julkisivupinnoilla on huoltokorjaustarpeita osalla rakennusta. Rakennuksen ilmanvaihto on huomattavasti alipaineinen ja tehtyjen havaintojen perusteella rakenneliittymät eivät ole tiiviitä.

Kuntotarkastuksessa suositellaan mm. seuraavia korjaustoimia: sisäpintojen uusimista, vesikaton ja sadevesijärjestelmän huoltokorjausta, ikkunoiden kunnostamista, rakenneliittymien tiivistämistä, piha-alueen varusteiden ja rakennusten huoltokorjausta sekä lämmityksen ja ilmanvaihdon säätöä.

Rakennuksen korjaustoimille on syytä varata lähivuosille noin 200 000 euroa.

2. Kirkkis-talon pihasuunnitelma

Hyvinvointilautakunnalle esitetään, että Kirkkis-talon piha suunnitellaan huomioiden perusopetuksen opetussuunnitelman edellyttämät tarpeet. Suunnittelussa huomioidaan, että piha tulee olemaan myös kaupunkilaisten käytössä. Suunnittelussa arvioidaan tarvittavat ulkotilavaraukset liikunnalle.

Päiväkodin pihan poisjääminen ja pihan yksinkertaistaminen vaikuttavat kustannuksiin alentavasti noin 1,0 M€.

3. Rakennus- ja muiden materiaalien tarkastelu

Rakennuksen rakentaminen betonirakenteisena vähentää kustannusarviota noin 1,0 M€. Kustannussäästöt syntyvät mm. materiaalisäästöistä, sammutusjärjestelmän poisjättämisestä, lyhyemmästä ajasta sääsuojauksessa.

Käyttäjien näkökulmasta kiinteistön rakennusmateriaaleilla ei ole pedagogista merkitystä.

4. Kustannusten muodostuminen ja vähentäminen

Tehtyjen suunnitelmien mukaisesti kuluja voidaan vähentää seuraavilla keinoilla:

Päiväkodin poisjättäminen ja varautuminen sen rakentamiseen myöhemmin, vähennys noin 600 brm ²	- 2,0 M€
Piha-alueen yksinkertaistaminen	- 1,0 M€
Rungon muuttaminen betonirakenteiseksi	- 1,0 M€

Hyvinvointilautakunnalle esitetään n. 10. 6 M€:n määrärahavarausta Kirkkis-talon suunnitteluvaiheeseen. Kun yleissuunnitteluvaihe on tehty, laskentaan pohjautuva hinta (rakennusosa-arvio) tuodaan hyvinvointilautakunnalle hyväksyttäväksi yhdessä yleissuunnitelmien kanssa. Hyväksytyjen suunnitelmien perusteella kilpailutuksella haetaan hankkeelle markkinahinta. Hankkeen lopullinen hinta muodostuu kilpailutuksella saadusta markkinahinnasta sekä rakentamisvaiheen lisä- ja muutostöiden hinnasta lisättyinä suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksilla.

Hanke tullaan rahoittamaan kiinteistöleasingillä, jolloin sen investointikulut eivät tule kaupungin taseeseen, vaan hankkeen valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen käyttäjätoimiala maksaa tiloista pääoma- ja käyttökulut osana sisäisiä vuokria.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

Tiedoksianto

sähköposti

Tekninen toimiala, tilakeskus

Päätös

Hyvinvointilautakunta päätti

1. palauttaa asian valmisteluun niin, että kuluja karsitaan. Kettukallion päiväkodin kunto selvitetään, rakennus- ja muut materiaalit sekä pihasuunnitelma tarkastellaan ja

2. että se päättää myöhemmin uudesta Kirkonkylän koulun ja esiopetuksen toiminnan väistösiirtymisen ajankohdasta.

Kokouksen kulku:

Keskustelun kuluessa hyvinvointijohtaja teki muutetun päätösehdotuksen: Hyvinvointilautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun sillä evästyksellä, että rakennukseen suunnitellaan päiväkotia, esiopetustilat sekä 1-6 luokkien koulutilat, mutta kuitenkin niin, että kustannustaso laskee selvästi.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Kasurinen esitti jäsen Riikosen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun niin, että kuluja karsitaan. Kettukallion päiväkodin kunto selvitetään, rakennus- ja muut materiaalit sekä pihasuunnitelma tarkastellaan.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa puheenjohtaja on tehnyt hyvinvointijohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne jotka kannattavat hyvinvointijohtajan ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat puheenjohtaja Kasurisen tekemää esitystä äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

0 JAA-ääntä

9 EI-ääntä

Puheenjohtaja totesi hyvinvointilautakunnan äänin 9 vastaan 0 hyväksyneen puheenjohtaja Kasurisen esityksen.

Koulutusjohtaja Helander, varhaiskasvatusjohtaja Salminen, teknisen toimen johtaja Houhala ja kiinteistöpäällikkö Kuosa poistuivat asian keskusteluosuuden jälkeen.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki poistui tämän asian päätöksenteon jälkeen.

Esittelijä	hyvinvointijohtaja Hepo-oja, Pirjo
Päätösehdotus	Hyvinvointilautakunta päättää 1. hyväksyä Kirkkis-talon rakennushankkeen yleissuunnitelman ja pääpiirustukset 2. hyväksyä hankkeen eteneminen kilpailutusvaiheeseen 3. osaltaan hyväksyä kustannukset vasta kilpailutuksen jälkeen ja lähettää asian kaupunginhallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi 4. toteaa, että se päättää myöhemmin uudesta Kirkonkylän koulun ja esiopetuksen toiminnan väistösiirtymisen ajankohdasta.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.1§ 23.4§, 56 §
Valmistelija	kiinteistöpäällikkö Jari Kuosa, puh. 044 797 6859, koulutusjohtaja Pia Helander, puh. 050 556 5934, varhaiskasvatusjohtaja Päivi Salminen, puh. 050 593 9649, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Tuleva Kirkkis -talo muodostuu kahdesta kokonaisuudesta, joita ovat päiväkot- ja esiopetustilat sekä 1-6 -vuosiluokkien yleisopetuksen koulun tilat. Talon ympärille on suunniteltu kaupunginosan lähiliikuntapaikka. Heinolan kaupungin hallintosäännössä (23.4§) on määritelty lautakuntarooli uudisrakennuskohteiden hallinnolliselle käsittelylle. Kun kohteen yleissuunnitteluvaihe on valmistunut, tulee kohteen pääasiallisen käyttäjätoimialan vastuulautakunnan hyväksyä hankkeen yleissuunnitelma ja pääpiirustukset sekä kustannusarvio. Heinolan kaupungin hallintosäännön (56 §) mukaisesti yli 500 000 €:n rakennusinvestoinneissa hankkeen yleissuunnitelmat ja hankkeen kustannusarvion hyväksyy tilojen käytöstä pääasiallisesti vastaavan toimialan lautakunta ennen investoinnin hankintavaihetta Valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän koulun ja päiväkodin hankesuunnitelman kokouksessaan 21.3.2022 7§, koska kustannusarvioltaan yli 3 miljoonan euron rakennusinvestoinneissa valtuusto hyväksyy hankesuunnitelman ennen hankkeen yleissuunnitteluvaihetta (hallintosääntö 56§). Valtuustolle tullaan kilpailutuksen ja hyvinvointilautakunnan käsittelyn jälkeen valmistelemaan esitys hankkeen määrärahojen vahvistamisesta. Hanke tullaan rahoittamaan kiinteistöleasingillä, jolloin sen investointikulut eivät tule kaupungin taseeseen, vaan hankkeen valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen käyttäjätoimiala maksaa tiloista pääoma- ja käyttökulut osana sisäisiä vuokria.

Rakennushankkeen kustannusarvio on laskettu rakennusosa-arviona ja perustuu suunnitelmien mukaisiin todellisiin menekkeihin ja määriin eri rakennusosissa. LVIA- ja sähkötekniisten töiden kustannukset on arvioitu tätä karkeammalla nk. tavoitehintamenetelmällä, koska talotekniikan osalta toteutussuunnitelmat tulevat vielä tarkentumaan.

Liitteessä oleva kustannuselvitys ja -arvio osoittavat rakennuskustannusten mittavaa nousua. Koska rakennusurakoiden tarjoushinnat näyttävät olevan laskussa kustannusarvioon liittyv hintojen elämisestä johtuvia epätarkkuuksia.

Uudessa kustannusarviossa on huomioitu valtuuston kokouksessaan 21.3.2022 7§ tekemä päätös hankkeen toteuttamisesta puurakenteisena, koska todelliset markkinaperusteiset kustannukset selviävät vasta kohteen kilpailutuksen jälkeen.

Viime vuosien aikana tapahtunut hintojen nousu on tasaantunut ja osa rakentamisen kustannuksista laskee. Tilaajan näkökulmasta rakentamisen kilpailutilanne on parantunut ja tarjousten määrän voidaan olettaa olevan nousussa. Näiden seikkojen vuoksi voi olla viisasta, että hanke kilpailutetaan ensin ja sen todellinen kustannustaso selvitetään kilpailutuksessa. Kustannukset tuodaan hyvinvointilautakunnalle hyväksyttäväksi kilpailutuksen jälkeen.

Ramboll CM Oy:n laatiman kustannusarvion mukaan Kirkkis-talon pääpiirustusten hankkeen kustannukset ovat noin 14 150 000 € (alv 0 %). Kustannusarvio on laskettu joulukuussa 2022 päivättyjen arkkitehti-, rakenne- ja LVI-suunnitelmien pohjalta ja perustuu kustannustasoon 18.1.2023. Hankesuunnitelman kustannusarvioon ei sisälly kiinteistön irtaimistohankinnat.

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio oli tehty tavoitehintamenettelyllä, joka ei ottanut kantaa varsinaiseen suunnitteluratkaisuun, eikä rakennuksen monimuotoisuuteen. Hankesuunnitelman kustannusarviossa ei siksi oltu huomioitu kaikkia puurakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Laajempi piharakentaminen ei ole ollut mukana ensimmäisessä kustannuslaskennassa (tavoitehintaa). Hankesuunnitteluvaiheen noin 8,8 miljoonan euron hankesuunnitelmaan 5.1.2022 on nyt sisällytetty puurakentamisesta ym. tarkentuneista muutoksista arvioidut lisäkustannukset.

Hankkeen kustannuksia hankesuunnitteluvaiheeseen verrattuna lisäävät mm:

- automaattinen sammutusjärjestelmä vesisäiliöllä ja varavoimakoneella,
- laajempi piharakentaminen lähiliikuntapaikaksi,
- laadukkaampi koulun ja päiväkodin piha,
- pihan rakennukset (jätehuone, vaunuvarasto, huoltorakennus), jotka on yleisuunnitteluvaiheessa lisätty suunnitelmiin,

- pihan katokset,
- poistumistieportaati (2 kpl, rakennusvalvonnan vaatimus),
- ilmanvaihtokonehuoneen jakaminen kahteen kerrokseen,
- rakennuksen tilavuuden kasvaminen,
- rakennuskustannuksien nousu noin 20 %.
- opetuksen av-tekniikka.

Nämä muutokset hankesuunnitelmaan nähden kasvattavat kustannuksia yhteensä noin 4,65 M€.

Hankkeeseen tullaan hakemaan AVI:lta liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta lähiliikuntapaikan toteuttamiseksi. Avustuksen saamisesta ja sen määrästä ei ole vielä varmuutta.

Kirkonkylän koulun ja esiopetuksen toiminnan väistäminen rakennushankkeen ajaksi toteutetaan Tommola-talossa kun siirtyminen väistötiloihin on toiminnan ja edellytysten kannalta ajankohtaista.

Esityslistan liitteenä ovat pääpiirustukset, kustannusarvio ja kustannusarviovertailu.

Tiedoksi

sähköposti

kaupunginhallitus
tilakeskus