

Kaupunginhallitus 04.10.2021 § 335

§ 335

Aloitustiluvan myöntäminen Matinkylän lukio ja liikuntahalli -hankkeelle

Valmistelijat / lisätiedot:
Yrjölä Reijo
Martinsen Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus päättää, että Matinkylän lukio ja liikuntahalli -hankkeen toteuttaminen rakennustöineen voidaan käynnistää ja solmia hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. tarvittavat sopimukset.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalo ja rahoitusjohtaja Ari Konttas poistuivat esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Koy Matinkylän lukion hallituksen jäseniä, HallL 28 § 1 mom. 5-kohta)

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitukselle päätettäväksi tuotavan hankinnan kohteena on Matinkylän lukio ja liikuntahalli hankkeen rakennustöiden käynnistäminen yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana.

Lukion, jossa on 868 oppilaspaikkaa, laajuus hankesuunnitelmassa oli 5952 hym² ilman liikuntahallia. Liikuntahallin laajuus katsomo sisältäen oli 1650 hym² ilman muita oheistiloja ja josta lukion liikuntasalin osuus olisi ollut 690 hym². Kokonaislaajuus hankkeelle 7602 hym² ja 11403brm².

Laaditun suunnitelman mukaiset laajuudet ovat lukio 5216 hym², liikuntahalli 2177 hym² (sisältäen oheistilat) jolloin hallin ala on 1707 hym² sisältäen yläkatsomon 364 hym². Hankkeen laajuus yhteensä 7393 hym² ja 10864brm².

Tunnusluvut: tilatehokkuus brm²/hym²=1,47 ja n. 7,2 hym²/oppilas huomioiden lukion osuuden liikuntahallista ja oheistiloista.

Hankesuunnitelman mukainen tavoite hankkeen valmistumiselle oli kesä 2023, mutta tähän ei päästä koska kustannusten alentamistavoite edellytti rakennuksen uudelleensuunnittelua keväällä 2021. Uusi tavoiteaikataulu valmistumiselle on lokakuu 2023. Käyttäjätöimiala on tämän hyväksynyt, mutta valmistumisen siirtyminen tulee aiheuttamaan jonkin verran järjestelytarvetta.

Rakennushankkeen toteuttamisen urakkamuotona on yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka, joka sisältää kehitysvaiheen. Hankeaikataulun tavoitteen mukaan siirtyminen rakentamisvaiheeseen olisi lokakuun 2021 alussa, jolloin tavoiteltu kohteen valmistumisaikataulu 12/2023 olisi vielä mahdollinen.

Kehitysvaiheen aikana on jo suunnitelmia kehittämällä saatu useamman miljoonan euron säästö aikaiseksi. Nyt tehostetun suunnitelman pohjalta laadittu kustannuslaskelma, joka sisältää riski- sekä lisä- ja muutostyövaraukset, ylittää investointiohjelman määrärahan n. 2,5 milj. eurolla (n. 6%). Voimassa olevan investointiohjelman määräraha hankkeelle on 41,49 milj. euroa.

Yhteistoiminnallisessa projektinjohtourakkamuodossa suunnittelu ja hankinnat tehdään urakoitsijan lukuun, mutta Tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa sekä suunnitteluun että hankintoihin ja päätökset tehdään yhdessä. Jatkosuunnittelun ja tehtävien hankintojen yhteydessä on vielä mahdollista kehittää suunnitelmia hankkeen toteuttamiseksi tilaajan budjetissa. Onnistumista tässä ei voida kuitenkaan taata, sillä tällä hetkellä rakennusalan suhdanne vaikeuttaa merkittävästi säästöjen aikaansaamista. Mahdollisuudet lisäsäästöjen aikaansaamiseksi ovat kuitenkin olemassa. Potentiaalisista kustannussäästökohteet on tunnistettu, ja niiden yhteissumman on arvioitu olevan enimmillään n. 2,5 milj. euroa eli n. 6% hankekustannuksista, joka on myös jatkosuunnittelun ja toteutuksen säästötavoite.

Tilastokeskuksen mukaan kustannusten nousu elokuusta 2020 elokuuhun 2021 on ollut 8,7%. Rakennuskustannusindeksi elokuu 2020 oli 103,1 ja elokuu 2021 oli 112,1. Tämä vastaa kustannusten nousuna tässä hankkeessa noin 3,6 milj. euroa. Tämän hetken ennusteen mukaan kustannukset olisivat edelleen nousussa. Hankesuunnitelman kustannusarvio oli laskettu Haahtela indeksin pisteluvun ollessa 103 (1/2020), indeksi on tällä hetkellä 106 (9/2021), joka tarkoittaa noin 3 % nousua eli 1,24 milj. euroa tässä hankkeessa. Haahtela indeksin on ennustettu nousevan tasolle 109 seuraavan vuoden kuluessa.

On syytä myös huomata, että joillakin ilmastonmuutokseen ja sen vähentämiseen tähtäävillä toimenpiteillä on oleellinen investoinnin kustannusvaikutus, joita ei ollut osattu ennakoida hankesuunnitelmassa. Näitä ovat esimerkiksi muuttunut hulevesien viivytysvaatimus 100%:iin, sekä paikallisesti tuotettu uusiutuva energia, kuten maalämpö- ja aurinkosähkö. Myös hiilineutraalisuustavoite on osaltaan nostamassa investointikustannuksia. Elinkaarikustannuksiin näillä on kuitenkin positiivinen vaikutus ja näiden osalta monitavoiteoptimoinnilla pyritään hakemaan optimaalinen ratkaisu investointi- ja elinkaarikustannusten välille.

Hankesuunnitelman kustannusarvio jakautui siten, että lukion osuus hankkeessa oli 35,4 milj. euroa ilman liikuntahallia ja liikuntahallin osuus yhteensä 6,09 milj. euroa. Lukiolle hankesuunnitelmassa varattu osuus liikuntahallista oli noin 2,64 milj. euroa ja arvioitu lisähinta liikuntahallin toteuttamiselle alueellisena hallina oli 3,45 milj. euroa. Tuolloinen kustannusarvio perustui tilaohjelmaan ja arvioituihin hanketekijöihin. Laaditusta yleissuunnitelmasta lasketun rakennusosa-arvion perusteella vastaavat hankekustannukset ovat lukio 32,8 milj. euroa, liikuntahalli 11,2 milj. euroa, josta alueellisen liikuntahallin mukanaan tuoma lisäkustannus

on noin 6,3 milj. euroa. Hankkeen edetessä kustannusjakauma tarkentuu vielä. .

Hankesuunnitelman mukaan oppilaspaikan hinta on 43 824 euroa/oppilaspaikka. Lukion rakennusosa-arvion perusteella laskettu oppilaspaikan hinta on n. 42 860 euroa/oppilaspaikka, joka on samalla tasolla aiempiin kouluhankkeisiin nähden, joskin jonkin verran nykyistä tavoitetasoa korkeampi. Hankkeen sijainti rakennuspaikan asettamine vaatimuksineen, mm. metro ja sen rakenteet, on ollut kustannuksia nostava tekijä. Hankkeen aloituksen viivästyminen nostaisi kustannuksia myös metroliikenteen varomääräyksistä johtuen, mikäli metron liikennöinti Matinkylä – Espoonlahti välillä ehtii käynnistyä ennen raskaiden rakennustöiden loppuunsaattamista. Sijainti on kuitenkin ollut käyttäjätoimialan toive hyvien liikenneyhteyksien ja saavutettavuuden takia.

Käyttäjätöimiala on esittänyt seuraavia vaikutuksia, mikäli hanke viivästyisi vielä lisää tavoitellusta valmistumisajasta vuoden 2023 loppuun:

- Nyt kaavailtu käyttöönotto tammikuussa 2024 on mielekäs lukiotoiminnan kannalta, kuukauden tai parinkin viivästyminen tarkoittaisi käytännössä lukiotoiminnan aloituksen siirtymistä elokuulle 2024, koska aloitus kesken kevätlukukauden ei ole järkevää esim. kirjoitusten kannalta. Tästä puolestaan seuraisi sekä lisäkuluja että lisäjärjestelyitä.
- Ensikertaisen kalustamismäärärahojen osalta hankkeen viivästyminen monimutkaistaisi irtokalustusprosessia, jos käyttöönotto siirtyy ja hankkeelle kaavailtu määräraha vuodelle 2023 ei tulisiikaan käyttöön tuolloin.
- Matinkylän lukion vuosiluokka kerrallaan täyttyvän opiskelijamääräkapasiteetin lisäksi tiloja on kaavailtu myös väistötilakäyttöön.
- Viivästyminen tuottaa lisäkustannuksia hätäratkaisujen kalleuden vuoksi (väistöt, kirjoitusjärjestelyt yms.)
- Lukiopaikkojen määrän kasvun mahdollistaminen Espoossa edellyttää lukiopaikkakapasiteetin kasvua jo lyhyellä aikavälillä.
- Asukasmäärä on ennustettu kasvavan voimakkaasti Kaitaan ja Finnoon alueella, mikä lisää myös perusopetuspaikkojen tarvetta. Perusopetuksen tarpeen kasvussa on laskettu Kaitaan lukiolta vapautuvien tilojen varaan, jotta alueen muita kouluhankkeita voidaan toteuttaa vasta myöhemmin.

Käyttäjätöimialan mukaan hankkeen valmistuminen vuoden 2023 loppuun mennessä on välttämätöntä, jotta muiden kohteiden suunniteltuja ratkaisuja ei jouduttaisi siirtämään enempää ja jouduttaisi mahdollisiin lisäkustannuksia aiheuttaviin väliaikaisratkaisuihin. Tästä syystä esitetään hanke nyt käynnistettäväksi ja lisäsäästöjä haettavaksi hankkeen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Päätöshistoria