

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 453

§ 453

Aloitulusuvan myöntäminen Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila - hankkeelle

Valmistelijat / lisätiedot:
Lehtinen Maija
Pyy Vesa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila - hankkeen toteuttaminen rakennustöineen voidaan käynnistää selostusosassa kuvatusti ja solmia hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. tarvittavat sopimukset.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitukselle päätettäväksi tuotavan hankinnan kohteena on Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila hankkeen rakennustöiden käynnistäminen kiinteähintaisena kokonaisurakkana.

Kokonaan uudishankkeena suunnitellun yhtenäiskoulun, jossa on 602 oppilaspaikkaa, 12 ryhmäinen päiväkoti 252 paikalla ja nuorisotila. Hankkeen laajuus oli 7.10.2020 päivityssä hankesuunnitelmassa: yhtenäiskoulu 5 800 hym², päiväkoti 2 105 hym² ja nuorisotila 228 hym². Hankesuunnitelman mukainen kokonaislaajuus 8 133 hym², 12 118 brm² + ulkoliikuntakentän huoltorakennus 164 brm². Suunnitelmien mukainen kokonaislaajuus on 8 098 hym² ja 12 079 brm² + huoltorakennus 133 brm².

Hankkeen tunnusluvut: Tilatehokkuus (brm²/hym²) koulun osalta on 1,55 ja päiväkodin osalta 1,35. Mitoitus koulun osalta on 602 oppilaspaikkaa (9,56 hym² / oppilaspaikka) ja päiväkodin osalta 252 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa (8,05 hym² / paikka). Hankkeen laajuuteen ovat vaikuttaneet sekä rakennuspaikan asettamat reunaehdot että kaavan rajoitus kerrosmäärän osalta.

Hankesuunnitelman mukainen tavoite hankkeen valmistumiselle oli 31.12.2024. Alkuperäiseen aikataulutavoitteeseen ei päästä, koska kustannusten alentamistavoite on edellyttänyt rakennuksen uudelleensuunnittelua ja rakennusalan tilanne johti urakan uudelleen kilpailutukseen, jossa saatiin kaksi tarjouspyynnön mukaista tarjousta. Vanha yläkouluosa on nyt purettu ja yläkoululaiset ovat väistössä

Järvenperän koululla. Koulun ensimmäisen vaiheen rakentamisen käynnistämisedellytykset ovat tontilla olemassa.

Hanke toteutetaan vaiheistettuna, millä on välttytty alakoulun ja päiväkodin väistötilojen hankinnalta. Pidempi rakennusaika lisää kustannuksia, joka kompensoituu väistötilakustannusten jäädessä pois. Väistötilakustannuksia ei huomioida hankekustannuksissa, joka tulee huomioida vertailtaessa hanketta muihin hankkeisiin. Tarvittavan väistötilalaajuuden mukaiset väistökustannukset siirtokelpoisilla rakennuksilla olisivat olleet arvioidulta suuruudeltaan noin 3-4 milj. euroa.

Urakkaohjelman mukainen vaiheistettu aikataulu:

Vaihe 1: Yhtenäiskoulun rakentaminen 2/2022...11/2023 (22 kk)

Vaihe 2: Yhtenäiskoulun muuttotyöt 12/2023 (1kk)

Vaihe 3: Vanhan alakoulun purku 1/2024...2/2024 (2 kk)

Vaihe 4: Päiväkodin rakentaminen 3/2024...5/2025 (15 kk)

Vaihe 5: Päiväkodin muuttotyöt 6/2025 (1 kk)

Vaihe 6: Vanhan päiväkodin purku 7/2025...8/2025 (2 kk)

Vaihe 7: Liikuntakenttä ja huoltorakennus 9/2025...2/2026 (6kk) sekä viimeistelytyöt nurmikoiden ja pensaiden osalta kevät 2026 (kenttä kilpailutettu optiona hankesuunnitelman mukaisesti, mutta esitetään rakennettavaksi pääurakassa).

Päiväkoti piti alkuperin toteuttaa peruskorjattuun alakouluun, jolloin korjausaste olisi ollut noin 54%. Vuonna 1998 rakennettu alakoulu osoittautui lisätutkimusten ja suunnittelun edetessä alkuperäisiä tietoja huomattavasti huonokuntoisemmaksi. Vuosille 2021-2030 laaditussa investointiohjelmassa varattu määräraha oli 35,666 milj. euroa, joka on laadittu uudiskoulun ja peruskorjaushankkeena toteutettavan päiväkodin sekä nuorisotilan perusteella. Suunnittelun edetessä ratkaisuja on kehitetty ja pysytty myös hankesuunnitelman laajuudessa.

Hankkeelle 9/2020 tehdyn kustannuslaskelman mukainen tavoitehinta oli 37,44 milj. euroa. Valmistellussa vuosien 2022-2031 investointiohjelmassa hankkeelle on varattu 37,5 milj. euroa, mutta valmistelun yhteydessä ei ole pystytty vielä huomioimaan vuoden 2021 aikana nopeasti muuttunutta rakentamisen suhdannetta ja siitä seurannutta rakentamisen kustannusten voimakasta nousua. Suomen tilastokeskuksen ylläpitämän rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset ovat nousseet 2020 syyskuusta tämän vuoden syyskuuhun 9,3 %. Tarvikepanosten kustannukset nousivat 13,2 % ja työkustannukset 6,1 % vuodentakaisesta. Palveluiden hinnat nousivat 1,2 %.

Päivitetty kustannuslaskelman tavoitehinta 9/2021 on 39,66 milj. euroa ilman purkukuluja ja jo tehtyjä tekniikan siirtoja.

Halvin urakkatarjouksen mukainen tarjous on 39,588 milj. euroa, josta purkutöiden osuudeksi lasketaan 0,8 milj. euroa. Investointirahan tarve koko hankkeelle on siten 42,20 milj. euroa. Koska osa sidotuista kuluista on jo käytetty suunnitteluun ja esirakennustöihin, on arvio tarvittavasta rakennusaikaisesta investointirahasta 40,20 milj. euroa jaettuna vuosille 2022-2026 ja siten tarvittava lisämääräraha valmisteltuun investointiohjelmiaan nähden on 4,7 milj. euroa. Vuosien 2022-2031 investointiohjelmassa määrärahat jakautuvat seuraavasti 2022: 10,476 milj. euroa, 2023: 11,5 milj. euroa, 2024: 7,0 milj. euroa, 2025: 6,0 milj. euroa ja 2026: 0,5 milj. euroa. Kokonaismääräraha ja sen jakautuminen tarkennetaan seuraavan investointiohjelmiaan huomioiden mahdollinen myönnetty lisämääräraha sekä aikataulusiirtymä.

Hankkeesta on laadittu päivitetty hankesuunnitelma ja hankelomake, jotka ovat liitteenä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Hankesuunnitelma Kalajärven koulu, päiväkoti ja nuorisotila

Tiedoksi