

Kaupunginhallitus 07.10.2024

Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen määrärahamuutos (Osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Yrjölä Reijo
Salin Markus
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 8.12.2022 päivätyn Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen hankesuunnitelman muuttamisen siten, että hankkeen tavoitekustannus on 22,0 milj. euroa (ALV 0 %, hintataso 106,0 / 9.2024).

2
päättää, että Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen rakentaminen voidaan käynnistää ja hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. sopimukset solmia.

Käsittely

Päätös

Selostus

Päätettäväksi tuotavan hankinnan kohteena on Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen määrärahamuutos ja rakennustöiden käynnistäminen yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana.

Sunan koulu peruskorjataan ja laajennetaan rakennusoikeuden puitteissa Espoon keskuksen korttelin 40105 tontilla 2. Sunan koulu on 260 oppilaan alakoulu, joka laajennetaan kolmisarjaiseksi noin 480 oppilaan alakouluksi, jossa toimii alustavasti 18 perusopetusryhmän lisäksi 3 erityisopetuksen luokkamutoista pienryhmää. Sunan koulu on vuonna 1985 valmistunut 1-2-kerroksinen, keskikäytävällinen rakennus. Osoite on Solisevantie 10, 02760 ESPOO.

Rakennushankkeen toteuttamisen urakkamuotona on yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka, joka sisältää valitun urakoitsijan ja tilaajan toteuttaman kehitysvaiheen. Hankkeen kehitysvaiheen aikana on tehty merkittäviä suunnitelmien kehitystoimenpiteitä, joilla on saatu aikaiseksi n. 1,4 miljoonan euron säästö verrattuna aiempiin suunnitelmiin.

Hyväksytyssä hankesuunnitelmassa hankkeen tavoitehinta oli 15 milj. euroa. Kokonaiskustannukset laskettiin olemassa olevan koulurakennuksen korjausasteella 90 % ja laajuudella 3350 hym2 ja 5268 brm2.

Hankkeen koko ja korjausaste on tarkentunut suunnittelun edistyessä mm. laajennusosan sijainnin, opetustilojen, liikuntasalin ja henkilökunnan tilojen osalta siten, että hankkeen nykyinen laajuus on 3945 hym2 ja 5733 brm2. Hankkeen tunnusluvut: tilatehokkuus on n. 1,45 brm2/hym2 ja hyötyneliöitä oppilasta kohti n. 8,22 hym2/oppilas. Uudishankkeen tunnuslukutavoitteet ovat 1,45 brm2/hym2 ja 7,5 hym2/oppilas. Peruskorjaukselle tunnuslukujen määrittäminen on kohteiden yksilöllisyyden vuoksi haastavaa. Alkuperäinen hankekustannus perustui hintaan 2847 euroa/brm2 ollen alhainen tarvittavaan uudisrakentamiseen verrattavaan kustannukseen. Opetustiloja on jouduttu painottamaan aiempaa enemmän pienryhmyöskentelyyn sopivaksi ja opetustilojen määrä on noussut hankesuunnitteluvaiheesta n. 120 m2 sekä liikunnan ja henkilökunnan tilat n. 100 m2.

Vanhan rakennuksen purkutöissä noudatetaan kestävän purkamisen Green Deal -sitoumusta, joka edellyttää purkumateriaalien kartoitusta ja mahdollisimman laajaa hyödyntämistä. Vanha koulurakennus puretaan lähes kokonaan siten, että vain kantavat rakenteet pyritään säilyttämään. Hankkeen purkuaste ja korjausaste on noussut hankesuunnitteluvaiheesta mm. ulkovaipan rakenteiden oletettua huonommasta kunnosta johtuen ja monimuotoisesta kattorakenteesta johtuen (uusitaan kokonaan).

Voimassa olevassa vuosien 2024-2031 investointiohjelmassa Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeelle on varattu 15,8 milj. euroa.

Projektin kehitysvaiheen päätteeksi suunnitelmista laaditun rakennusosa-arvion mukaisten hankkeen kokonaiskustannusten on laskettu olevan 22,0 milj. euroa, sisältäen kehityslistan säästökohteet n. 1,4 milj. euroa sekä 3 % riskivaruksen mahdollisia yllättäviä muutoksia ja mahdollisen suhdannekäänteen aiheuttamia hinnan nousuja varten. Projektinjohtourakan tavoitehinta on 20,18 milj. euroa.

Nyt tehostetun suunnitelman pohjalta laadittu kustannuslaskelma sisältäen riskivaraukset sekä lisä- ja muutostyövaraukset, ylittää investointiohjelman määrärahan n. 6,2 milj. eurolla.

Yhteistoiminnallisissa projektinjohtourakoissa on rakennettu mekanismi, jossa urakoitsija ja tilaaja jakavat kustannusten nousun riskiä. Suunnittelu ja hankinnat tehdään urakoitsijan lukuun, mutta tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa sekä suunnitteluun että hankintoihin ja päätökset tehdään yhdessä. Potentiaalisista kustannussäästökohteista on laadittu kehityslista, jonka yhteissumman on arvioitu olevan enimmillään n. 1,48 milj. euroa ja joka on jatkosuunnittelun ja toteutuksen säästötavoite. Säästöjä ja toteutusta haetaan ja tavoitellaan nyt korotettavaksi haettavan määrärahan puitteissa, mutta vallitsevasta suhdanteesta johtuen kehityslistan säästöiltä ei todennäköisesti tulla kaikin osin välttymään.

Hankesuunnitelman mukainen valmistumisaika oli 8/2026, mikä on edelleen mahdollista mm. rakennuslupa-asioiden ja muiden päätösten edetessä suunnitellusti. Hankeaikataulun tavoitteen mukaan siirtyminen rakentamisvaiheeseen toteutusvaiheen tilauksella on n. 12/2024. Alustavia purku- ja maanrakennustöitä valmistellaan tehtäväksi jo aiemmin syksyllä siten, että niiden kustannukset sisällytetään kehitysvaiheen kustannuksiin.

Hankkeen aloituksen viivästyminen nostaisi hankkeen rakennuskustannuksia entisestään suhdanteen ennustetun paranemisen vuoksi vuoden 2025 aikana. Hankkeen valmistumisen mahdollinen viivästyminen edellyttäisi väistöjärjestelyjen jatkamista ja siten lisäkustannuksia. Tämän vuoksi esitetään hanke käynnistettäväksi ja lisäsäästöjä haettavaksi hankkeen toteutussuunnittelun ja toteutuksen yhteydessä huomioiden näiden osalta käyttäjien tarpeet.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 23.09.2024 § 53

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

1
valtuusto hyväksyy 8.12.2022 päivätyn Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen hankesuunnitelman muuttamisen siten, että hankkeen tavoitekustannus on 22,0 milj. euroa (ALV 0 %, hintataso 106,0 / 9.2024)

2
kaupunginhallitus päättää, että Sunan koulun peruskorjaus ja laajennus -hankkeen rakentaminen voidaan käynnistää ja hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. sopimukset solmia.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 12.06.2023 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

Päätös

Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 08.05.2023 § 131

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Esittelijä:
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Sunan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi