

## Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulun rakentamishankkeiden toteutus

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 99

Valmistelija Sivistysjohtaja Antti Jokikokko, puh. 044 740 1301 ja Tekninen johtaja Ari Kainulainen, puh. 044 740 1501

### Asian aikaisemmat käsittelyt

Kunnanvaltuusto on päättänyt kokouksissaan (Kv 15.6.2020 § 19 ja Kv 22.2.2021 § 9) Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulujen rakentamishankkeiden toteutuksesta. Valtuuston päätösten jälkeen hankkeita on valmisteltu teknisen palvelualueen toimitilat tulosalueen ja käyttäjien toimesta. Tekninen lautakunta on kokouksessaan päättänyt (Tekltk 30.3.2022 § 15), että Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulun elinkaarihankkeen kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn hyväksytään Lujatalo Oy ja YIT Suomi Oy. Näiden toimijoiden kanssa on päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen aloitettu neuvottelut. Hankkeiden jatkovalmistelussa ja kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä on tullut ilmi tarve muuttaa valtuuston tekemiä päätöksiä rakentamishankkeiden toteutuksesta.

Kunnanvaltuuston tekemän päätöksen (Kv 15.6.2020 § 19) mukaan Ahmon koulukeskushanke toteutetaan laaditun tarvesuunnitelman pohjalta. Edelleen valtuusto on päättänyt, että

- hanke toteutetaan koulukeskuksen nykyiselle tontille uudisrakentamalla vuosina 2023 - 2025, purkamista toteutetaan mahdollisesti jo vuonna 2022
- hanketta ei toteuteta elinkaarimallina, rahoitusmuotona käytetään leasing-rahoitusta (tältä osin kunnanvaltuusto muutti päätöstään kokouksessa 22.2.2021 § 9)
- koulukeskuksen alueella olevalle vanhalle kansakoulurakennukselle ns. bunkkerille haetaan purkulupaa,
- uudisrakentaminen mitoitetaan noin 750 oppilaalle/opiskelijalla. Hankkeen kokonaislaajuus on tällöin noin 10000 m<sup>2</sup> ja tavoitehinta-arvio on noin 27 milj. euroa.

Kunnanvaltuuston tekemän päätöksen (Kv 22.2.2021 § 9) mukaan Siilinlahden koulun hanke toteutetaan hankkeelle laaditun suunnitelman pohjalta. Edelleen valtuusto on päättänyt, hanke toteutetaan seuraavasti:

- Toteutetaan uudisrakennusvaihtoehdon mukaisesti Siilinlahden vanhan pääkoulun alueelle vuosien 2023 - 2025 aikana; purkamista toteutetaan mahdollisesti jo vuonna 2022.
- Hankintamallina käytetään elinkaarimallia, rahoitusmallina käytetään leasingrahoitusta, rahoitukseen aktivoidaan nykyisten rakennusten jäljellä olevaa tasearvoa.
- Siilinlahden koulu mitoitetaan nykyisen kokoiseksi. Hankkeen laajuus on 8542 br-m<sup>2</sup> ja tavoitehinta on 18,3 milj. euroa (ei sisällä rahoitukseen aktivoitavaa nykyisten rakennusten jäljellä olevaa tasearvoa).

Lisäksi kunnanvaltuusto muutti tekemäänsä päätöstä (Kv 15.6.2020 § 19) Ahmon koulukeskuksen hankintamallista siten, että Ahmon koulukeskus toteutetaan elinkaarimallilla.

Jatkovalmistelun yhteydessä on tullut ilmi, että hankkeiden alustava aikataulutus on ollut liian haastava Ahmon koulukeskuksen osalta. Tämänhetkisen käsityksen mukaan Ahmon koulukeskuksen rakentamishanke toteutuu vuosina 2023 – 27.

Ahmon koulukeskuksen alueella olevan vanhan kansakoulurakennuksen (ns. *bunkkeri*) purkaminen olisi edellyttänyt muutosta asemakaavan, koska asemakaavassa on rakennuksen osalta suojelumerkintä. Asemakaavan muuttamisen yhteydessä tuli ilmi, että vanhan kansakoulurakennuksen suojelumerkinnän poistaminen olisi ollut vaikea toteuttaa. Näin ollen suojelumerkintä säilyi valtuuston kokouksessa (Kv 16.12.2021 § 76) hyväksytyssä asemakaavassa ja rakennusta ei näin ollen voida purkaa.

## Kouluhankkeiden tämänhetkinen tilanne

Hankkeiden jatkovalmistelu on osoittanut, että hankkeita ei pystytä toteuttamaan alkuperäisen kustannusarvion puitteissa suunnitellussa laajuudessa. Hankkeiden alkuperäinen kustannusarvio on ollut 45,3 milj. €. Tämänhetkisen käsityksen mukaan valtuuston hyväksymässä laajuudessa toteutettuna hankkeiden kustannukset tulevat olemaan 50 – 55 milj. €. Kohonneiden kustannusten vuoksi on tarpeen tarkastella hankkeiden laajuuksia ja kustannusarviota. Rakennusalan kustannukset ovat kasvaneet merkittävästi aikaisempaan kustannusarvioon nähden mm. rakennustarvikkeiden osalta. Maailman tilanteesta johtuen jotkut materiaalit, komponentit sekä koneet ja laitteet kärsivät paikoin saatavuusongelmista tai niiden hinta on noussut jopa kolminkertaiseksi vuoden takaiseen tilanteeseen nähden. Myös alihankkijoiden tarjousajat ovat poikkeuksellisen lyhyitä, ja ne sisältävät usein kustannusten nousuvarauksen.

Rakentamishankkeiden siirtäminen tulevaisuuteen kohonneiden rakentamiskustannusten vuoksi, aiheuttaisi uusia haasteita ja taloudellisia menetyksiä. Tällä hetkellä Siilinlahden koulu ja Ahmon koulu toimivat väistötiloissa. Väistötiloista aiheutuu kunnalle merkittäviä kustannuksia, jotka säilyvät niin kauan, kun uudet koulurakennukset valmistuvat. Lukion käyttöön ei ole hankittu väistötiloja, vaan lukio toimii edelleen vanhoissa tiloissa. Näissä tiloissa on sisäilmaongelmia ja on oletettavaa, että jos rakentamisen aikataulu venyy, lukiollekin joudutaan hankkimaan väistötilat. Näitä väistötiloja ei voida sijoittaa tilan puutteen vuoksi koulukeskuksen nykyiselle tontilla, vaan tiloille jouduttaisiin etsimään muu sijoituspaikka. Kohonneista rakentamiskustannuksista huolimatta uudisrakennusten mahdollisimman pikainen rakentaminen on kunnan talouden ja opetuksen laadun näkökulmasta perusteltua.

Kunnan talouden pitkántähtäimen (PTS) suunnitelmassa 2021 – 2026 on toteutettavien investointien laskettu tuovan kuntatalouteen noin 675.000 euron säästöt. Rakentamiskustannusten kasvu ja korkojen nousu laskee saavutettavaa 675.000 euron/vuosi säästöä. Nykyinen väestötilakustannus Ahmon ja Siilinlahden kouluilla on noin 1.752.000 euroa/vuosi. Mikäli kouluhankkeet toteutetaan maksimissaan esitetystä kustannusraamasta saavutetaan edelleen kustannussäästöä, edellyttäen ettei korkotasossa tapahdu ennakoitua suurempaa kasvua.

Siilinlahden koulun osalta valtuusto hyväksyi mitoituserusteeksi koulun nykyisen oppilasmäärän (n. 540 oppilasta). Oppilasennusteiden mukaan Siilinlahden koulun oppilasmäärä tulee lähitulevaisuudessa laskemaan. Valtuuston hyväksymässä suunnitelmassa uuteen rakennukseen tulee 20 yleisopetuksen luokkaa. Tämän lisäksi koulun käytössä on Viikarissa neljä

yleisopetuksen luokkaa. Mikäli koulu mitoitetaan noin 460 oppilaalle, voidaan tilaohjelmaa tehostaa ja yleisopetuksen luokkatilojen määrää vähentää neljällä luokalla. Lisäksi voidaan tehostaa luokkien yhteisiä tiloja (opetustori). Valtuuston hyväksymän suunnitelman mukaan Siilinlahden kouluun rakennetaan noin 1000 m<sup>2</sup> liikuntasali. Liikuntasalin koossa on huomioitu erityisesti iltakäytön vaatimukset. Koulun näkökulmasta tärkeintä on toteuttaa kolmilohkoinen liikuntasali, mutta se voi olla pienempi kuin alkuperäisessä suunnitelmassa esitetty (n. 800 m<sup>2</sup>).

Ahmon koulukeskuksen osalta valtuuston päätöksen mukainen tilaohjelma ei sisällä kaikkia koulun tarvitsemia tiloja, vaan hankkeen valmistumisen jälkeenkin tarvitaan vielä vuokrattavia tiloja. Koulukeskuksen tilat on mitoitettu suunnittelussa noin 750 oppilaalle/opiskelijalle. Tällä hetkellä koulukeskuksessa opiskelee noin 830 oppilasta/opiskelijaa. Ahmon koulun oppilasmäärän arvioidaan kuitenkin 2030-luvulla pienentyvän niin, että vuokratiloista voidaan tällöin luopua. Suunnitelman mukaisten tilojen vähäisestä määrästä johtuen Ahmon koulukeskuksen osalta ei voida vähentää rakennettavia tiloja. Tiettyjen tilojen (erityisesti lukion luokat) osalta on kuitenkin mahdollista tehdä tarkastelua tilojen koon osalta.

Edellä selostetuilla toimenpiteillä tilaohjelmaa on mahdollista tehostaa noin 500 neliötä. Tämä tarkoittaa noin 1,5 – 2 milj.€ vähennystä kustannuksiin.

*Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi: Hankkeiden tavoitteena on varmistaa, että kouluilla on asianmukaiset ja turvalliset fyysiset toimitilat, jotka ovat kouluajan ulkopuolella kaikkien kuntalaisten käytössä. Tämä tavoite säilyy, vaikka toteuttamissuunnitelmaa muutetaan. Hankkeiden kustannusarvion kasvaminen vaikuttaa negatiivisesti kunnan talouteen. Tätä vaikutusta pyritään pienentämään hankkeiden tilaohjelmaa tehostamalla. Tilaohjelman tehostaminen voi heikentää liikuntatilojen kouluajan ulkopuolisen käytön mahdollisuuksia.*

#### Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se muuttaa 15.6.2020 § 19 ja 22.2.2021 § 9 tekemiään päätöksiään seuraavasti:

- hankkeiden yhteenlaskettu tavoitehinta on 50 milj. euroa (ei sisällä rahoitukseen aktivoitavaa nykyisten rakennusten jäljellä olevaa tasearvoa).
- Ahmon koulukeskuksen rakentamishanke toteutetaan vuosina 2023 – 27.
- vanha kansakoulurakennus, ns. bunkkeri, säilyy koulukeskuksen tontilla ja tämän hankkeen yhteydessä siihen ei kohdisteta toimenpiteitä. Bunkkerin mahdollisesta uudesta käytöstä päätetään erikseen.
- Ahmon koulukeskuksen tilaohjelmaa tehostetaan lukion luokkatilojen sekä mahdollisesti tukitoimintojen (esim. hallinnon tilat) tilojen osalta.
- Siilinlahden koulu mitoitetaan noin 460 oppilaalle, mikä mahdollistaa tilaohjelman tehostamisen edellä kuvatusti. Lisäksi rakennettavan liikuntasalin osalta huomioidaan ensisijaisesti koulun tarve, mikä mahdollistaa liikuntasalin koon tarkastelun.

Muilta osin edellä mainitut valtuuston päätökset jäävät voimaan.

#### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Merkitään, että sivistysjohtaja Antti Jokikokko oli kokouksessa asiantuntijana läsnä tämän asian käsittelyn ajan klo 15:40 - 16:33.

Merkitään, että Kauko Ylikärppä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 16:20.

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto päättää, että se muuttaa 15.6.2020 § 19 ja 22.2.2021 § 9 tekemiään päätöksiään seuraavasti:

- hankkeiden yhteenlaskettu tavoitehinta on 50 milj. euroa (ei sisällä rahoitukseen aktivoitavaa nykyisten rakennusten jäljellä olevaa tasearvoa).
- Ahmon koulukeskuksen rakentamishanke toteutetaan vuosina 2023 – 2027.
- vanha kansakoulurakennus, ns. bunkkeri, säilyy koulukeskuksen tontilla ja tämän hankkeen yhteydessä siihen ei kohdisteta toimenpiteitä. Bunkkerin mahdollisesta uudesta käytöstä päätetään erikseen.
- Ahmon koulukeskuksen tilaohjelmaa tehostetaan lukion luokkatilojen sekä mahdollisesti tukitoimintojen (esim. hallinnon tilat) tilojen osalta.
- Siilinlahden koulu mitoitetaan noin 460 oppilaalle, mikä mahdollistaa tilaohjelman tehostamisen edellä kuvatusti. Lisäksi rakennettavan liikuntasalin osalta huomioidaan ensisijaisesti koulun tarve, mikä mahdollistaa liikuntasalin koon tarkastelun.

Muilta osin edellä mainitut valtuuston päätökset jäävät voimaan.

Päätös Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 16.08.2022 § 155  
197/10.03.02.01/2022

Valmistelija sivistysjohtaja Antti Jokikokko puh. 044 740 1301, tekninen johtaja Ari Kainulainen puh. 044 740 1501 ja talousjohtaja Petteri Ristikangas, puh. 044 740 1103

Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulujen rakentamishankkeiden suunnittelua on jatkettu valtuuston 23.5.2022 § 18 päätöksen pohjalta kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä. Suunnittelussa on mm. huomioitu valtuuston päätöksen mukaiset tilaohjelman tehostamiset. Talouden yleinen epävarmuus sekä voimakas inflaatio ovat aiheuttaneet sen, että rakennusliikkeet ovat neuvotteluissa ilmoittaneet, etteivät ne anna tarjouksia, joita ei ole sidottu indeksiin. Voimakkaan inflaation vuoksi on olemassa perusteltua pelkoa, ettei koko hanketta ei voida toteuttaa valtuuston (23.5.2022 § 18) hyväksymän määrärahan puitteissa.

Virkamiestyönä on selvitetty Ahmon koulukeskuksen toteuttamista yhdessä vaiheessa. Tällä tavoiteltaisiin rakentamishankkeen nopeuttamista 1–1,5 vuodella ja tästä syntyviä säästöjä. Yhdessä vaiheessa rakentaminen edellyttäisi, että lukiolle ja oppilaiden ruokailulle hankittaisiin väistötilat. Selvityksissä on käynyt ilmi, että väistötilojen perustaminen, hankinta (vuokraus) ja varustaminen maksaisivat yli 1,7 milj. euroa (arvio). Tämä rasittaisi ko. summalla kunnan käyttötaloutta vuodesta 2023 alkaen. Lisäksi yhdessä vaiheessa rakentaminen aiheuttaa sen, että Ahmon koulukeskuksen jäljellä oleva tasearvo jouduttaisiin alaskirjaamaan pääosiltaan jo vuonna 2023. Yhdessä vaiheessa rakentaminen toisi arviolta säästöjä 1,5–3,0 milj. euroa. Säästöt realisoituisivat leasingrahoituksessa 20 vuoden kuluessa. Selvitysten ja laskelmien perusteella Ahmon koulukeskuksen toteuttaminen yhdessä vaiheessa ei ole taloudellisesti eikä toiminnallisesti järkevää.

Teknisten palveluiden toimitilat -tulosalue (tilaaja, hankintayksikkö) julkaisi hankintailmoituksen 2022-092550 ja pyysi osallistumishakemukset Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulun yhteishankkeen toimitilahankkeen elinkaari palveluntuottajan hankintaan (elinkaariurakka). Palvelutuottajan hankinta sisältää Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulun rakennusten suunnittelun, rakentamisen, YSE 1998 mukaiset tehtävät sekä lisä- ja muutostyöt, 20 vuoden elinkaarivastuun ja PTS-suunnitelman mukaiset investoinnit. Tekninen lautakunta päätti (Tekltk 30.03.2022 § 15), että Ahmon koulukeskuksen ja Siilinlahden koulun elinkaarihankkeen kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn hyväksytään Lujatalo Oy ja YIT Suomi Oy. Tällä hetkellä hankinta on neuvotteluvaiheessa. Hankintailmoituksessa hankintayksikön arvioiduksi kokonaisarvoksi on ilmoitettu 60 milj. euroa. Tämä tieto ei sido hankintayksikköä. Hankkeen lopullinen hinta tiedetään siinä vaiheessa, kun tarjoukset saadaan hankintayksikön käsiteltäväksi.

Kouluhankkeiden toteuttaminen edellyttää hankkeiden hinnan sitomista indeksiin ja tavoitehinnan nostamista 55 milj. euroon.

Asiaa on käsitelty puheenjohtajiston kokouksessa 8.8.2022.

*Päätöksen vaikutusten ennakoarviointi: Päätöksen ennakoarviointi on selostettu ylempänä.*

Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se muuttaa aikaisemmin tekemiään päätöksiä (15.6.2020 § 19, 22.2.2021 § 9 ja 23.5.2022 § 18) seuraavasti: 1. hankkeiden yhteenlaskettu tavoitehinta tarjousten jättämishetkellä voi olla enintään 55 milj. euroa (alv.0) (ei sisällä rahoitukseen aktivoitavaa nykyisten rakennusten tasearvoa) ja 2. hinta sidotaan tarjousten jättöhetkellä indeksiin.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Merkittiin pöytäkirjaan, että sivistysjohtaja Antti Jokikokko ja tekninen johtaja Ari Kainulainen olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan klo 14:41 – 15:01.