

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 20.06.2022

§ 60

Myllypohjan monitoimitalon hankesuunnitelma

2100/10.03.02.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö, Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä Myllypohjan monitoimitalohankkeen hankesuunnitelman korjausrakennusvaihtoehdon VE1:n sivistyslautakunnan lausunnon mukaisesti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Sivistyslautakunta, 14.06.2022

§ 77

Päätös

Sivistyslautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle, että Myllypohjan monitoimitalohankkeen valmistelua jatketaan korjausrakennusvaihtoehdon VE1 mukaisesti. Mikäli vanhalle rakennukselle löydetään uusi käyttötarkoitus, eikä sitä jätetä tyhjilleen, lautakunta on uudisrakennusvaihtoehdon VE2 kannalla.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Sivistyslautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle, jatketaanko Myllypohjan monitoimitalohankkeen valmistelua korjausrakennusvaihtoehdon VE1 vai uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta. Päätösehdotus muotoillaan kokouksessa.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Käsittely

Käsittelyn yhteydessä lausunnosta äänestettiin kädennostoäänestyksellä. VE1 vaihtoehdon kannalla olivat Tuija Saloranta, Eveliina Aaltonen, Merja Vahter, Teresa Rautapää, Lasse Pakkanen ja Hannu Kaasinen. Vaihtoehdon VE2 kannalla olivat Jari Hartman, Janne Virtanen, Marju Markkanen ja Elisa Lientola.

Perusteluosa

Sivistyslautakunnan 19.10.2021 § 122 hyväksymän palveluverkkosuunnitelman mukaan Myllypohjan koulun nykyiselle tontille rakennetaan monitoimitalo, johon sijoittuvat kaksisarjainen alakoulu, kaksi esiopetusryhmää sekä 8-ryhmäinen päiväkot.

Myllypohjan monitoimitalon hankesuunnittelu aloitettiin tästä lähtökohdasta, mutta keväällä 2022 toteutunut maakauppa mahdollistaa myös kokonaan uuden monitoimitalon rakentamisen Myllypohjan koulun viereiselle alueelle.

Koulun ja päiväkodin lisäksi monitoimitaloon sijoittuisi Ahtialan kirjasto, joka nykyisin toimii Ahtialan terveysasemalla. Lisäksi hankesuunnitelman eri vaihtoehtoissa on esitetty mahdollisuudet monitoimitalon laajentamiseen kolmannella luokkasarjalla sekä suunterveyden huollon tiloilla.

Hankesuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot ovat:

VE 1: Vanhan koulurakennuksen perusparannus ainakin suojelluilta osin ja laajennus

VE 2: Uudisrakennus

Vaihtoehtoja on hankesuunnitelmassa havainnollistettu viitesuunnitelmin. Lopullinen suunnitteluratkaisu esimerkiksi eri tilojen sijoittumisen osalta tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa. Asemakaavan muutostyö on käynnistetty, ja se jatkuu valittavan vaihtoehdon pohjalta.

Molemmat vaihtoehdot edellyttävät joidenkin nykyisten rakennusten purkamista. Vaihtoehdon VE 1 osalta viitesuunnitelmissa on lähdetty siitä, että teknisesti kohtuullisessa kunnossa oleva 34 vuotta vanha laajennusosa puretaan toiminnallisista syistä. Mikäli jatkosuunnitteluvaiheessa löydetään ratkaisu, joka mahdollistaa osan säilyttämisen, ei sille ole estettä. Lisäksi VE 1:ssä kolme asuinpientaloa puretaan, koska ne sijaitsevat yleiskaavassa liikennealueeksi varatulla alueella. VE 2:ssa puretaan monitoimitalon paikalla sijaitsevat pientalot.

Toiminnallisuuden näkökulmasta hanke on toteutettavissa molempien vaihtoehtojen pohjalta. Vaihtoehto VE 1:ssä tilojen sovittaminen vanhaan rakennukseen sekä liitos laajennusosaan aiheuttavat kuitenkin ylimääräistä tilaväljyyttä, joka ei ole otettavissa hyötykäyttöön. Lisäksi joudutaan tekemään kompromisseja tilojen koon, muodon ja sijoituksen osalta. Hankkeen tavoitehyötyala on noin 5000 m². Se toteutuu molemmissa vaihtoehtoissa käytännössä yhtä hyvin, mutta bruttoala muodostuu VE 1:ssä n. 10 % VE 2:a suuremmaksi.

Vaihtoehtoista on laadittu keskenään vertailukelpoiset laskelmat, joissa on otettu mukaan ko vaihtoehdon mukaiset hankkeeseen kuuluvat tekijät. Vaihtoehtojen laajemmat vaikutukset pitää arvioida muilla tavoin.

Vaihtoehtojen rakentamiskustannukset on arvioitu olettaen, että uudisrakentamisessa käytetään puuta niin paljon, kuin se teknisesti on tarkoituksenmukaista ja vanhan koulurakennuksen peruseräparannus toteutetaan vanhan rakennuksen ehdoin ja sen iän edellyttämiä korjaustapoja noudattaen. Vaihtoehdon VE 1 rakentamiskustannukset on esitetty kahden arvioidun viitesuunnitelman VE 1a ja VE 1c keskiarvona.

Rakentamiskustannukset (alv. 0 %) Haahtela-indeksin kustannustasossa 6/22 106,3 ovat:

VE1: 26,9 M€ + laajennuksen v. 1988 purkukustannukset 110 000 € + pientalojen purkukustannukset 98 000 €

VE2: 25,1 M€ + pientalojen purkukustannukset 36 000 €

Vaihtoehtojen vuokrat sisäisen vuokran periaatteilla arvioituna ovat

VE1 (VE 1a:n ja VE 1c:n keskiarvo): 2,02 M€/v., 168 599 €/kk, 24,10 €/m²/kk

VE2: 1,76 M€/v., 146 709 €/kk, 22,49 €/m²/kk

Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

VE1 (VE 1a:n ja VE 1c:n keskiarvo): 35,9 M€ (30 v.) ja 40,7 M€ (50 v.)

VE2: 33,4 M€ (30 v.) ja 37,9 M€ (50 v.)

Vaihtoehtojen hiilidioksidipäästöt 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

VE1 (VE 1a:n ja VE 1c:n keskiarvo): 4584 tCO_{2e} (30 v.) ja 5016 tCO_{2e} (50 v.)

VE2: 4362 tCO_{2e} (30 v.) ja 4688 tCO_{2e} (50 v.)

Toimintakustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat molemmissa vaihtoehtoissa 3,6 M€ (alv. 0 %).

Hankkeen toteutusaikataulu on molemmissa vaihtoehtoissa käytännössä sama. Toteutusmuodosta riippuen hanke valmistuisi nopeimmillaan vuodenvaihteessa 2025/2026 tai keväällä 2026.

Taloussuunnitelmassa 2022 - 2024 hankkeen rahoitukseen on varattu 24,3 milj. euroa, alv. 0 % Haahtela-indeksin kustannustasossa 102.

Taloussuunnitelman varaus perustuu VE 1:n aikaisempaan versioon, jossa kirjasto ei vielä ollut mukana.

Voidaan todeta, että uudisrakennusvaihtoehto VE 2 on arvioitujen hanketekijöiden perusteella parempi kuin vaihtoehto VE 1, jossa nykyinen koulurakennus laajennettaisiin ja korjattaisiin ainakin suojelluilta osiltaan. Kuitenkin VE 2:n valinta aiheuttaisi nykyisen koulurakennuksen jäämisen vaille käyttöä. Kaupungilla ei ole rakennukselle muuta käyttötarvetta, ja sen myyminen on erittäin haasteellista. Rakennuksen jääminen tyhjilleen aiheuttaa ilkeävaltariskin ja ylimääräisiä kustannuksia.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Kuntalaisnäkökulmasta Myllypohjan monitoimitalo parantaa palveluiden laatua ja saavutettavuutta, kun useiden toimipisteiden asemesta toimintaa pystytään keskittämään. Varsinaisen pääkäyttötarkoituksen lisäksi monitoimitalossa on mahdollista järjestää paljon muutakin toimintaa. Organisaation näkökulmasta toimintaedellytykset paranevat, kun useista väliaikaisista tiloista pystytään siirtymään uusiin tai uudistettuihin tiloihin. Uudisrakennusvaihtoehto on toiminnan järjestämisen kannalta parempi, samoin ympäristönäkökulmasta kasvihuonepäästöjen perusteella tarkasteltuna. Pelkästään monitoimitalohankkeen osalta uudisrakennusvaihtoehto on talouden näkökulmasta parempi, mutta sen seurauksena vaille käyttöä jäävä nykyinen koulurakennus aiheuttaa riskejä

ja kustannuksia, joiden suuruutta on vaikeaa arvioida. Oleellista on, kuinka pitkäksi ajaksi vanha rakennus jää tyhjilleen ja kaupungin ylläpidettäväksi ilman vuokranmaksajaa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus