

Lahden kaupunki, Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta, 15.06.2022

§ 57

Myllypohjan monitoimitalon hankesuunnitelma

2100/10.03.02.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö, Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta esittää kirjaston osalta lausuntonaan konserni- ja tilajaostolle, että Myllypohjan monitoimitalohankkeen valmistelua jatketaan uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta.

Jos konserni- ja tilajaosto kuitenkin päätyy vaihtoehtoon VE1, niin kirjaston tilat tulee suunnitella uudelleen siten, että kirjasto sijaitsee kokonaan ensimmäisessä kerroksessa ja tilat ovat yhtenä kokonaisuutena sisältäen kirjastotilan, monitoimitilan sekä henkilöstön toimiston.

Lisäksi lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta esittää kirjaston osalta 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.

Perusteluosa

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

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 vaihtoehtoisissa käytännössä yhtä hyvin, mutta bruttoala muodostuu VE 1:ssä n. 10 % VE 2:a suuremmaksi.

Vaihtoehtoisista 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 tCO₂e (30 v.) ja 5016 tCO₂e (50 v.)

VE2: 4362 tCO₂e (30 v.) ja 4688 tCO₂e (50 v.)

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

Hankkeen toteutusaikataulu on molemmissa vaihtoehdoissa 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

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

HYVLA: Konserni- ja tilajaosto 20.6.2022

Konserni- ja tilajaosto: ote Lahden Tilakeskus