

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta

Päätöspäivämäärä 15.11.2023 § 91

Lahden kaupunki, Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta, 15.11.2023

§ 91

Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman hyväksyminen

3866/10.03.02.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö, Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Lautakunta palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteluun.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta esittää lausuntonaan konserni- ja tilajaostolle Mukkulan monitoimitalohankkeen valmistelun jatkamista 6.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä 2. varapuheenjohtaja Sari Niinistö teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta palauttaa Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman valmisteluun ja pyytää selvittämään, miten hankesuunnitelma voidaan kokonaisuutena toteuttaa edullisemmin, mutta turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilatarpeet huomioiden kirjaston ja liikuntatilojen osalta.”

Palautusehdotusta kannatti mm. 1. varapuheenjohtaja Pertti Arvaja.

Lautakunta hyväksyi Niinistön palautusehdotuksen yksimielisesti.

#### Perusteluosa

Mukkulan monitoimitaloon sijoittuvat 1-9 -luokkainen peruskoulu 3-4 sarjaisena sisältäen erityisen tuen pienryhmät, vaativan tuen opetusryhmät ja maahanmuuttajien valmistavan opetuksen ryhmät, 8-ryhmäinen päiväkotit, jossa on myös esiopetusta, kirjasto, nuorisotilat sekä oppilashuollon ja suunterveydenhoidon tilat. Tällä hetkellä toimitaan väistötiloissa.

Syksyllä 2021 hyväksytyssä palveluverkkosuunnitelmassa todetaan, että Mukkulan monitoimitaloon tulee sijoittumaan Mukkulan koulu, esiopetusta, varhaiskasvatusta, nuorisopalvelut ja kirjasto. Palveluverkkosuunnitelma perustuu alle kouluikäisten määrän sekä oppilasmäärien ennustettuun kehitykseen v. 2021-2030. Sen perusteella Mukkulan ja Kivimaan alle kouluikäisten määrä vähenee maltillisesti ja oppilasmäärät kasvavat maltillisesti. Palveluverkkosuunnitelman hyväksymisen jälkeen on julkaistu uudempi, vuoteen 2035 asti ylettyvä ennuste. Sen mukaan alle kouluikäisten lasten määrä alueella pysyy melko tasaisena, mutta oppilasmäärät laskevat.

Perusopetuksen osalta Mukkulan ja Kivimaan koulut kuuluvat samaan oppilaaksiottoalueeseen. Varhaiskasvatuksen osalta Mukkulan alueella toimii muitakin päiväkoteja ja monitoimitaloon sijoittuva Mukkulan päiväkotit korvaa nykyajajuudessaan väliaikaisessa käytössä olevat tilansa. Mahdollisiin tuleviin lapsimäärien muutoksiin voidaan vastata tarvittaessa tarkastelemalla aluetta kokonaisuutena.

Kivimaalle on juuri valmistunut uusi iso monitoimitalo, jonka tehokas käyttö pitää turvata. Kivimaan monitoimitalo on kiinteä rakennus, jonka käyttäjämäärän vaihtelut hoidetaan rakennuksen sisäisin järjestelyin. Sen sijaan suurempiin alueellisiin oppilasmäärän vaihteluihin pitää varautua Mukkulan

monitoimitalon ratkaisuihin. Hankesuunnitelman liitteenä olevassa oppilasennusteessa Kivimaan ja Mukkulun kouluja tarkastellaan yhdessä siten, että Kivimaan kapasiteetti on koko ajan täysimääräisesti käytössä, ja oppilasmäärän muutoksiin vastataan Mukkulassa. Tulevan Mukkulun monitoimitalon suunnittelu- ja toteutusratkaisujen pitää tästä syystä olla erityisen joustavia.

Mukkulun monitoimitalo on kokonaan uusi rakennus, joka sijoittuu nykyisten purettujen/purettavien rakennusten paikalle. Rakentaminen edellyttää kaavamuutosta, ja suunnittelun alueen käsittävää kaavamuutos on vireillä. Toistaiseksi mitään kriittistä ei kaavamuutoksen osalta ole noussut esille. Rakennuspaikka on väljä ja rakentamiseen hyvin soveltuva. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Mukkulun asuinalueita, ja aivan vieressä on Mukkulun liikunta-alue.

Hankesuunnitelman liitteenä olevan tilaohjelman mukainen rakennuksen laajuus on 8690 hy-m<sup>2</sup> ja bruttoalatoive 12 753 br-m<sup>2</sup>. Tilaohjelma on laadittu vuoden 2035 oppilasennusteen mukaan. Lähtökohdaksi on ollut, että oppilasmäärän vähenemiseen vuoteen 2035 mennessä varaudutaan yhdellä siirtokelpoisella rakennuksen osalla. Se voi olla joku nykyisistä tiloista tai uusi.

Hankesuunnitelmassa tilaohjelmaa havainnollistetaan viitesuunnitelmalla. Siinä on otettu huomioon eri toimintojen sijoitus rakennuspaikalla sekä keskenään toimivalla tavalla. Viitesuunnitelma esittää erään mahdollisen pohjaratkaisun. Lopullisessa suunnitelmassa tilat voidaan sijoittaa myös toisin.

Hankkeen aikataulu riippuu toteutusmuodosta ja päätöksenteon aikataulusta. Nykyisten väistötilojen vuokrasopimukset päättyvät kesällä 2027, jolloin uusien tilojen olisi toivottavaa olla valmiina. Nopeimmillaan pääosa rakentamisesta voikin tuolloin valmistua. Osa nykyisistä väistötiloista on kuitenkin tulevan monitoimitalon paikalla, mikä aiheuttanee vaiheistamistarpeen rakentamiseen ja

loppujen tilojen valmistumisen aikaisintaan keväällä 2028. Kaavamuutos on otettu huomioon aikataulussa.

Rakentamiskustannukset on arvioitu olettaen, että rakennus toteutettaisiin suureksi osaksi puurakenteisena. Rakentamiskustannukset (alv. 0 %) Haahtelaindeksin kustannustasossa 9/2023 105 ovat n. 46,32 M€. Vuosien 2027-2035 ajaksi tarvittavan siirtokelpoisen osan kustannukset eivät sisälly rakentamiskustannuksiin, vaan se oletetaan hankittavaksi vuokraamalla. Lisäksi Lahden julkisen taiteen työryhmä Juta esittää varattavaksi rahoitusta taiteelle 0,5 % hankkeen kokonaiskustannuksista eli 231 600 €. Varaus kattaa olemassa olevien teosten kunnostuksen, uudet taidehankinnat sekä taidehankintojen koordinoinnin.

Rakennuksen vuokra sisäisen vuokran periaatteilla arvioituna on 3 061 200 €/v., 255 100 €/kk, 21,94 €/m<sup>2</sup>/kk. Hankesuunnitelmassa vuokra on eritelty käyttäjittäin. Vuosiksi 2027-2035 vuokrattavan tilan vuokra on lisäksi n. 360 000 €/v. eli 30 000 €/kk. Nykyisten tilojen vuokrakustannukset ovat 3 460 236 €/v.

Elinkaarikustannukset ja hiilidioksidipäästöt 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- elinkaarikustannukset: 64,3 M€ (30 v.) ja 73,2 M€ (50 v.)
- hiilidioksidipäästöt: 9967 tCO<sub>2</sub>e (30 v.) ja 10987 tCO<sub>2</sub>e (50 v.)

Toimintakustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 9,0 M€ (alv. 0 %)

#### **Vaikutusten ennakoarviointi:**

Kuntalaisnäkökulmasta Mukkulan monitoimitalo on koko lähiön kannalta tärkeä hanke. Se parantaa palveluiden laatua, kun useiden toimipisteiden asemesta toimintaa pystytään keskittämään. Varsinaisen pääkäyttötarkoituksen lisäksi monitoimitalossa on mahdollista järjestää paljon muutakin toimintaa, jota on

mahdollista ideoida asukkaiden kanssa asemakaavaprosessin vuorovaikutuksessa. Monitoimitalon sijainti keskellä asuinalueita, liikunta-alueen vieressä, korkeakoulujen läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä tekee siitä myös helposti saavutettavan. Organisaation näkökulmasta toimintaedellytykset paranevat, kun useista väliaikaisista tiloista pystytään siirtymään uusiin tiloihin. Ympäristönäkökulmasta uudisrakennus voidaan toteuttaa vähähiilisenä materiaali-, tuotantotapa- ja energiavalinnoilla. Kiertotaloutta edistetään ohjaamalla mahdollisimman suuri osuus purettavista materiaaleista uusiokäyttöön ja suosimalla rakentamisessa ja kalustamisessa kierrätettyjä materiaaleja mahdollisuuksien mukaan. Talouden näkökulmasta kustannukset pystytään isossa toimivassa yksikössä pitämään kohtuullisina. Hanke jäsentää Ritaniemenkadun kaupunkikuvaa, kun monitoimitalon osia sijoitetaan lähemmäs katua.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Toimenpiteet:

Hyvla: Konserni- ja tilajaosto 20.11.2023

Konserni- ja tilajaosto: ote Lahden Tilakeskus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

valmistelija