

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 17.06.2024 § 61

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.06.2024

§ 61

Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman hyväksyminen

3866/10.03.02.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö, Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Konserni- ja tilajaosto päätti palauttaa Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman takaisin valmisteluun.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto hyväksyy Mukkulan monitoimitalon 6.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman hankkeen jatkovalmistelun pohjaksi 3.6.2024 päivätystä lisäselvityksessä esitetyin muutoksin kirjaston osuutta lukuun ottamatta. Kirjastosta päätetään myöhemmin erikseen. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa jäsen Sirkku Hildén teki esityksen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Kokouksen puheenjohtaja Ida Rantanen kannatti Hildénin palautusesitystä. Konserni- ja tilajaosto hyväksyi yksimielisesti palautusesityksen ja päätti palauttaa Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman takaisin valmisteluun.

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 päiväkotiki, 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 päiväkotiki korvaa nykylaajuudessaan 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 ratkaisuisissa. Hankesuunnitelman liitteenä olevassa

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

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

Hankesuunnitelman liitteenä olevan tilaohjelman mukainen rakennuksen laajuus on 8690 hy-m² ja bruttoalataavoite 12 753 br-m². Tilaohjelma on laadittu vuoden 2035 oppilasennusteen mukaan. Lähtökohtana 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 %) Haahtela-indeksin 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 €/m²/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_{2e} (30 v.) ja 10987 tCO_{2e} (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.

Sivistyslautakunta 14.11.2023 § 96 ja Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta 15.11.2023 § 91 päättivät palauttaa 6.11.2023 päivätyn Mukkulan monitoimitalon hankesuunnitelman uudelleen valmisteluun ja pyysivät selvittämään, miten hankesuunnitelma voidaan toteuttaa edullisemmin, mutta turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilatarpeet huomioiden.

Monitoimitalon kustannusten karsimiseksi liitteenä olevassa lisäselvityksessä on kuvattu viisi mahdollista muutosta, joista kaksi esitetään otettavaksi huomioon. Ne ovat perusopetuksen tilankäytön tehostaminen ja piharakentamisen karsiminen.

Esitetyt toimenpiteet tilankäytön tehostamiseksi on kohdennettu perusopetukseen siksi, että perusopetuksen osuus monitoimitalon tiloista on suurin. Toimenpiteiden vaikutusta on kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi

arvioinut ulkopuolinen pedagoginen asiantuntija. Varhaiskasvatuksen, kirjaston, nuorisopalveluiden, ateriapalveluiden ja hyvinvointialueen tilojen mahdolliseen pienentämiseen ei ole otettu kantaa. Varhaiskasvatuksen tilat perustuvat hyväksytyyn Lahden kaupungin päiväkotikonseptiin, jossa tilankäyttö on jo suunniteltu tehokkaaksi. Muiden toimintojen osuus kokonaisuudesta on melko pieni. Ateriapalveluiden ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen osalta tilankäyttö on lisäksi ao palveluntuottajien määrittelemä.

Tilojen muutokset ja uusi tilaohjelma on esitetty lisäselvityksen liitteenä. Uuden tilaohjelman mukainen rakennuksen laajuus on 8297 hym²/10936 hum² ja bruttoalataavoite 12 180 brm². Lisäksi vuoteen 2035 asti tarvittavan F-rakennuksen tai sitä korvaavan rakennuksen laskennallinen laajuus on 664 hym², 863 hum² ja 963 brm².

Hankesuunnitelmassa esitettyyn käyttäjämäärään on vaikutusta vain yhden VET-ryhmän osalta, joka esitetään siirrettäväksi eri toimipisteeseen.

Uuden tilaohjelman lähtökohtana olevat henkilömäärät on esitetty tilaohjelmassa (lisäselvityksen liite 2).

Hankesuunnitelman kustannustasossa (Haahtela-indeksi 9/2023 105) esitetyt karsitut investointi- eli rakentamiskustannukset, alv. 0 % ovat 42,17 milj. euroa. Mikäli karsintaa ei pidetä riittävänä, on lisäselvityksessä esitetty vielä kolme muuta mahdollista muutosta, joilla kustannuksia voidaan alentaa. Lisäksi monitoimitalon rakentamiskustannukset on jaoteltu toiminnoittain, mikä mahdollistaa myös keskustelun yksittäisten toimintojen kustannuksista. Rakentamiskustannusten tasoa arvioitaessa on otettava huomioon, että tällä hetkellä kustannustaso on n. 5 % alhaisempi kuin syyskuussa 2023 (5/2024, Haahtela-indeksi 100,0), mikä merkitsee karsitustakin kustannusarviosta n. 2,1 milj. euron osuutta

Karsittuun kustannusarvioon perustuva rakennuksen vuokra sisäisen vuokran periaatteilla arvioituna on 2 812 800 €/v., 234 400 €/kk, 21,43 €/m²/k.

Lisäselvityksen liitteessä vuokra on eritelty käyttäjittäin. Vuosiksi 2027-2035 vuokrattavan tilan vuokra on lisäksi n. 300 000 €/v. eli 25 000 €/kk.

Hankesuunnitelman tarkoituksena on kuvata hankkeen toiminnallinen sisältö, laajuus ja kustannusten muodostuminen luotettavalla tavalla.

Hankesuunnitelma toimii varsinaisen suunnittelun lähtökohtana ja siinä kerrotaan yleisellä tasolla hankkeen toteutusmahdollisuuksista ja aikataulusta. Toteutusmuodosta ja aikataulusta päätetään erikseen sen jälkeen, kun päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä on tehty.

Mukkulan monitoimitalon tapauksessa alustavasti selvitetty toteutusmuoto vaikuttaa kuitenkin oleellisesti rakennuksen tulevaan toimintaperiaatteeseen. Tästä syystä lisäselvityksessä on kuvattu myös mahdollisuutta toteuttaa monitoimitalo pysyvästä osasta ja joustavista osista koostuvalla hybridimallilla. Rakennuksen pysyvä osa joko investoitaisiin kaupungin taseeseen tai vuokrattaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Joustavat tilat rakennettaisiin modulaarisesti ja vuokrattaisiin sovitun pituisilla jaksoilla.

Hankesuunnitelmassa ja lisäselvityksessä monitoimitalon kustannukset on esitetty investointikustannuksina, jotta mahdollistettaisiin vertailtavuus muihin vastaaviin hankkeisiin. Investointikustannusten perusteella laadittu vuokralaskelma toimii myös vertailukohtana arvioitaessa mahdollisen kilpailutuksen perusteella saatavia vuokratarjouksia.

Elinkaarikustannus- ja hiilijalanjälkilaskelmat Lahden Tilakeskus päivittää kilpailutusta varten päätettyjen muutosten perusteella ja hankesuunnitelman periaatteita noudattaen.

Vaikutusten ennakoarviointiin lisäselvityksellä ei ole vaikutusta.

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 17.06.2024 § 61

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus