

Aseman koulurakennuksen varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilojen rakentaminen

Eymplk 20.10.2021 § 82

Valmistelija

Juho Jylhä, tekninen johtaja
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Rautjärven aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksessa on tarkoituksena rakentaa varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilat koulurakennuksen itäsiipeen. Rakennusurakka kilpailutettiin kokonaisurakkana ensimmäisen kerran keväällä, mutta saadut tarjoukset (2 kpl) ylittivät merkittävästi talousarvioon varatun määrärahan ja elinympäristölautakunta päätti keskeyttää hankinnan (Eymplk 28.04.2021 § 30). Samalla lautakunta päätti, että suunnitelmiin tehdään tarvittavat muutokset, jotta rakentaminen saadaan toteutettua määrärahan puitteissa. Koska rakentamaan ei päästy alkuperäisessä aikataulussa, vuokralla olevan moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatkettiin kuudella kuukaudella. Moduulipäiväkodin vuokrasopimus on voimassa 15.3.2022 asti.

Suunnitelmiin tehtiin kesän aikana muutoksia ja urakka päätettiin kilpailuttaa jaettuna urakkana rakentamisen kustannusten laskemiseksi. Tarjouspyynnössä pyydettiin optiohintoja piha-alueen leikkivälineistä ja rakenteista, parven rakentamisesta sekä opetustilojen välisestä taittoseinästä. Varsinaiseen tilasuunnitelmaan ei tehty merkittäviä muutoksia. Uusi tarjouspyyntö julkaistiin Hilmassa 20.9.2021. Koska urakka kilpailutettiin jaettuna urakkana, jokaisesta rakentamisen osa-alueesta pyydettiin erilliset tarjoukset. Määräaikaan 11.10.2021 klo 12.00 mennessä tarjouksensa jättivät:

Rakennusurakka:

- LMK Lappeenranta Oy
- Rakennusvirta Oy
- Parikkalan Rakennus Oy
- Maalausliike Peuhkuri Oy

Sähköurakka:

- Kuusitunturi Oy
- VVS-Sähkö Oy

LVI-urakka:

- Kaakon Putkityö Oy
- LV-Putkiasia Oy

Purku-urakka:

- Parikkalan Rakennus Oy

Tarjoukset avattiin Rautjärven kunnantalolla 12.10.2021. Tarjousvertailun perusteella kaikkien urakoiden yhteenlaskettu kokonaiskustannus ilman optioita on 540.981 €. Optiohinnat mukaan laskettuna urakan kiinteä kokonaishinta on 574.714 €.

Saadut tarjoukset ylittävät talousarvioon varatun määrärahan. Rakentamisen kustannukset ovat nousseet merkittävästi keväällä suoritetusta kilpailutuksesta. Urakkamuodon vaihtamisesta ja suunnitelmamuutoksista saadut kustannusäästöt käytännössä häviävät rakentamisen kustannusten nousun takia.

Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksen kustannukset nousevat nyt saatujen perusteella 650.000 – 700.000 euroon riippuen toteutettavien optioiden määrästä. Tarjoushinnan lisäksi kokonaiskustannuksiin on otettava huomioon lisäsuunnittelusta aiheutuneet kustannukset ja varaukset hankkeen toteuttamiseen liittyvät varaukset esim. varautuminen rakentamisen aikaisiin lisätöihin.

Moduulipäiväkodin vuokrasopimuksen on suunniteltu päättyvän 15.3.2022, jolloin alkuperäisen suunnitelman mukaisesti uusien tilojen tulisi olla valmiina. Tekninen johtaja on tiedustellut moduulipäiväkodin vuokra-ajan jatkamista. Tilat vuokrannut Parmaco Oy ilmoitti, että vuokra-ajan jatkaminen on mahdollista seuraavasti:

- 1 vuosi, vuokra 3 472 €
- 5 vuotta, vuokra 2 850 € / vuosi
- 10 vuotta, vuokra 2 600 € / vuosi

Tilojen kysynnän takia Parmaco Oy sitoutuu jatkovuokraukseen, mikäli he saavat tiedon jatkovuokraustarpeesta lokakuun aikana.

Kunnanhallitus käsittelee kokoksessaan 18.10.2021 varhaiskasvatuksen järjestämistä Rautjärven asemanseudulla.

Oheisena:

- Tarjouspyyntö aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 20.9.2021
- Tarjosten avauspöytäkirja aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 12.10.2021
- Tarjousvertailu aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 12.10.2021
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK 1. kerros
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK 2. kerros
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK julkisivut
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus pihasuunnitelma
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus rakennusselostus

Esittelijä

Tekninen johtaja Jylhä Juho

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää rakennushankkeeseen liittyvistä jatkotoimenpiteistä ja moduulipäiväkodin vuokraamisesta ottaen huomioon kunnanhallituksen päätökset.

Päätös

Elinympäristölautakunta päättää keskeyttää Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksen hankinnan, koska tarjosten perusteella hankkeen kokonaiskustannukset ylittävät talousarvioon varatun määrärahan. Hankinnan keskeyttäminen saatetaan tiedoksi kaikille tarjoajille.

Lisäksi elinympäristölautakunta päättää, että moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatketaan. Lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan käymään vuokrasopimusneuvottelut tilojen vuokraajan kanssa ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen lähtökohtana on kolmen vuoden määräaikainen sopimus ja mahdollisuus kahteen optiovuoteen (3+2), tai määräaikainen viiden (5) vuokrasopimus.

Lautakunta päättää, että asemanseudun kirjaston siirtäminen koulutusluokkaan voidaan toteuttaa, mikäli nykyisten koulutusluokan tilojen käyttäjien kanssa päästään sopimukseen. Kirjaston siirrolle sekä korjaus-

ja muutostarpeille varataan määräraha vuoden 2022 talousarvion määrärahaan.

Kh 08.11.2021 § 217
89/10.03.02.00/2021

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Tilasuunnitelma, tavoitehintalaskelma ja kustannusten poikkeama

Kunnanvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 § 48 Aseman koulurakennuksen tilasuunnitelman:

- Itäsiipeen rakennetaan alku- ja esiopetuksen sekä varhaiskasvatuksen tilat
- Moduulipäiväkodista luovutaan
- Eteläsiipeen rakennetaan 5 asuntoa sekä tilat Eksoten kotihoidon käyttöön
- Koulutusluokkaan sijoitetaan Asemanseudun kirjasto ja toinen ohjaajien pukuhuone osoitetaan kirjaston sosiaalitalaksi.
- Paloaseman käyttöön kunnostetaan toisesta ulkoalueiden pukuhuonetilasta sosiaali- ja pukutilat.
- Ruokasali ja keittiö sekä väestösuojatila jää yleiseksi kokoontumistalaksi mm. nuorisotilakäyttöön.

Tavoitteena oli toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa alku- ja esiopetuksen sekä varhaiskasvatuksen tilat niin, että moduulipäiväkodista voitaisiin luopua 31.8.2021 ja eteläsiipi toimisi alku- ja esiopetuksen rakentamisen aikaisena väistötilana, jonka jälkeen siipi otettaisiin pois käytöstä ja muutossuunnittelu asunnoiksi aloitettaisiin, jos asunnoille todettaisiin edelleen olevan tarvetta.

Ensimmäisen kilpailutuksen jälkeen hankeaikaa jatkettiin puolella vuodella suunnitelmien tarkentamisen ja uuden kilpailutuksen toteuttamiseksi.

Toisena vaiheena oli tarkoitus toteuttaa kirjaston ja paloaseman tilat

Kolmantena vaiheena kunnanvaltuusto käsittelisi eteläsiiven asuntojen ja Eksoten tilan rakentamisen erikseen taikka osana kiinteistöpoliittisen ohjelman käsittelyä.

Tavoitehinta kaikille muutostöille mukaan luettuna pihatyöt sekä paloaseman sosiaalitilojen muutostyöt oli n. 800.000 € (alv 0%), josta ensimmäisen vaiheen toteutukseen varattiin vuoden 2021 talousarvioon 450.000 euroa. Lisäksi hankkeeseen arvioitiin sitoutuvan suunnittelu ym. hankekustannuksia n. 100.000 euroa, joista 2020 toteutui 23.000 € ja joihin vuoden 2021 talousarviossa varattiin 50.000 euroa.

Toisen vaiheen kilpailutettu kustannus oli kuitenkin n. 700.000 euroa eli 250.000 € (55 %) talousarviossa arvioitua suurempi, joten sitä ei voida toteuttaa varatulla määrärahalta.

Puolet erosta selittyy sillä, että rakennussuunnittelussa vuoden 2021 puolella tuli esiin mm. taloteknisiä muutostarpeita. Loppuosa poikkeamasta johtuu rakentamiskustannusten yleisestä noususta.

Tilatarpeet ja kannattavuus

Tilaohjelman hyväksymisen yhteydessä esitettiin arvio, että tulevina vuosina Rautjärven Aseman seudun palvelujen piirissä ilman toiminnan muutoksia olisi:

- Varhaiskasvatuksessa 10 lasta
- Esiopetuksessa 4 oppilasta
- Alkuopetuksessa 7 oppilasta

Tällä hetkellä Karhunpesässä ja Otsolassa on

- Varhaiskasvatuksessa 17 lasta
- Esiopetuksessa 4 oppilasta
- Alkuopetuksessa 12 oppilasta

Myöskään tulevina vuosina lapsimäärään ei ole odotettavissa merkittävää muutosta ja edelleen arvio Karhunpesän varhaiskasvatuksen lopettamisen negatiivisesta vaikutuksesta kunnan asukaslukuun 15 – 20 henkilöllä vuodessa näyttäisi pitävän paikkansa.

Valtuustolle syksyllä 2020 esitetyt kannattavuuslaskelmat ovat uusien hintatietojen perusteella muuttuneet.

	2020	2021
<i>Vuosittaiset kulut:</i>		
<i>Moduulipäiväkodin vuokrauksen jatkaminen</i>	59.000 €	37.600 €
<i>Tehottomassa käytössä olevat koulutilat</i>	7.200 €	7.200 €
<i>Koulutilojen muutostöiden poistot</i>	18.500 €	28.750 €
<i>Käytöstä poistettujen koulutilojen ylläpito</i>	88.000 €	88.000 €
<i>0 - 2 oppilaiden kuljetuskustannukset</i>	30.000 €	30.000 €
<i>Varhaiskasvatuksen ostopalvelut</i>	46.000 €	46.000 €
<i>Liikuntasalin ylläpito</i>	38.000 €	38.000 €
<i>Vuosittaiset säästöt:</i>		
<i>Keskitetty varhaiskasvatus sekä esi- alkuopetus</i>	145.000 €	145.000 €
<i>Vuosittaiset verotulo- ja valtionosuusmenetykset</i>	150.000 €	150.000 €

Vaikka tilojen muutostöiden kannattavuus suhteessa moduulipäiväkodin vuokraukseen takaisinmaksuajalla laskettuna on pidentynyt 8 vuodesta 15 vuoteen niin varhaiskasvatuksen, esi- ja alkuopetuksen jatkumisen kokonaistaloudelliset vaikutukset kunnalle ovat edelleen positiivisia verrattuna toiminnan keskittämiseen Simpeleelle.

Takaisinmaksuaika on laskettu voimassa olevan moduulipäiväkodin vuokran mukaan. Kolmen vuoden jatkovuokrasopimuksen ja kahden optiovuoden kustannus on 3.250 €/kk. Viiden vuoden vuokrasopimuksen kokonaiskustannus on 171.000 euroa ja kolmen vuoden kustannus on 117.000 euroa + optiovuosikustannus 39.000 euroa, jolloin 4 vuoden kustannus on 156.000 euroa.

Paloaseman muutostyöt ja samassa yhteydessä toteutettava kirjaston siirto nykyiseen koulutusluokkaan on perusteltu, kun samalla varmistetaan koulun väestösuojatilan käyttö pelastuslaitoksen koulutustilana. Uusi kirjastotila antaa oman sisäänkäynnin takia mahdollisuuden itsepalvelulainauksen toteuttamiseen ja siten palvelujen käytön laajenemisen.

Asemanseudun vuokra-asunnot ovat tällä hetkellä täydessä käytössä ja seuraavan 10 vuoden aikana poistuu Asemanseudulta 20 pientä vuokra-

asuntoa. Tavoitehintalaskelman ja rakennuskustannusten nousun perusteella eteläsiiven asuntojen vuokrataso olisi noin 420 €/kk. Tämä vuokrataso on noin 170 €/kk korkeampi kuin nykyisissä Kuuselan rivitalossa, mutta noin 100 €/kk alhaisempi kuin vastaavassa uudisrakennuksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus saattaa Aseman koulurakennuksen rakentamisen viivästymisen kunnanvaltuustolle tiedoksi ja esittää, että tässä suhdannevaiheessa ei Aseman alku- ja esiopetuksen sekä varhaiskasvatuksen tilojen muutosta ei toteuteta ja nykyisen varhaiskasvatuksen moduulin vuokra-aikaa jatketaan 3 + 2 vuodeksi ja alku- ja esiopetusta jatketaan nykyisissä luokkatiloissa, joka mahdollista, että peruskorjauksen toteuttamisesta voidaan päättää vielä tämän valtuustokauden aikana.

Paloaseman ja kirjaston toimintaa palvelevat tilat rakennetaan vuoden 2022 aikana.

Eteläsiiven tilat poistetaan käytöstä ja asuntojen toteuttamista varten pyritään löytämään yksityinen kumppani, jolloin kiinteistö voidaan muuttaa keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi.

Päätös

Hyväksyttiin.