



Selvitys Hämeenkyllän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelutilanteesta ja toteuttamisvaihtoehdoista

VD/3555/10.03.02.01/2016

HP/PW/JH/JP/HY-L

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.4.2016 käsitellyt Hämeenkyllän koulun uudisrakennuksen toteuttamista ja väistötilaratkaisuja. Kaupunginhallitus päätti

- a) että nykyisen Hämeenkyllän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelu koulun nykyiselle tontille aloitetaan välittömästi kartoittamalla seuraavat vaihtoehdot:
 1. paikalla rakennettu uudisrakennus,
 2. tilaelementtirakennuksen toteuttaminen kaupungin rahoituksella,
 3. tilaelementtirakennuksen hankinta leasing-rahoituksella.Kartoituksen avulla selvitetään kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto,
- b) että uudisrakennushankkeen toteuttamiseen varataan tarvittavat määrärahat taloussuunnitelman 2017–2020 kymmenen vuoden investointiohjelmaan,
- c) oikeuttaa tilakeskus tarvittaessa vuokraamaan väistötilat Hämeenkyllän koulun 4.–9.-luokkalaisten käyttöön,
- d) varautua tarvittaessa tuomaan koulujärjestelyistä vuodelle 2016 aiheutuvat määrärahamuutokset kaupunginvaltuustolle vuoden 2016 aikana, ja
- e) että Tuomelan koulua käytetään väistötilana tarvittava aika siten, että kiinteistön ylläpitoon sallitaan vain välttämättömät tilapäiskäytön edellyttämät kustannukset.

Tilakeskus on yhdessä sivistysviraston kanssa aloittanut uudisrakennushankkeen valmistelun tarveselvitysvaiheella. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Hämeenkyllän koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen osalta on alustavasti kartoitettu seuraavat vaihtoehdot:

1. Paikalla rakennettu uudisrakennus
2. Tilaelementtirakennuksen toteuttaminen kaupungin rahoituksella
3. Tilaelementtirakennuksen hankinta leasing- rahoituksella

Kartoituksen avulla on pyritty selvittämään, mikä olisi kaupungille kokonaisvaltaisesti edullisin vaihtoehto Hämeenkyllän koulun korvaaviksi tiloiksi koulun nykyiselle tontille. Hämeenkyllän koulu on yhtenäiskoulu (1.–9. luokat) ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkko-suunnitelmaan 2014–2023. Koulu on oleellinen osa Myyrmäen suuralueen peruskouluverkkoa ja se on ainoa yläkoulupalveluja tarjoava koulu läntisellä Myyrmäen suuralueella.

Uudisrakennushankkeen toteuttamiseen tullaan varaamaan tarvittavat määrärahat taloussuunnitelman 2017–2020 kymmenen vuoden investointiohjelmaan. Uudisrakennuksen tilat mitoitetaan n.600 oppilaalle ja rakennuksessa toimivalle henkilökunnalle. Tilat ja toiminnot toteutetaan uuden oppimisympäristön tilaohjelman tavoitteiden mukaisesti. Variston koulun olemassa olevia tiloja tullaan käyttämään myös jatkossa osana Hämeenkyllän koulua, jossa on noin 160 oppilaspaikkaa. Näin ollen Hämeenkyllän koulussa tulee olemaan kokonaisuudessaan noin 760 oppilaspaikkaa.

Opetustoiminta nykyisessä koulurakennuksessa on päättynyt kevätlukukauteen. Rakennus on tarkoitus tyhjentää ja purkaa kokonaisuudessaan mahdollisimman pian. Tätä varten tyhjentäminen irtaimistosta on aloitettu, purkulupahakemus jätetty rakennusvalvontaan ja purku-urakoitsijan kilpailutuksen valmistelu käynnistetty. Oppilaiden tilapäisinä väistötiloina toimivat lukukausina 2016–2017 lähialueen koulujen tilat (Tuomelan ja Martinlaakson koulut, Variston opetuspiste ja sekä Pähkinärinteen koulun tilapäiset vuokratilat).

Tilapäiset opetusjärjestelyt 1.8.2017 alkaen tulee ratkaista uudelleen, koska koulutoiminnan järjestäminen hajallaan useassa eri paikassa ei ole toimiva ratkaisu pidemmällä aikavälillä. Sivistystoimen mukaan uusia vuokrattavia väistötiloja tarvitaan 230 oppilaalle (1246 m²). Tällöin Variston koulukiinteistössä ja sen läheisyyteen rakennettavissa väistötiloissa voisi opiskella yhteensä noin 400 oppilasta. Väistötiloihin tulee rakentaa erityisvarusteltuja luokkatiloja (fyysiikka-kemia, käsityö, kotitalous). Tällöin Hämeenkyllän koulun toiminta olisi kolmessa toimipisteessä: Pähkinärinteen koulun tilapäisissä vuokratiloissa, Tuomelan koulukiinteistössä sekä Variston koulukiinteistössä ja sen läheisyyteen rakennettavissa tilapäisissä vuokratiloissa.



Hämeenkylässä koulun korvaavan uudisrakennuksen bruttoala on 7178 brm² (6186 htm²), joka sisältää liikuntatilan ja siihen liittyvät tilaohjelman mukaiset toiminnot. Yleiskaavassa pohjoisosa tontista (nykyinen koulurakennus) sijoittuu lentomeluviikitykseen 2, jonka mukaisesti alueelle ei sallita mm. uuden oppilaitoksen rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haittoille. Tontin rakentamismahdollisuudet tutkitaan tarkemmin tarveselvitysvaiheessa.

Tilakeskuksen hankevalmistelu on laskenut Hämeenkylässä koulun purkamiskustannukset ja kartoittanut Hämeenkylässä koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen valmisteilla olevan tarveselvityksen yhteydessä kustannusennusteet toteuttamisen eri vaihtoehdoille. Purettavan osittain kaksikerroksisen ja kellarillisen rakennuksen bruttoala on 8538 brm². Koulun purkukustannukset ovat 900 000 € (alv 0 %, KL 88 / 3-2016).

Toteutustapojen vertailu

Toteutusvaihtoehtoina vertailtiin paikalla rakennettua uudisrakennusta sekä tilaelementtivaihtoehtoja vuokraamalla sekä leasing-ratkaisuna. Tilaelementtiratkaisu ei mahdollista halutun korkuisen (n. 8 m) liikuntasalitalan rakentamista, joten tilaelementtiratkaisuun on hinnoiteltu mukaan paikalla rakennettu liikuntasali-näyttämöosuus (1100 brm²). Tilaelementtien hinnoittelussa on ollut käytössä markkinoilla toimivilta yrityksiltä saadut alustavat hinta-arviot, jotka perustuvat laadittuun tilaohjelmaan. Perustamis- ja liikuntasalikustannukset on arvioitu tilakeskuksessa tavoitehintalaskelman ja toteutuneiden tilaelementtikohdeiden hintatietojen perusteella. Vaihtoehtoisia tarkasteluja on tilaelementtien osalta tehty myös 10- ja 20- vuoden pitoajoilla. Rahoituskorkoja ei tarkasteluissa ole huomioitu. Vuokrausvaihtoehto perustuu sopimuksen sitomiseen elinkustannusindeksiin, joten jos laskelmissa huomioidaan rahoituksen korot, tulee vuokrausvaihtoehto näyttämään edullisemmalta kuin tässä vertailussa. Syntyvien kustannusten mukainen vertailujärjestys ei muutu nykyisen kaltaisella korkotasolla.

Laskelmat eivät sisällä korjaus- ja ylläpitokustannuksia. Ylläpitokulut kaikissa vaihtoehdoissa on n. 5 eur/m²/kk.

Myöhemmin esitetyissä vertailulaskelmissa on huomioitava, että mikäli syntyy tarve erityisratkaisulla tms. keinoilla huolehtia korkeatasoisen kaupunkikuvan syntymisestä, voi tästä aiheutuva lisäkustannus olla noin 5 %.

Väistötilat

Sivistystoimelta saadun oppilaspaikkatarpeen arvioidaan olevan syksyllä 2017 noin 230 oppilasta. Tätä vastaavien väistötilojen kustannukset:

- perustaminen, liittymät yms. tilaajakulut kertakustannuksena 450 000 eur,
- tilavuokrat noin 23 000 eur/kk eli 138 000 eur/lukukausi.

Oppilaspaikkamäärän vaatimat väistötilat on huomioitu rakennettavaksi hajautetusti nykyisen väistötilasuunnitelman pohjalta.

1. Paikalla rakennettu uudisrakennus

Paikalla rakennetun uudisrakennushankkeen **kokonaiskustannusennuste on 20 166 000 €** (alv 0 %, KL 88 / 3-2016). Hankkeen laajuus on 7178 brm² (6834 kem²). Liikuntasali-näyttämö-pesutilojen osuus pinta-alasta on n. 1100 brm². Hankkeen neliöhinnaksi saadaan n. 2951 €/kem². Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta KVR- tai projektinjohtourakointina hankkeena on vuoden 2018 lopussa ja tilaajan erikseen hankkimiin suunnitelmiin perustuvilla urakkamuodoilla vuoden 2019 syksyllä koulun alkaessa.

1.1 Paikalla rakennettu uudisrakennus KVR-/projektinjohtourakointina toteutettuna

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen on yhteensä noin **21 030 000 eur** (alv 0 %) eli 20 166 000 + 864 000 eur (väistötilat 3 lukukautta)
- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2019.**



1.2 Paikalla rakennettu uudisrakennus tilaajan erikseen hankkimilla suunnitelmilla toteutettuna

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen on yhteensä **22 168 000 eur** (alv 0 %) eli 20 166 000 + 1 002 000 eur (väistötilat 3 lukukautta)
- **tilat käyttövalmiina elokuussa 2019.**

2. Tilaelementtirakennuksen toteuttaminen vuokraamalla

Tilaelementtirakenteinen koulurakennus n. 6100 brm² vuokrattuna, perustamis-, alue- ja pihatyöt sekä paikalla rakennettu liikuntasaliosuus

- vuokratkustannus 10 vuotta n. 14 eur/kem²/kk ja seuraavat 10 vuotta n. 11 eur/kem²/kk,
- perustamis-, alue- ja pihatyöt n. 2 400 000 eur,
- liikuntasaliosuus n. 3 000 000 eur.

Kustannukset 10 vuodelle ovat luokkaa **15 480 000 eur** ja 20 vuoden vuokra-ajan kustannukset arvioitu tasoon **23 400 000 eur**.

Vuokrausvaihtoehto on tilatarpeen määrän muutostilanteessa joustavin tarkastelluista vaihtoehtoista ja sallii myös tiloista luopumisen (kokonaan/osittain). Vuokrausvaihtoehto sisältää vuokranantajalle vastuun rakennuksen rakenteiden ja tekniikan toimivuudesta sopimuskauden ajaksi.

Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta (luokkatilat käyttökunnossa) on vuoden 2018 alussa ja paikalla rakennettava liikuntasaliosa vuoden 2018 aikana.

Tilaelementtirakennus vuokraamalla toteutettuna

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen 20 vuoden pitoajalla on yhteensä noin **23 988 000 eur** (alv 0 %) eli 23 400 000 + 588 000 eur (väistötilat 1 lukukausi)
- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2018.**

3. Tilaelementtirakennuksen hankinta leasing- rahoituksella

Tilaelementtirakenteinen koulurakennus n. 6100 brm² kaupungin hankkimalla leasing-rahoituksella, perustamis- alue- ja pihatyöt sekä paikalla rakennettu liikuntasaliosuus

- tilaelementtikoulun 6100 brm² toteutushinta 13 000 000 eur, josta jäännös-/lunastusarvon osuus 30 % eli 3 900 000 eur,
- perustamis-, alue- ja pihatyöt n. 2 400 000 eur,
- liikuntasaliosuus n. 3 000 000 eur.

Kustannukset 10 vuodelle ovat luokkaa **14 500 00 eur** ja 20 vuoden kustannukset (lunastushinta huomioitu) **18 400 000 eur**.

Leasing-vaihtoehto sisältää toimittajalle vastuun rakenteiden ja tekniikan toimivuudesta leasing-kaudeksi (10 vuotta). Sopimukseen voidaan sisällyttää myös toimittajan lunastusvelvoite sopimuskauden päätteeksi, mutta em. vastuun sitominen esim. vakuudelliseksi voi osoittautua haasteelliseksi. Tässä selvityksessä vertailu on tehty kaupungin lunastuksella, koska rahoittaja tulee vaatimaan kaupungin sitoutumista lunastamiseen tai vaihtoehtoisesti ostajan hankkimista. Tilat tai niiden osat ovat myös siirrettävissä toiselle rakennuspaikalle

Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta (luokkatilat käyttökunnossa) on vuoden 2018 alussa ja paikalla rakennettava liikuntasaliosa vuoden 2018 aikana.

Tilaelementtirakennus hankittuna leasing-sopimuksella ja kaupungin lunastamana

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen 20 vuoden pitoajalla on yhteensä noin **19 000 000 eur** (alv 0 %) eli 18 400 000 + 588 000 eur (väistötilat 1 lukukausi)



- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2018.**

Johtopäätös ja jatkotoimenpiteet

Kaikki vaihtoehdot toteuttavat tilaajan ja käyttäjän rakennukselle asetettavat teknilliset ja toiminnalliset vaatimukset. Tilaelementtivaihtoehdoissa on todennäköistä, että liikuntasaliosa valmistuu käyttökuntoon noin puolisen vuotta muuta koulutilaa myöhemmin, mikä ei kuitenkaan estä luokkatilojen käyttöönottoa.

Yleiskaavan mukainen lentomeluviyöhyke 2 rajoittaa korvaavan uudisrakennuksen sijoittamista tontille.

Oppilasmäärän kasvun aiheuttama väistötilatarve syksystä 2017 alkaen on huomioitu vertailulaskelmissa kunkin vaihtoehdon käyttöönottohetken mukaan, jotta vaihtoehdot pysyvät vertailukelpoisina.

Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto pysyvän uudisrakennuksen toteuttamiseksi 20 vuoden tarkastelujaksolla on Hämeenkyllän koulun toteuttaminen leasing-rahoituksella toteutettavalla tilaelementtiratkaisulla. Ero paikalla rakennetun vaihtoehdon ja tämän ratkaisun välillä syntyy lähinnä nopeammasta valmistumisajankohdasta. Pelkkien toteutushinta-arvioiden välillä oleva hintaero (5 %) on niin pieni, että se on tilaohjelmaan perustuvien arvioiden tarkkuustason vaihteluvälillä.

Mahdollisuuksien rajoissa on myös KVR-/PJU -tyyppisellä toteutusmuodolla sallia sekä paikalla rakennetun että tilaelementtivaihtoehdon tarjoaminen. Tämä mahdollisuus on arvioitavissa vasta, kun tiedetään nyt valmisteilla olevan uuden hankintalain lopullinen sisältö. Tilaelementtitarjoajia Hämeenkyllän kokoluokan hankkeisiin on suhteellisen vähän, joten edellä kuvattu mahdollisuus pitäisi tarjoajakentän riittävän laajana.

Hämeenkyllän koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen tarveselvitys valmistuu lomien jälkeen ja tuodaan lautakuntien sekä kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyllä 2016. Valmisteilla olevaan investointiohjelmaan on esitetty 21,6 milj. euron varaus vuosille 2017–2019, mikä tarkentuu tarveselvityksen perusteella.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi tilakeskuksen antama selvitys nykyisen Hämeenkyllän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelutilanteesta ja toteuttamisvaihtoehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilakeskus/ Juha Polvinen

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen, puh. 09 8392 2369, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi