

Kunnanhallitus	§ 241	28.09.2020
Kunnanvaltuusto	§ 72	05.10.2020
Kunnanhallitus	§ 313	16.11.2020
Kunnanhallitus	§ 121	19.04.2021
Kunnanvaltuusto	§ 18	26.04.2021
Kunnanhallitus	§ 197	14.06.2021
Kunnanhallitus	§ 86	14.03.2022

LUKION PERUSKORJAUSHANKKEEN KOKONAISKUSTANNUSARVION JA LEASING-RAHOITUKSEN MUUTOS

302/10.03.02/2020

KH 28.09.2020 § 241

Valmistelija: tekninen johtaja Simo Pöllänen, simo.pollanen@liminka.fi, puh. 044 497 3701 ja talousjohtaja Heli Inkala, heli.inkala@liminka.fi ja puh. 050 911 5647.

Lukion saneerauksen ja Heikki Sarvela salin korvaavan rakennuksen suunnittelun työryhmä on aloittanut työnsä syksyllä 2019. Työryhmä on pohtinut eri vaihtoehtoja, jotka löytyvät esityslistan liitteenä olevasta kustannuserittelystä.

Tilatyöryhmä on viimeisimmässä kokouksessaan 1.9.2020 käsitellyt Limingan lukion muutos- ja korjaustyön sekä kulttuurisalin tai -talon uudisrakentamisen hankevaihtoehtoja. Erillistarkastelut ja yhteenveto on laadittu rakennuttajakonsultin toimesta erillisestä pyynnöstä kolmelle eri hankekokonaisuusvaihtoehdolle. Vaihtoehdot ovat:

- A. Lukion muutos- ja korjaustyöt ja Heikki Sarvela -salin korvaava uudisrakentaminen
- B. Lukion muutos- ja korjaustyöt sekä erillinen kulttuuritalo (kuvitteellinen sijainti ja massoittelu)
- C. Lukion muutos- ja korjaustyöt sekä myöhemmin toteutettava Heikki Sarvela -salin korvaava uudisrakentaminen (erillisinä hankkeina)

Sisällöt, lähtökohdat ja alustavat hankeaikataulut esitetty Hankevaihtoehtojen yhteenveto -asiakirjassa (päiv. 1.9.2020). Asiakirjaa ja vaihtoehtoja laajemmin on esitelty valtuuston seminaarissa 17.9.2020 ja aineisto on ollut valtuuston sähköisessä työtilassa esillä.

Tilatyöryhmä esittää kunnanhallitukselle/ valtuustolle, että

1. Lukion muutos- ja korjaustyöt sekä kulttuurisalin uudisrakentaminen toteutetaan A.-vaihtoehdon mukaisesti. Hankkeessa lukion 1. kerrokseen toteutetaan ns. innovaatioareena oheistiloineen; 2. – 3. kerrokseen toteutetaan tarvittavat tilamuutokset ja -parannukset, mukaan lukien opettajainhuoneen muutokset liittyvineen; sekä rakennetaan korvaava Heikki Sarvela -sali oheistiloineen nykyisen tilalle. Heikki Sarvela -sali, innovaatioareena ja niiden oheistilat palvelevat myös Limingan seudun musiikkiopiston opetustiloina, mikä huomioitu viitesuunnitelmissa. Hankkeen tavoitehinta on 4 295 000 € (alv 0 %), pohjautuen laadittuihin tila- ja korjausohjelmiin sekä hankesuunnitelmaluonnokseen.
2. Osana hanketta toteutetaan niin kulttuurisaliin kuin lukion tiloihin

nykyaikainen AV-tekniikka. AV-tekniikan kustannusarvio on 299 000 (alv 0 %)

3. Osana hanketta toteutetaan piha-alueen muutostyöt erillisen suunnitelman mukaisesti. Pihatöiden kustannusarvio on 980 000 € (alv 0 %)

4. Osana hanketta hankitaan aurinkopaneelit rakennuksen katolle. Aurinkopaneelihankinnan kustannusarvio 50 000 € (alv 0 %)

5. Hanke toteutetaan yhtenä hankkeena. Kokonaishanke täten yhteensä 5 624 000 € (alv 0 %)

6. Hankesuunnitelma viimeistellään esityksen mukaisesti.

Työryhmä esittää edelleen, että hanke toteutettaisiin aiemman linjauksen mukaisesti yhteistoiminnallista KVR-urakkamallia noudattaen, jolloin käyttäjäryhmät pääsevät osallistumaan kehittäelytyöhön ja ideoimaan hanketta yhdessä urakoitsijan kanssa selvästi laajemmin, kuin perinteisellä KVR-mallilla.

Lukion saneeraushankkeen rahoitus voidaan toteuttaa rakentamalla kunnan omaan taseeseen tai ulkopuolisen toimijan taseeseen. Poistamatonta menojäännöstä lukiosta on vuoden lopussa n. 2,4 milj. euroa. Liitteenä laskelma omaan taseeseen rakentamalla, sale&leaseback rahoituksella.

1. Oma tase; tarvitaan lisää lainaa 5,6 milj. euroa. Vuosikustannukset muodostuvat lainanhoitokuluista, koroista ja poistoista. Lisäksi tulee Heikki Sarvela-salin alaskirjaus sekä normaalit käyttökustannukset. Rakentamiskustannukset alkavat heti hankkeen alettua.

2. Sale&Leaseback; Rahoittaja lunastaa lukion tasearvosta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Tase arvosta tulee Heikki Sarvela salin alaskirjaus. Vuokra kustannukset alkavat, kun kohde valmistuu. Rakentamisen aikana vain lukion käyttökustannukset.

Kj:n esitys

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- 1) lukion saneerausasiassa edetään vaihtoehdon A mukaisesti
- 2) investointi toteutetaan leasing-rahoituksella.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että lukion saneerausasiassa edetään vaihtoehdon A mukaisesti.

Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että investointi toteutetaan leasing-rahoituksella.

KV 05.10.2020 § 72

Lisäselvityksenä oma tase vs leasing.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Lukion muutos- ja korjaustyöt ja Heikki Sarvela -salin korvaava uudisrakentaminen on valmisteltu kilpailutukseen. Hankeasiakirjat ovat viimeistellyt aiemman kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti yhteistoiminnallista KVR-urakkamallia noudattaen. Hankkeen tavoitehintana on 4 295 000 € (alv 0 %), pohjautuen laadittuihin tila- ja korjausohjelmiin sekä hankesuunnitelmaluonnokseen. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on yhteensä 5 624 000 € (alv 0 %).

Hankesuunnitelma käsittää Limingan Lukion muutos ja korjaus – hankkeen uudisrakentamisen/peruskorjaus- ja muutostyöt. Hankesuunnitelman keskeinen sisältö on:

- nykyinen saliosa puretaan ja rakennetaan uudelleen nykytarpeiden mukaisesti
- lukiorakennuksen 1. kerrokseen toteutetaan toiminallisia ja tilamuutoksia
- lukiorakennuksen 2.-3. kerrokseen toteutetaan kalustemuutoksia, teknisiä parannuksia ja aurinkosuojauksen parantaminen
- AV-järjestelmien uusiminen luokkatilojen osalta
- lattianpäällysteet uusitaan VOC-korjauksena koko lukion alueella
- piha-alue uusitaan pihasuunnitelman esittämässä laajuudessa
- puutteelliset palokatkot korjataan
- toteutetaan yksittäisiä kuntotutkimukseen perustuvia rakenteellisia korjauksia

Liitteenä hankeasiakirjat: Hankesuunnitelma liitteineen ja tarjousten vertailuasiakirja.

Kj:n esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevat hankesuunnitelman ja tarjousten vertailuperusteena olevat asiakirjat.

Päätös

Tekninen johtaja Simo Pöllänen ja toimitusjohtaja Ari-Matti Jänkälä A-Insinöörit Oy:stä esittelivät lukion hankesuunnitelmaa. Ari-Matti Jänkälä oli läsnä kokouksessa klo 17.06-17.40.

Simo Pöllänen poistui kokouksesta klo 17.40.

Esitys hyväksyttiin sillä teknisellä kirjoitusvirheen korjauksella, että kunnanjohtajan esityksessä oleva sana "hankintasuunnitelma" korjataan muotoon "hankesuunnitelma".

Lukion muutos- ja korjaustyöt ovat edenneet kehittämisvaiheeseen. Valmistelevia töitä, kuten tyhjentämistä ja asbestipurkuja on aloitettu niiltä osin, kuin kiinteistön käyttö on sen mahdollistanut. Hankkeen kehittäminen toteutusvaihetta kohti on edennyt alustavien tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän laajuuden mukaisesti. Kehittämisvaiheen yhtenä tavoitteena on ollut löytää kustannussäästöjä toimintaa heikentämättä. Kustannusten osalta on saatu tarkennettuja lukuja. Urakkahinnan osalta liikutaan 5,1:n miljoonan euron (alv 0 %) tasossa. Urakan kokonaiskustannukset näin ollen pysyvät valtuuston määrittämässä talousraameissa.

Pihan pintarakenteet rakennekerroksineen on alunperin arvioitu maksavan noin 1 miljoonaa euroa. Kokonaisurakkaan on sisällytetty pihan runkorakenteet ja maan pinnan laskeminen. Kehittämisvaiheessa pihasuunnitelmaa on kehitetty hallituksen määrittämän mukaisesti siten, että kustannuksista on saatu poistettua toiminnallisuutta heikentämättä n. 350 000 € (alv 0 %).

Rakennuksen ja hankkeen suunnittelua tukevia lisätutkimuksia on tehty kehittämisvaiheen aikana. Lisätutkimusten perusteella on selvinnyt muuttuneita lähtötietoja mm. asbestipurkujen, VOC-korjausten ja musiikkitalojen ääneneristyksen osalta. Urakalle annettu 10: n vuoden takuu nostaa kustannustasoa n. 200 000 € (alv 0 %), mistä ei esitetä luopumista. Hankkeen muutostöissä joudutaan määräysten mukaisesti varautumaan tulossa olevien suurten ikäluokkien henkilömääriin, vaikka toiminnallisilla muutoksilla on pinta-alojen hallinta voitu pitää pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti järkevänä. Liitteenä on kustannusennustetaulukko. Ko. taulukon mukaisesti hankkeen kustannusarvio ylittää valtuuston hyväksymän alustavan kustannusarvion. Hankkeen lopullinen kustannusarvio on n. 6,2 miljoonaa euroa (alv 0%).

Kj:n esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kustannusennustetaulukon mukaisesti enintään 6,2 miljoonan euron kustannusarvion ja esittää valtuustolle, että hanke käynnistetään. Hankkeen aikataulullisesta tilanteesta johtuen kunnanhallitus esittää valtuustolle, että päätös laitetaan täytäntöön heti kokouksen jälkeen.

Kj:n esitys kokouksessa

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan kustannusennustetaulukon mukaisesti enintään 6,2 miljoonan euron kustannusarvion ja esittää valtuustolle, että hanke käynnistetään. Hankkeen aikataulullisesta tilanteesta johtuen kunnanhallitus esittää valtuustolle, että päätös laitetaan täytäntöön heti kokouksen jälkeen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KV 26.04.2021 § 18

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Toimitusjohtaja Ari-Matti Jänkälä A-Insinöörit Oy:stä, lukion rehtori Tiina Partanen ja tekninen johtaja Simo Pöllänen esittelivät lukion hankesuunnitelmaa.

Silja Syri jääväsi itsensä päätöksenteon ajaksi.

KH 14.06.2021 § 197

Lukion rakennuksen huputtaminen saneerauksen yhteydessä. Sisäilmatyöryhmässä ja kunnanhallituksessa on noussut keskusteluun tarve huputtaa sääolosuhteiden suhteen kriittisimmät vaiheet

lukiorakennuksen rakentamisen aikana. Kriittinen aika on Heikki Sarvela -salin purkutyön jälkeen siihen asti, kunnes rakennuksen kuori on ummessa. Ajanjakson pituus määrittyy sen perusteella, mihin vaiheeseen asti huputus tulee tilaajan näkemyksen mukaisesti olla. Jos huputus tulee olla siihen asti, että aikataulun mukaisesti on katto kiinni, kriittinen aika on n. 3 kk. Jos seinät tulee olla ummessa, tuo se kuukausia lisää suojausaikaan. Urakoitsijalta on pyydetty lisäyötarjoisuus huputuksesta ja sen aiheuttamasta lisäyötarpeesta eri ajoille.

Kj:n esitys

Päätösesitys annetaan kokouksessa.

Kj:n esitys kokouksessa

Selvityksiin perustuen edetään aiemmin suunnitellulla tavalla hankkeen osalta. Mikäli tarvetta muutoksiin hankkeen suojauksen osalta ilmenee, tuodaan asia välittömästi kunnanhallituksen päätettäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KH 14.03.2022 § 86

Lukion rakennusurakan pihasuunnittelussa on tullut kustannusarvio ylitys.

Lukion osallistava KVR-urakka on hyväksytty valtuuston on hyväksytty valtuuston päätöksellä 26.4.2021§18. Kustannusennusteen mukaan piharakennusurakkaan on varattu 480 000€ alv0%.

Hanke on kilpailutettu ja piharakennusurakan hinta on halvimman tarjouksen mukaan 595 000€, eli ylittää arvioidunkustannusarvion 115 000 eurolla alv0%. Kustannuksien nousu johtuu esim. koko piha-alueen asfaltoinnista, jonka hintaan vaikuttaa öljyn maailmanmarkkinahinnan jyrkkä nousu. Arviosta puuttuu myös lisäyövaraus, joka on 5% kokonaishinnasta eli n.30 000€. Kunnanhallituksen jäsenille esitellään pihaurakkasuunnitelma.

Lisäksi lukion 2. ja 3. kerroksien remontin kustannusarviossa keskityttiin VOC-korjaamiseen, mutta siitä puuttuu vielä seinä- katto- ja lattiapintojen viimeistely kustannukset, jotka arvioinnin mukaan tulevat olemaan n. 60 000€ alv0%

Valtuuston hyväksymään kustannusarvioon tulee muutosta tässä vaiheessa 230 000 euroa. Hanke rahoitetaan leasingrahoituksella.

Lisäselvitys: pihaurakan tarjoukset

Kj:n esitys

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että lukion laajennus ja saneeraus hankkeelle hyväksytään 230 000 euron ylitysoikeus. Hankkeen kokonaiskustannus nousee 6 225 000 eurosta, 6 430 000 euroon.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti siten muutettuna, että esityksestä viimeinen kappale muutetaan muotoon: Hankkeen kokonaiskustannus nousee 6 200 000 eurosta 6 430 000 euroon.

Merkittiin, että tekninen johtaja Simo Pöllänen ja liikelaitosjohtaja Marja-Riitta Vavuli-Kiviniemi olivat kokouksessa asiantuntijoina.