

Talonrakennushankkeiden investointiohjelman toteuttaminen, tilannekatsaus ja jatkovalmistelu

Toimitilapalvelujen lautakunta 18.08.2022 § 68
49/02.02.02/2022

Valmistelija yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kunnan talousarvion mukaisesti suurista talonrakennushankkeista Gesterbyn koulukeskuksen, yhteiskampuksen ja Nissnikun koulun hankkeet on ollut tarkoitus käynnistää kuluvan vuoden aikana. Talousarvion mukaan hankkeet on tarkoitus toteuttaa kvrelinkaarihankkeina. Kuluvan vuoden aikana rakentamiseen on vaikuttanut voimakkaasti Ukrainan sodan aiheuttama kustannustason nousu ja markkinatilanteen epävarmuus. Vallitsevat taloustilanteen lisäksi investointien toteuttamiseen vaikuttaa kunnan toimitilapalvelujen henkilöstöresurssit. Em. syistä on arvioitava mahdollisuuksia investointiohjelman toteuttamiseen.

Markkinatilanne ja suhdannenäkymät

Rakennusmateriaalien saatavuushaasteet ja hintojen epävarmuus on aiheuttanut voimakasta hintojen nousua. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 huhtikuussa 9,4 % vuoden takaisesta. Kustannukset nousivat erityisesti tarvikepanoksissa ja useissa eri tarvikeryhmissä. Materiaalien saatavuudessa on paikoin esiintynyt toimitusketjuun ja logistiikkaan liittyviä häiriöitä ja markkinoilta on ollut vaikea saada kiinteitä hintoja.

Hintatason nopea nousu on näkynyt rakennusurakoiden tarjoushintojen nousuna. Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry ennustaa pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden suhdannetiedotteessaan kesäkuussa, että tarjoushinnat tulevat edelleen nousemaan lähikuukausina. Urakkatarjousten tekemiseen liittyy tällä hetkellä runsaasti riskejä hintanäkymän epävarmuuden takia. Tarjoushalukkuus on heikentynyt ja hinnoittelu vaikeutunut. Tämä on näkynyt myös tarjoushintojen hajonnan kasvuna.

Rakentamisen suhdannenäkymät ovat viime kuukausina heikentyneet selvästi, mutta rakentamisen määrä Suomessa ja pääkaupunkiseudulla on kuitenkin esim. Raklin arvion mukaan kasvamassa vuonna 2022 noin 3 prosenttia erittäin hyvän alkuvuoden takia. Toukokuussa 2022 rakennusalan tilauskanta oli edelleen korkealla. Rakennusteollisuus RT ennakoi rakentamisen kääntyvän ensi vuonna parin prosentin suuruiseen laskuun ja Rakli arvioi rakentamisen määrän 2023 vähenevän 4–5 prosenttia, erityisesti asuntorakentamisessa ennustetaan laskua.

Mahdollisen tulevan taloustaantumien aiheuttaman rakentamisen väheneminen voi jatkossa parantaa tarjoushalukkuutta ja vaikuttaa edullisesti hintatasoon, vaikka tarjousten tekemistä vaikeuttaa edelleen rakentamisen kustannuskehityksen ja talouden näkymien epävarmuus. Kustannusten kehityksen ennustaminen on lähes mahdotonta ja epävarmuutta tarjoushalukkuudesta on, mikä vaikeuttaa hankkeiden valmistelua. Tuleviin tämän ja ensi vuoden aikana käynnistyviin rakennusinvestointeihin liittyy lisääntyvää epävarmuutta ja riskejä.

Markkinatilanteen vaikutus kvr-elinkaariurakkaan

Markkinatilanteella on myös vaikutusta rakennushankkeiden eri toteutusmuotoihin. Kvr-urakkamuodon yksi keskeinen hyöty on ollut hankkeen kustannusten ennustettavuus. Kun suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa sama taho, rakennustöiden aikaista kustannusnousua aiheuttavia lisä- ja muutostöitä pitäisi hankkeessa toteutua vähän. Vallitsevassa tilanteessa markkinoilta on ollut vaikea saada kiinteitä hintoja ja myös kvr-urakkatarjouspyyntöihin on pitänyt sisällyttää indeksiehto, jotta tarjouksia on saatu.

Toimitilapalvelujen resurssitilanne

Kunnan toimitilapalveluissa on viime vuosien aikana ollut pulaa henkilöstöstä, mikä on vaikeuttanut hankkeiden valmistelua. Lisää henkilöstöä avoinna olleisiin tehtäviin saatiin rekrytoitua talven aikana, mutta kevään aikana avoinna olevaa projektipäällikön tehtävää ei saatu täytettyä. Kesän 2022 aikana henkilöstövajaus yksikössä on kuitenkin jälleen merkittävästi lisääntynyt ja tilanne on edelleen vaikeutumassa. Henkilöstövajeen vuoksi investointiohjelman valmistelu on merkittävästi vaikeutunut.

Vallitsevan epävarman markkinatilanteen ja henkilöstövajeen vuoksi on arvioitava mahdollisuuksia toteuttaa kunnan investointiohjelman ja millä toimenpiteillä hankkeita saadaan valmisteltua.

Hankkeiden tilannekatsaus

Gesterbyn koulukeskus

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti urakoitsijan valinnasta 28.6.2022. Mikäli kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeelle tarvittavan lisämäärärahan, rakentaminen käynnistyy suunnitellusti.

Toimitilapalvelujen lautakunta on päättänyt rakennustöiden aikaisten väistötilojen vuokraamisesta Kirkkonummen liikekeskuksen alakerrasta. Rakennushankkeen aikana Gesterbyn ja Winellskan alakoulut ovat väistössä tontilla sijaitsevilla väistötiloilla ja Winellskan yläkoulu keskustassa liikekeskuksen alakerrassa hyödyntäen tarvittavia Kirkkoharjun koulun erityisvarusteltuja tiloja. Väistöjärjestelyihin tarvittavat muutos- ja korjaustoimenpiteet toteutetaan syksyn 2022 aikana.

Yhteiskampus

Yhteiskampuksen hankesuunnitelma hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 31.1.2022. Yhteiskampuksen kvr-elinkaarihankkeen tarjousmenettelyä, alustavaa tarjouspyyntöä ja vertailuperusteita sekä sopimusaineistoa on valmisteltu vuoden aikana. Kunnalla olisi valmius käynnistää kilpailullinen neuvottelumenettely osallistumisilmoituksen julkaisemisella. Alkuperäinen tavoite oli, että neuvottelut käynnistyvät loka-marraskuussa. Neuvotteluja varten tarvittavien asiakirjojen laadinta on käynnissä. Toimitilapalvelujen henkilöstöpulan takia neuvotteluja ei kuitenkaan ole mahdollista käynnistää, ennen kuin tarvittavat rekrytoinnit ja työjärjestelyt on tehty.

Tällä hetkellä Porkkalan lukio sekä opistot toimivat vanhoissa tiloissaan, Kyrkslätt's Gymnasium toimii Kirkkoharjun koulun pihalla sijaitsevassa

väistötilassa hyödyntäen tarvittavia Kirkkoharjun koulun erityisvarusteltuja tiloja.

Nissnikun yhtenäiskoulu

Rakennushankkeen tarve perustuu huonokuntoisiin ja liian pienelle oppilasmäärälle mitoitettuihin tiloihin. Nissnikun alakoululle toteutettiin väistötilat väliaikaisella siirtokelpoisella rakennuksella. Yläkoulu toimii edelleen vuonna 1989 rakennetussa rakennuksessa.

Hankesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2019. Hankesuunnitelma hyväksyttiin siten, että hanke toteutetaan kokonaisuudessaan uudisrakennuksena ja nykyiselle tontille. Hankesuunnitelmassa esitetty hankemuoto on perinteinen urakkamalli, jossa suunnittelu kuuluu tilaajan suoritusvastuulle ja rakennustyöt toteutetaan joko jaettuna - tai kokonaisurakkana.

Hankesuunnitelman yhteydessä laadittiin kustannusarvio 30.5.2019 jonka mukaan uudisrakennuksen kustannukset ovat n. 23 194 000 € (alv 0%). Rakentamiskustannusten nousun johdosta kustannusarvio on kuitenkin päivitettävä vastaamaan tämän hetken kustannustilannetta.

Kvr-elinkaarihanke:

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen talousarvion 2022 hyväksymisen yhteydessä kunnanvaltuusto päätti, että hanke toteutetaan kvr-elinkaarihankkeena.

Elinkaarihankkeessa palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Elinkaarihankkeen palveluntuottaja hankitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Ennen hankintaa on laadittava suuri määrä alustavia hankinta-asiakirjoja, joiden perusteella neuvotteluja palveluntarjoajien kanssa. Neuvottelut käydään jokaisen tarjoajan kanssa kahden välisinä neuvotteluina.

Elinkaarihankkeessa tilaajan työpanos ja resurssitarve korostuvat hankinnan valmistelussa ja hankintamenettelyssä. Suunnitteluvaiheessa ja edelleen rakennusvaiheessa tilaajan työpanos hiukan vähenee hankkeen edetessä. Lisäksi hankkeelle kilpailutetaan elinkaarihankkeisiin erikoistunut rakennuttajakonsultti.

Elinkaarihankkeena hankkeen seuraavat työvaiheet olisivat:

- oman organisaation järjestäminen (rekrytoinnit/järjestelyt) n. 4 kk
- rakennuttajakonsultin hankinta n. 3 kk
- hankinta-asiakirjojen laadinta n. 6 kk
- neuvotteluvaihe n. 12 kk
- suunnittelu- ja rakentamisvaihe n. 30–36 kk
- käyttöönotto n. 2 kk

Hanke pystytään toteuttamaan kvr-elinkaarihankkeena kunnan omillakin resursseilla, mutta se edellyttää rekrytointeja ja resurssien uudelleen järjestelyitä.

Perinteinen toteutusmuoto:

Perinteisessä toteutusmuodossa tilaaja hankkii suunnitelmat. Laadittujen suunnitelmien perusteella kilpailutetaan kohteen urakoitsijat. Tilaajan

resurssitarve ja työpanos jakautuu tasaisemmin koko hankkeen ajalle ja liikkeelle päästään pienemmillä resursseilla.

Hankesuunnitelmassa esitettiin hankkeen toteuttamista perinteisellä mallilla. Hankesuunnitelman yhteydessä laadittiin pitkälle viedyt viitesuunnitelmat, jotka toteutettiin läheisessä yhteistyössä käyttäjien kanssa. Lisäksi hankesuunnitelman yhteydessä laadittiin rakennustapaselostus ja muut suunnittelun perusteet. Perinteisellä mallilla toteutettavan suunnittelun käynnistämiseksi on jo olemassa hyvät suunnittelun perusteet ja lähtötiedot olemassa. Hankkeen suunnittelu voitaisiin käynnistää kunnan resurssien järjestelyllä ja suunnittelijoiden kilpailuttamisen jälkeen.

Perinteisellä toteutusmallilla hankkeen seuraavat työvaiheet olisivat:

- oman organisaation järjestäminen n. 4 kk
- suunnittelijoiden hankinta n. 3 kk
- suunnitteluvaihe n. 12 kk
- urakkakilpailu n. 3 kk
- rakentamisvaihe n. 24 kk
- käyttöönotto n. 2 kk

Väistöilaratkaisut:

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti kokouksessaan 16.2.2022 § 11 hyväksyä Nissnikun koulun väistöilaselvityksen 7.2.2022 mukaisen vaihtoehdon, jossa väistöilat toteutetaan Masalan alueella.

Alakoululaisia varten on tarkoitus hankkia perusvarustellut opetustilat Masalan koulun tontille. Tällöin Masalan koulun nykyiset käsityö, liikunta, ruokala ja muut erityisvarustellut tilat olisivat kummankin koulun yhteiskäytössä.

Yläkoululaisten opetus on tarkoitus järjestää tontilla jo olemassa olevissa perusvarustelluissa väistöiloissa, Köpaksen tontille hankittavissa erityisvarustelluissa siirtokelpoisissa väistöiloissa ja ulkopuolisilta toimijoilta vuokrattavissa liikuntatiloissa.

Toimitilapalvelut on valmistellut väistöilahankintaa. Väistöilahankintaa päästään suorittamaan, kun kunnan omat resurssit on järjestelty, hankinta-asiakirjat viimeistelty ja väistöilojen toimitusajankohta sekä tavoiteltu vuokra-ajan pituus on selvinnyt.

Jatkovalmistelu:

Vallitsevassa markkina- ja henkilöstöresurssitilanteessa Nissnikun koulun hanketta on mahdollista edistää nopeammalla aikataululla hankesuunnitelman mukaisesti ja perinteisellä toteutusmuodolla. Suunnitteluvaihetta voidaan ohjata kunnan omalla organisaatiolla, hyödyntää oman organisaation osaaminen tehokkaasti sekä hyödyntää olemassa olevia malliasiakirjoja ja vakiintuneita prosesseja. Hankkeen viitesuunnitelmat ovat myös varsin pitkällä, joka säästää aikaa L2 vaiheen suunnittelussa.

Elinkaarihanketta varten tulee hankkia elinkaarihankkeisiin erikoistunut rakennuttajakonsultti sekä laadittavat tarvittavat hankinta-asiakirjat. Tämän jälkeen käynnistetään hankinta ja käydään noin vuoden verran neuvotteluita. Palvelutuottajan valinnan jälkeen suunnittelutilanteen osalta ollaan lähes samassa tilanteessa, kun jo laadittujen viitesuunnitelmien suhteen.

Yhteenveto

Vallitseva rakennusalan markkinatilanne aiheuttaa lisääntyvää epävarmuutta ja riskejä rakennusinvestointien suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kustannusten ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden kehitys on vaikeasti ennustettavissa. Kunnan investointiohjelman toteuttaminen edellyttää, että tarvittavaa henkilöstöä saadaan rekrytoitua pikaisesti.

Käytössä olevien resurssien järjestelyllä Nissnikun hankkeen valmistelu on mahdollista joko talousarvion mukaisesti kvr-elinkaarihankkeena tai perinteisellä toteutusmallilla. Nykyisillä resursseilla on kuitenkin haastavaa toteuttaa kaikkia investointiohjelmassa olevia hankkeita kvr-elinkaarihankkeina päätetyn aikataulun mukaisesti. Jotta kunnan investointiohjelman pystyttäisiin toteuttamaan mahdollisimman sujuvasti, Nissnikun yhtenäiskoulun rakennushanke esitetään toteutettavaksi perinteisellä urakkamuodolla.

Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
Päätösehdotus	<p>Toimitilapalvelujen lautakunta päättää</p> <p>1 merkitä tiedokseen investointien valmistelun tilannekatsauksen ja lähettää sen kunnanhallitukselle tiedoksi</p> <p>2 että Nissnikun yhtenäiskoulun rakennushankkeen valmistelua jatketaan perinteisellä urakkamuodolla</p>
Käsittely	<p>Esittelijän käsittelyn alussa esittämättä muutettu päätösehdotus:</p> <p>Toimitilapalvelujen lautakunta päättää</p> <p>1 merkitä tiedokseen investointien valmistelun tilannekatsauksen ja lähettää sen kunnanhallitukselle tiedoksi</p> <p>2 esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että talousarvion 2022 investointiosan kirjauksesta poiketen Nissnikun yhtenäiskoulun rakennushankkeen valmistelua jatketaan perinteisellä urakkamuodolla</p> <p>Jani Ekman esitti seuraavan vastaesityksen:</p> <p>Toimitilapalvelujen lautakunta päättää</p> <p>1 merkitä tiedokseen investointien valmistelun tilannekatsauksen</p> <p>2 että panostetaan organisaation resursointitilanteen parantamiseen ja hankkeiden edistämiseen hallitusti</p> <p>3 pyritään hankkimaan lapsille ja terveelliset ja turvalliset tilat esim. väistötiloilla (Aseman ostari, Masala,)</p>

Elina Kärkimaa, Miisa Jeremejew ja Marko Kari kannattivat Jani Ekmanin vastaesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että Jani Ekmanin esitystä ei kannatettu yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän muutettua päätösehdotusta, äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Jani Ekmanin vastaesitystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakoutuivat seuraavasti: 3 Jaa-ääniä (Piili, Utriainen, Oksanen) ja 5 Ei-ääniä (Ekman, Kärkimaa, Kari, Jeremejew, Björkqvist), jolloin Jani Ekmanin vastaesitys voitti.

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti

1
merkitä tiedokseen investointien valmistelun tilannekatsauksen

2
että panostetaan organisaation resursointitilanteen parantamiseen ja hankkeiden edistämiseen hallitusti

3
pyritään hankkimaan lapsille ja terveelliset ja turvalliset tilat esim. väistötiloilla (Aseman ostari, Masala,)

Tiedoksi