

Imatran Koulukatu 5 hankesuunnitelman hyväksyminen ja rakennushankkeen kilpailutuksen käynnistäminen

29/02.08.00.01/2023

KYH § 88

Valmistelija: Kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara

Selostus

Kuntayhtymän hallitus hyväksyi 25.5.2023 kuntayhtymän kiinteistöstrategian ja sen sisältämän toimepiteohjelman vuosille 2023-2030. Kiinteistöstrategian mukaan Imatran Koulukadun kampuksella tullaan toteuttamaan mittava peruskorjaus- ja rakentamishanke. Toteutuksen alustava kustannusarvio on noin 17,6 milj. €. Toiminnallinen kuvaus ja tarkempi aikataulu laaditaan hankesuunnittelun yhteydessä.

Peruskorjaus- ja rakentamishankkeen hankesuunnittelua edelsi pitkälinen tarpeiden kartoitus ja keskustelut koulutusalojen kanssa sekä erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen pohtiminen. Kustannuslaskennan, tilatarpeiden kartoittamisen ja toimintojen suunnittelun pohjalta päädyttiin esittämään hallitukselle, että hankesuunnitelma laaditaan siten, että A- ja D-osat puretaan, B- ja C-osat peruskorjataan ja D-osan korvaa uudisrakennus. Hallitus päätti 26.1.2023 kiinteistöstrategian valmistelutilannetta käsitellessään jatkaa kiinteistöstrategiaan liittyvää Imatran Koulukatu 5 rakentamis- ja peruskorjaushankkeen hankesuunnittelua uudisrakennuksen osalta esitetyn mukaisesti.

Varsinainen Imatran kampushankkeen hankesuunnittelu käynnistyi 23.3.2023. Hankesuunnittelu kilpailutettiin keväällä 2023 ja kilpailutuksen voitti Granlund Saimaa. Alkuperäisen suunnitelman mukaisesti hankesuunnitelman oli tarkoitus valmistua 4.9.2023 mennessä, mutta valmistumisajan lähestyessä suunnitelmiin tehtiin tilaajapuolella vielä niin suuria muutoksia, että aikataulua jouduttiin pidentämään 22.9.2023 asti. Hankesuunnitelmasta selviää peruskorjattavien rakennusten kustannusarvio sekä purkukustannusten ja uudisrakennuksen kustannusarviot sekä alustava rakentamisen aikataulu.

Hius- ja kauneusalalle etsittiin tiloja Imatrankoskelta, mutta suunniteltujen tilojen muutuskustannukset osoittautuivat niin suuriksi, että suunnitelmasta jouduttiin luopumaan. Hius- ja kauneusala päätettiin sijoittaa omiin tiloihin B-osaan. Ravintola- ja cateringala tullaan kampusalueella keskittämään B-rakennuksen päädyssä olevaan erillISRakennukseen. Lisäksi opiskelijaravintola Solmun keittiöön tullaan sijoittamaan annosruoan valmistuksessa tarvittavaa välineistöä, mikä mahdollistaa opiskelijoille ennen työpaikalle menoa tapahtuvan harjoittelun.

Jo aiemmin on kuntayhtymälle hankittu kampusalueella oleva entinen prosessilaboratoriorakennus LAB-ammattikorkeakoululta.

Hallituksen tilatyöryhmä on käsitellyt hankesuunnitelmaa 25.9.2023.

Päätösehdotus

Kuntayhtymän hallitus merkitsee Imatran Koulukatu 5 hankesuunnitelman tiedoksi ja antaa tarvittavan ohjeistuksen jatkovalmisteluun.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että projektipäällikkö Nina Laakkonen, koulutuspäällikkö Kirsi Kouvo sekä Granlund Saimaa Oy:n arkkitehti Anna Kojo, johtava asiantuntija Pekka Salla ja osastonjohtaja Satu Salonsaari osallistuivat asiantuntijoina kokoukseen asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Merkittiin, että Markku Papinniemi saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.10 ja poistui kokouksesta klo 16.48. Myös Päivi Löfman poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 16.56.

Lisätietoja antaa

Kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara, p. 040 501 4244,
antti.lehmusvaara@edusampo.fi

KYH § 103

Valmistelija: Kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara

Selostus

Kuntayhtymän hallitus antoi kokouksessaan 28.9.2023 hankesuunnitelman kehittämiseksi valmisteluohjeen uuden rakentamiseen liittyvän vaihtoehdon selvittämisestä. Uutena vaihtoehtona selvitetään A ja D -rakennusten purkamisen lisäksi myös B -rakennuksen purkamista. Tällöin osa koulutuksesta ja toiminnoista siirrettäisiin pysyvästi vuokratiloihin ja uudisrakennukseen tulisi myös nykyisessä B -rakennuksessa sijaitsevat opiskelija- ja henkilöstöruokailun vaatimat tilat. Pysyvästi vuokratiloihin siirtyisivät seuraavat koulutukset: sosiaali- ja terveysala, hius- ja kauneusala, liiketoiminta, matkailu, kotouttamiskoulutus, puualan koulutus ja rakennusala. Rakennusalan ja puualan osalta neuvottelut tilojen vuokraamisesta on menossa ja muut koulutukset voitaneen sijoittaa Tietäjätalolle. Liikuntatiloissa turvaudutaan jatkossa Imatran kaupungilta vuokrattaviin tiloihin. B -rakennuksen purkamista puoltaa talon kellareiden huono kunto sekä myös suunnitelmaan sisältyvä lisääntyvä vuokratilojen käyttö, mikä antaa jatkossa mahdollisuuden sopeuttaa tiloja aiempaa helpommin, mikäli koulutustehtävä muuttuu tai nuorisoikäluokkien pienenytessä vähenevää opiskelijamäärää ei saada korvattua jatkuvan haun aikuisopiskelijoilla tai ulkomailta tulevilla opiskelijoilla. Lisäksi tilatarvetta on pienentänyt ja pienentää jatkossa koulutuksen siirtyminen työpaikoille.

Granlund Saimaa Oy on laatinut uuden vaihtoehdon mukaisen suunnitelman ja kustannusarvion. Suunnitelman mukaan tässä vaihtoehdossa uudisrakennuksen tilat eivät kasva aiemmasta suunnitelmasta, jolloin uudisrakentamisen kustannukset eivät kohoa liian suureksi.

Tässä yhteydessä tilattiin myös Inspira Oy:ltä selvitys Koulukadun kampuksen kiinteistöinvestoinnin vaikutuksesta kuntayhtymän talouteen. Selvitys sisältää kaksi eri toteutusvaihtoa: AD purku (peruskorjataan B ja C -osat ja rakennetaan uudisrakennus) ja ABD purku (peruskorjataan C -osa ja rakennetaan uudisrakennus). Selvityksen perusteella investointi on edullisinta toteuttaa ABD purku -vaihtoehdolla, jonka myös kuntayhtymän kassa selvityksen mukaan kestää ilman lisärahoitusta.

Täten hallitukselle ehdotetaan ABD purku -vaihtoehdon suunnittelun jatkamista hankesuunnitelman tasoiseksi.

Hallituksen tilatyöryhmä on käsitellyt uutta vaihtoehtoa 8.11.2023.

Granlund Saimaan Oy:n sekä Inspira Oy:n asiantuntijat tulevat kokoukseen esittelemään suunnitelmat.

Päätösehdotus

Kuntayhtymän hallitus merkitsee Imatran Koulukatu 5 hankesuunnitelman tiedoksi ja päättää ABD purku -vaihtoehdon suunnittelun jatkamista hankesuunnitelman tasoiseksi.

Päätös:	Hyväksyttiin. Merkittiin, että projektipäällikkö Nina Laakkonen, kiinteistö- ja turvallisuuspäällikkö Kirsi Kouvo, Granlund Saimaa Oy:n arkkitehti Anna Kojo ja johtava asiantuntija Pekka Salla sekä Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n konsultti Olli Immonen ja analyytikko Niini Juonala osallistuivat asiantuntijoina kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.10 – 16.20 ennen päätöksentekoa. Merkittiin, että hallituksen jäsen Helena Roiha saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.07.
Lisätietoja antaa	Kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara, p. 040 501 4244, antti.lehmusvaara@edusampo.fi
KYH § 4	Valmistelija: kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara
Selostus	Granlund Saimaa Oy on laatinut hallituksen 16.11.2023 tekemän päätöksen mukaisen hankesuunnitelman Imatran Koulukatu 5 kiinteistöjen peruskorjaamisesta ja uudisrakentamisesta. Hankesuunnitelman mukaan purettaisiin A, B, ja D-osat, yhteensä 21 733 bm ² . Peruskorjattavaa pinta-alaa olisi 6292 brm ² ja uudisrakennuksen pinta-ala olisi 4300 bm ² . Osa kiinteistöistä on käyttötarkoitukseensa soveltuvassa kunnossa ja ne jäävät toistaiseksi ennalleen. Kampusalueella sijaitsee myös niinsanottu prosessilaboratoriorakennus (E-osa 1745 brm ²), jota muutokorjataan omana opiskelijatyönä. Rakennushankkeen valmistuttua Imatralla on omaa tilaa yhteensä 12 432 brm ² . Lisäksi on käytössä vuokratiloja Tietäjänkadulla 2486 m ² , Piikadulla 1443 m ² ja Vuorikivenkadulla 290 m ² sekä Ruokolahden kunnan alueella sijaitseva Metsäkoulu asuntoloineen 1860 m ² . Granlund Saimaa Oy on myös valmistellut rakennushankkeen kilpailutukseen tarvittavat asiakirjat. Rakentamisen urakkamuodoksi esitetään kokonaisvastuu-urakkaa (KVR). KVR-urakassa yksi urakoitsija vastaa koko rakennusurakasta; kaikkine eri alojen suunnitteluineen ja toteutuksineen. Kuntayhtymän tilatyöryhmä on kokouksessaan 17.1.2024 käsitellyt suunnitelmaa sekä rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamista.
Päätösehdotus	Kuntayhtymän hallitus merkitsee Imatran Koulukatu 5 laajennetun hankesuunnitelman tiedoksi. Hallitus valtuuttaa virkamiehet aloittamaan hankesuunnitelman mukaiset toimintojen järjestelyt ja rakennushankkeen kilpailuttamisen KVR-urakkana sekä tuomaan urakoitsijan valinnan tämän jälkeen hallituksen päätettäväksi.
Päätös:	Hyväksyttiin. Merkittiin, että projektipäällikkö Nina Laakkonen, kiinteistö- ja turvallisuuspäällikkö Kirsi Kouvo ja Granlund Saimaa Oy:n arkkitehti Anna Kojo osallistuivat asiantuntijoina kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.08 – 16.04 ennen päätöksentekoa. Merkittiin, että hallituksen jäsen Helena Roiha saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 15.29.

Lisätietoja antaa

Kuntayhtymän johtaja Antti Lehmusvaara, p. 040 501 4244,
antti.lehmusvaara@edusampo.fi