



Saaren koulun loppuraportti

Ideointivaihe

Pyhäjoen kunta käynnisti alkuvuodesta 2018 Koulu 2022 -hankkeen ideoimaan ja suunnittelemaan uuden koulun rakentamista entisen koulun korvaajaksi. Kunnanhallitus nimesi Koulu 2022 -hankkeen ohjausryhmään kaksitoista jäsentä: virka- ja luottamushenkilöitä sekä konsultin edustajan. Hanke jaettiin ja aikataulutettiin ideointi-, suunnittelu- ja rakentamisvaiheeseen.

Ideointivaiheen tulokset koottiin Koulu 2022 -tavoiteraportiksi keväällä 2019 ja tavoitteeksi asetettiin muuntojoustava, turvallinen ja terveellinen koulu, joka pitkän elinkaarensa varrella taipuisi kulloiseenkin tarpeeseen ja muuntuisi opetusmetodien ja oppilasmäärien mukaan. Tavoitteet kiteytettiin kauneuteen, kestävyYTEEN ja käyttökelpoisuuteen.

Tarjouskilpailussa keväällä 2019 koulun luonnossuunnitelmien laatijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy. Pääsuunnittelijana toimi Kimmo Heikkilä ja arkkitehtisuunnittelijana Kari Kämäräinen, joiden suunnittelulle oli varattu riittävästi aikaa ja keskustelu oli monipuolista ja avointa.

Viitesuunnittelu arkkitehdin johdolla

Uutta koulua suunniteltaessa kuultiin laajasti kuntalaisia ja koulun käyttäjiä erilaisissa työpajoissa ja yleisötilaisuuksissa ja luonnokset olivat nähtävillä kommentointia varten.

Koska koulu päätettiin rakentaa kokonaisvastuurakentamisena eli ns. KVR-urakana, katsottiin tärkeäksi kunnan omien tavoitteiden toteutuminen. Tämän vuoksi luonnossuunnittelu tehtiin normaalia viitesuunnittelua yksityiskohtaisemmin ja siinä ratkaistiin kaikki merkittävimmät rakennusta koskevat asiat, tilakaaviot, perustamistapa, materiaalit jne.

Viitesuunnittelu valmistui vuoden 2019 lopussa, jolloin myös muut tarjouspyyntöasiakirjat saatiin valmiiksi tulevaa urakkalaskentaa varten.

KVR-urakka ja -suunnittelu

Tarjouspyyntö KVR-urakasta julkaistiin tammikuussa 2020 ja urakkasopimus Rakennusliike Sorvoja Oy:n kanssa allekirjoitettiin 28.5.2020 samalla kun Kuntarahoituksen kanssa allekirjoitettiin maanvuokra-, rakennuttamis- ja leasing-sopimukset.

Työmaa käynnistyi maanrakennustöillä 17.6.2020. Rinnan työmaan etenemisen kanssa työstiin urakoitsijan johdolla varsinaisia toteutussuunnitelmia viitesuunnitelmien ja tarjouspyynnön teknisten vaatimusten pohjalta. Suunnittelukokouksia pidettiin 12 kappaletta kesäkuun 2020 ja toukokuun 2021 välisenä aikana. Urakoitsijan pää- ja arkkitehtisuunnittelijana jatkoi Paloranta Oy.



Urakka-aika oli pitkä, kaikkiaan 28 kk ja se käytettiin tarkkaan. Urakan kuluessa pidettiin 24 rakennuttajavetoista työmaakokousta ja kaksi vastaanottokokousta sekä taloudellinen loppuseelvitys.

Itse koulurakennuksen vastaanotto välitavoitteen mukaisesti oli 23.6. 2022 ja pihojen ja siten koko urakan vastaanotto 10.10.2022.

Rakentamisen jälki on ollut laadukasta ja yhteistyö urakoitsijoiden, valvojen ja rakennuttajan välillä toimi hyvin.

Talous

Rahoitusmallina on käytetty kiinteistöleasingrahoitusta, jossa rahoittajana toimiva Kuntarahoitus Oyj omistaa kohteen sopimuskauden ajan. Pyhäjoen kunta maksaa kohteesta pääomavuokraa ja sopimusajan jälkeen kunnalla on siihen lunastusoptio.

Leasinglimiitti oli 9.000.000 m€ (alv 0%) ja se käytettiin urakassa tarkkaan. Leasingmaksujen laskutus käynnistyi 1.12.2022 ja niitä tulee puolen vuoden välein leasingso-
pimuksen ajan. Normaalitoiminnasta poiketen kunta joutuu maksamaan Kuntarahoitukselle myös siltä perittävän kiinteistöveron. Vero toisaalta palautuu kunnalle kiinteistöverojen tilityksen kautta.

Kuntarahoituksen leasinglimiittiin kohdistettujen laskujen lisäksi kunta maksoi investointimenona rakennuttajan omia kustannuksia ja valvontamenoja. Näitä kustannuksia kertyi yhteensä 672 t€, ja ne kasvattavat Saaren koulun poistoja noin 22 t€/vuosi

Hankkeen kokonaiskustannukset olivat 9.672.286, josta tarkempi erittely alla.



Hankkeen kokonaiskustannukset kaikki kustannukset alv 0%

KVR-urakka

- urakkahinta	8.836.287,00 €
- urakkasumma (sis lisätyöt)	9.191.007,62 €
o Kuntarahoitukselle	8.999.999,65 €
o leasinglimiitti 9 M€	
o kunnalle taseeseen	191.007,97 €

Lisä- ja muutostöistä

- 47 kpl yhteensä	354.720,62 €
- Kuntarahoituksen leasinglimiittiin	163.713,00 €
- kunnan osuus taseeseen	191.007,97 €
o sisältää hyvityksiä	45.880 €
o lisä- ja muutostyöprosentti	3,9%
o lisä- ja muutostöissä ovat mukana parkkipaikan remontti	86 t€ ja Monitoimiareenat, joiden kustannus 84 t€
o areenat on kohdistettu lähiliikuntapaikka -hankkeelle	
- lisätyöprosentti ilman edellä mainittuja erillishankkeita on noin 2% .	

Leasingin ulkopuoliset, kunnan taseeseen kohdistuvat kustannukset

- 2019-2020 Viitesuunnittelu ja valmisteluteht.	102.506 €
- 2020 Valvonta ja rakennuttajan kust.	156.604 €
- 2021 Valvonta ja rakennuttajan kust.	130.162 €
- 2022 Valvonta ja rakennuttajan kust.	283.014 €

Yhteensä (ilman Monitoimiareenoita) 672.286 €

- josta lisä- ja muutostöitä 107 t€

Koko hanke yhteensä KVR-urakan kanssa 9.672.286 €