

Kuopion museon perusparannus ja laajennus -hankkeen kustannusarvio

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopion museon peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 29.2.2016. Hankesuunnitelman mukaan rakennushistoriallisesti arvokkaan Kuopion museorakennuksen teknisesti kattavan peruskorjauksen lisäksi rakennusta laajennetaan siten, että kokonaisuuteen saadaan museotoimintaa palvelevat, helposti muunneltavat, monikäyttöiset, esteettömät, turvalliset ja terveelliset tilat. Museo yhdistetään laajennusosalla samalla tontilla sijaitsevaan kaupunginkirjastoon. Hankkeen toteuttaminen edellytti kaavamuutosta.

Koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä, suojeltu museorakennus, joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ruutukaavakeskuksessa, museon muutos- ja laajennussuunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtuurikilpailu 20.9. – 16.12.2016. Arkkitehtuurikilpailun perusteella saatiin ehdotussuunnitelmat sekä hankkeen kaavamuutoksen, että toteutussuunnittelun pohjaksi. Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy:n ehdotus HILA. Museon toteutussuunnittelua jatkettiin voittajaehdotuksen pohjalta.

Hankkeen suunnitteluvaiheessa perustettiin suunnitteluryhmä v. 2017, jonka tehtävänä on suunnitella hankesuunnitelman ja HILA-ratkaisun asettamien vaatimusten mukainen rakennus. Lisäksi hankkeelle perustettiin ohjausryhmä 15.1.2018, jonka tehtävänä on hankkeen kokonaisuuden seuraaminen, eri näkökulmien yhteensovittaminen ja tiedonkulun varmistaminen.

Ennen toteutusvaihetta Kuopion Tilakeskus käynnisti tarjousperusteisella neuvottelumenettelyllä hankinnan Kuopion museon peruskorjauksen ja laajennuksen palveluntuottajan valinnasta.

Hankkeessa toteutusmallina on nk. hybridiallianssi, jossa toimintatavan merkittävin ominaispiirre on tilaajan hankeorganisaation ja muun hankeorganisaation yhteistyön laajentaminen sekä syventäminen kaikissa hankkeen vaiheissa. Hybridiallianssimallin mukainen toiminta määrittää rakennuttamisohjelmassa, suunnitteluohjelmassa ja rakentamisohjelmassa.

21.01.2019

12 §

Allianssisopimuksen osapuolina ovat tilaaja ja palveluntuottaja. Sopimus kattaa hankkeen toteutus- ja takuuajan.

Allianssin kaupallisen mallin kulurakenteessa tilaaja maksaa palveluntuottajalle vastineeksi allianssisopimuksen mukaisten tehtävien suorittamisesta kiinteän palkkion. Mikäli tilaaja onnistuu saavuttamaan hankkeelle asettamia tavoitteita ja edelleen allianssisopimuksessa yhteiseksi sovittuja tavoitteita, maksaa tilaaja saavutetun tavoitteen osalta kiinteän palkkion lisäksi erillisen lisäpalkkion. Tilaaja maksaa palveluntuottajalle rakentamisesta aiheutuvat projektikustannukset.

Rakentaminen alkoi marraskuussa 2018. Kohde valmistuu vuoden 2020 alkupuolella rakennustöiden osalta, jonka jälkeen alkaa näyttelyiden rakentaminen.

Rakentamisen ja suunnittelun edetessä ja suunnitelmien tarkentuessa on tarkasteltu hankkeen kustannuksia. Kustannuslaskennassa on yhdessä palveluntuottajan kanssa päädytty siihen, että olemassa olevalla 15 miljoonan euron rahoituksella ei pystytä toteuttamaan hankesuunnitelman ja arkkitehtuurikilpailun mukaisia suunnitteluratkaisuja ja/tai laajuutta.

Suunnittelun edetessä tehtyjen lisäselvitysten perusteella on paljastunut asioita, jotka poikkeavat hankesuunnitteluvaiheen ratkaisuista. Suunnitteluratkaisujen muuttaminen on perusteltua, kun huomioidaan rakennuksen elinkaarikustannukset.

Hankesuunnitteluvaiheessa julkisivun korjaus oli tarkoitus tehdä kevyesti, vanhaa rappausta kunnioittaen ja huomioiden kulttuurihistoriallisesti merkittävä, suojeltu rakennus. Kevyillä julkisivujen osakorjauksilla saavutetaan vain lyhyt elinkaari (alle 10 vuotta). Osakorjauksen takuuvastuut ovat myös haasteellisia. Tämän vuoksi julkisivurappauksen uusiminen kokonaan peruskorjauksen yhteydessä on perusteltua. Myöhemmin erillisenä työnä tehtävä julkisivukorjaus haittaa rakennuksen käyttöä ja on kustannuksiltaan vähintään 30 prosenttia kalliimpi.

Vesikaton korjauslaajuus on myös muuttunut hankesuunnitteluvaiheessa oletetusta. Rakennuksen nykyinen katemateriaali, pääosin pelti, on kestävä ja kunnossa. Toteutussuunnitteluvaiheessa tehtyjen selvitysten mukaan nykyinen vesikattorakenne kokonaisuutena on kuitenkin riski peruskorjatulle museorakennukselle muun muassa pellin alta puuttuvan aluskatteen vuoksi. Tämän vuoksi koko vesikattorakenne tulisi uusaa.

Suunnittelun edetessä on paljastunut myös lukuisia, yllättäviä rakenneratkaisuja. Suurimpia lähtötiedoista poikkeavia rakenteita ovat esimerkiksi museon perustusten mataluus sekä kirjaston ja museon välisen väestösuojan ulottuminen kirjaston alle.

21.01.2019

12 §

Näihin korjauskustannuksia korottaviin muutoksiin on reagoitu etsimällä mahdollisimman kustannustehokkaita suunnitteluratkaisuja mm. museon vanhan osan perustusten tuentaan.

Valtakunnallisesti ja alueellisesti rakentamisessa on tällä hetkellä menossa korkeasuhdanne, joka vaikuttaa myös palveluntuottajan tekemiin hankintoihin. Museon tavoitehinta-arvio on laskettu vuonna 2015 indeksiluvulla 80, nyt vastaava indeksiluku on 92. Korotusta on siis 15 prosenttia. Sen vaikutus hankkeen kustannuksiin on suuruudeltaan siten 2,25 miljoonaa euroa.

Vertailussa käytetty Haahtela-indeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Kuopio kuuluu alueeseen 4 (aluekeskukset).

Näiden yllättävien korjaustarpeiden, indeksin huomattavien muutosten sekä järkevien ja elinkaarikustannustehokkaiden korjauskokonaisuuksien vuoksi Kuopion museon peruskorjaus- ja laajennushankkeen alkuperäinen investointimääräraha 15,0 miljoonaa euroa ei riitä. Museon hankeryhmä on määritellyt tarvittavaksi investointimäärärahaksi 17,8 miljoonaa euroa. Tämä takaa hankkeen alun perin tavoitellun laajuuden, toiminnallisuuden ja arkkitehtonisen kokonaisuuden (ratkaisut ja laatu) saavuttamisen.

Kuopion museon peruskorjaus- ja laajennus -hankkeen investointimäärärahan jakaantuminen vuosille 2018 – 2020

Investointi	2018	2019	2020
Alkuperäinen investointimääräraha 15,0 M€	1,5	10,4	3,1
Tarvittava investointimääräraha 17,8 M€	1,5	10,4	5,9

Opetus- ja kulttuuriministeriön kulttuuritilojen rahoitussuunnitelmassa vuosille 2017-2020 on Kuopion museon peruskorjaus- ja laajennushankkeelle rahoitusvaraus 2,75 miljoonaa euroa. Vuoden 2018 osuus avustuksesta oli 1,2 miljoonaa euroa (päätös 26.2.2018). Hankkeelle on myönnetty 17.12.2018 lisäavustusta 0,19 miljoonaa euroa, joka on luvattu rahoitussuunnitelman varauksen lisäksi. Avustusten tämän hetkinen kokonaismäärä on 2,94 miljoonaa euroa, jolloin hankkeen kustannukseksi kaupungille jää noin 14,86 miljoonaa euroa.

21.01.2019

12 §

- Esitys Esitän, että kaupunginhallitus hyväksyy Kuopion museon peruskorjaus- ja laajennus -hankkeen uudeksi investointimäärärahasi 17,8 miljoonaa euroa.
- Viiteaineisto Aikaisempi investointimääräraha oli 15,0 miljoonaa euroa.
7 10193/2018 Haahtela, hintaindeksi 1/2018
- Valmistelija Marko Antero Väätäinen puh. +358 44 718 5686
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
- Päätösehdotus Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen
Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.
- Päätös Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.