

## Genomförande av investeringsprogrammet för husbyggnadsprojekt, situationsöversikt och fortsatt beredning

Nämnden för lokaltjänster 18.08.2022 § 68  
49/02.02.02/2022

Beredare

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen,  
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Enligt kommunens budget har avsikten varit att bland de stora husbyggnadsprojekten inleda projekten för Gesterby skolcentrum, det gemensamma campuset och Nissnikun koulu under innevarande år. Enligt budgeten är avsikten att genomföra projekten som TAB-livscykelprojekt. Under året har byggandet starkt påverkats av höjningen av kostnadsnivån som orsakats av kriget i Ukraina och den osäkra marknadssituationen. Utöver det rådande ekonomiska läget påverkar personalresurserna inom kommunens lokaltjänster genomförandet av investeringarna. Möjligheterna att genomföra investeringsprogrammet ska av ovan nämnda orsaker bedömas.

### Marknadssituationen och konjunkturutsikterna

Utmaningarna med tillgången till byggnadsmaterial och osäkra priser har orsakat kraftiga prishöjningar. Enligt Statistikcentralen steg byggnadskostnaderna med 9,4 % i april 2022 jämfört med för ett år sedan. Kostnaderna steg särskilt bland materialinsatser och flera olika produktgrupper. I tillgången till material har det ställvis förekommit störningar i anslutning till leveranskedjan och logistiken, och på marknaden har det varit svårt att få fasta priser.

Den snabba höjningen av prisnivå har synts som höjning av anbudspriser på byggentreprenader. Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry förutspår i sin konjunkturrapport om fastighets- och byggnadsamarknaden i huvudstadsregionen i juni att anbudspriserna fortfarande kommer att stiga under de närmaste månaderna. På grund av den osäkra prisutsikten föreligger det många risker med inlämning av entreprenadanbud. Viljan att lämna anbud har försvagats och prissättningen har försvårats. Detta har också synts som ökad spridning av anbudspriserna.

Konjunkturutsikterna för byggande har under de senaste månaderna avsevärt försvagats, men enligt t.ex. Raklis bedömning kommer byggandet i Finland och huvudstadsregionen ändå att öka med cirka 3 procent år 2022 tack vare en mycket bra början av året. I maj 2022 var orderstocken inom byggnadsbranschen fortfarande hög. Byggnadsindustrin RT förutspår att byggandet nästa år sjunker med ett par procent, och Rakli bedömer att byggandet år 2023 minskar med 4–5 procent; minskning förutspås särskilt i bostadsbyggandet.

Minskat byggande på grund av en eventuell kommande recession kan i fortsättningen förbättra viljan att lämna anbud och påverka fördelaktigt prisnivån, trots att den osäkra konjunkturutvecklingen inom byggandet och de osäkra ekonomiska utsikterna fortfarande försvårar inlämningen av anbud. Det är nästan omöjligt att förutspå utvecklingen av kostnaderna, och det råder osäkerhet om viljan att lämna anbud, vilket försvårar beredningen av projekt. Det föreligger ökad osäkerhet och risker när det

gäller de kommande byggnadsinvesteringarna som inleds i år och nästa år.

### Marknadssituationens inverkan på TAB-livscykelentreprenaden

Marknadssituationen påverkar också de olika sätten att genomföra byggnadsprojekten. En central nytta med TAB-entreprenadformen har varit förutspåbarheten av kostnaderna för projektet. När samma instans svarar för planeringen och genomförandet borde tilläggs- och ändringsarbetena som orsakar kostnadsökningar under byggtiden vara få. I den rådande situationen har det på marknaden varit svårt att få fasta priser, och även i TAB-entreprenadanbudsbegäranden har man varit tvungen att inkludera ett indexvillkor för att få anbud.

### **Resurssituationen inom lokaltjänsterna**

Kommunens lokaltjänster har under de senaste åren haft brist på personal, vilket har försvårat beredningen av projekten. Under vintern lyckades man rekrytera mera personal till lediga tjänster, men under våren har man inte fått den lediga tjänsten som projektchef besatt. Under sommaren 2022 har personalbristen inom enheten ändå avsevärt åter ökat och situationen försvåras ytterligare. På grund av personalbristen har beredningen av investeringsprogrammet avsevärt försvårats.

På grund av den osäkra marknadssituationen och personalbristen måste man bedöma möjligheterna att genomföra kommunens investeringsprogram och genom vilka åtgärder projekten fås beredda.

### **Situationsöversikt över projekten**

#### Gesterby skolcentrum

Nämnden för lokaltjänster beslutade om val av entreprenör 28.6.2022. Om kommunfullmäktige godkänner det tilläggsanslag som behövs för projektet inleds byggandet som planerat.

Nämnden för lokaltjänster har beslutat om hyrning av byggtida ersättande lokaler på nedre våningen i Kyrkslätts affärscentrum. Under byggnadsprojektet är de lägre årskurserna i Gesterbyn koulu och Winellska skolan i ersättande lokaler på tomten, och de högre årskurserna i Winellska skolan är på nedre våningen i affärscentret i centrum och utnyttjar Kirkkoharjun koulus specialutrustade lokaler som behövs. De ändrings- och reparationsåtgärder som behövs för arrangemangen med ersättande lokaler vidtas under hösten 2022.

#### Gemensamma campuset

Projektplanen för det gemensamma campuset godkändes i kommunfullmäktige 31.1.2022. Anbudsförfarandet, den preliminära anbudsbegäran och jämförelsegrunderna samt avtalsmaterialet för TAB-livscykelprojektet för det gemensamma campuset har beretts under året. Kommunen skulle ha beredskap att inleda en konkurrenspräglad dialog genom att publicera en anmälan om deltagande. Det ursprungliga målet var att förhandlingarna inleds i oktober–november. De handlingar som behövs för förhandlingarna utarbetas för närvarande. På grund av personalbristen inom lokaltjänsterna är det ändå inte möjligt att inleda förhandlingar förrän de rekryteringar och arbetsarrangemang som behövs har gjorts.

För närvarande verkar Porkkalan lukio och instituten i sina gamla lokaler, Kyrksläotts gymnasium verkar i ersättande lokaler på Kirkkoharjun koulus gård och utnyttjar Kirkkoharjun koulus specialutrustade lokaler som behövs.

### Nissnikun yhtenäiskoulu

Behovet av byggnadsprojektet baserar sig på lokaler som är i dåligt skick och dimensionerade för ett alltför litet elevantal. Ersättande lokaler för de lägre årskurserna för Nissnikun koulu ordnades med en tillfällig flyttbar byggnad. De högre årskurserna verkar fortfarande i den byggnad som byggdes år 1989.

Projektplanen godkändes i kommunfullmäktige 11.11.2019. Projektplanen godkändes så att projektet i sin helhet genomförs som en nybyggnad och på den nuvarande tomten. Den projektform som föreslås i projektplanen är en traditionell entreprenadmodell där planeringen hör till beställarens prestationsansvar, och byggarbetena genomförs endera som delad entreprenad eller totalentreprenad.

I samband med projektplanen utarbetades 30.5.2019 en kostnadsberäkning, enligt vilken kostnaderna för en nybyggnad är cirka 23 194 000 € (moms 0 %). På grund av ökningen av byggnadskostnaderna ska kostnadsberäkningen dock uppdateras att motsvara den aktuella kostnadssituationen.

### TAB-livscykelprojektet:

Efter godkännandet av projektplanen i samband med godkännandet av budgeten 2022 beslutade kommunfullmäktige att projektet genomförs som ett TAB-livscykelprojekt.

I livscykelprojektet svarar serviceproducenten för planeringen av projektet, byggandet och underhållet. Serviceproducenten för livscykelprojektet upphandlas genom konkurrenspräglad dialog. Före upphandlingen ska man utarbeta ett stort antal preliminära upphandlingshandlingar på basis av vilka förhandlingar förs med serviceproducenterna. Förhandlingarna förs med varje anbudsgivare som bilaterala förhandlingar.

I livscykelprojektet framhävs beställarens arbetsinsats och resursbehovet i beredningen av upphandlingen och upphandlingsförfarandet. I planeringsskedet och vidare i byggnadsskedet minskar beställarens arbetsinsats lite i takt med att projektet framskrider. Dessutom konkurrensutsätts en byggherrekonsult som är specialiserad på livscykelprojekt.

Om projektet var ett livscykelprojekt skulle nästa arbetsskeden vara:

- ordnande av den egna organisationen (rekryteringar/arrangemang) ca 4 mån.
- upphandling av byggherrekonsult ca 3 mån.
- utarbetande av upphandlingshandlingarna ca 6 mån.
- förhandlingsskedet ca 12 mån.
- planerings- och byggnadsskedet ca 30–36 mån.
- ibruktagande ca 2 mån.

Projektet kan genomföras som TAB-livscykelprojekt även med kommunens egna resurser, men det förutsätter rekryteringar och omorganiseringar av resurserna.

Det traditionella sättet att genomföra:

I det traditionella sättet att genomföra upphandlar beställaren planerna. På basis av de uppgjorda planerna konkurrensutsätts entreprenörerna för objektet. Beställarens resursbehov och arbetsinsats fördelas jämnare under hela projektet och man kommer i gång med mindre resurser.

I projektplanen föreslogs genomförande av projektet enligt den traditionella modellen. I samband med projektplanen uppgjordes långtgående referensplaner som genomfördes i nära samarbete med användarna. I samband med projektplanen utarbetades en utredning över byggsättet och övriga grunderna för planeringen. Goda grunder för planering och utgångsinformation för inledande av ett projekt som genomförs enligt den traditionella modellen finns redan. Planeringen av projektet kunde inledas genom organisering av kommunens resurser och efter konkurrensutsättningen av planerna.

Enligt den traditionella modellen för genomförande skulle nästa arbetsskeden i projektet vara:

- ordnande av den egna organisationen ca 4 mån.
- upphandling av byggherrekonsult ca 3 mån.
- förhandlingsskedet ca 12 mån.
- entreprenadtävling ca 3 mån.
- byggnadsskedet ca 24 mån.
- ibruktagande ca 2 mån.

Lösningar gällande ersättande lokaler:

Nämnden för lokaltjänster beslutade vid sitt sammanträde 16.2.2022 § 11 godkänna alternativet enligt utredningen om ersättande lokaler för Nissnikun koulu 7.2.2022, där de ersättande lokalerna genomförs på Masabyområdet.

Avsikten är att skaffa basutrustade undervisningslokaler på Masaby tomt för eleverna i de lägre årskurserna. Så skulle de nuvarande lokalerna för handarbete och gymnastik, matsalen och de övriga specialutrustade lokalerna i Masalan koulu vara i gemensam användning mellan båda skolorna.

Avsikten är att ordna undervisningen av eleverna i de högre årskurserna i de basutrustade ersättande lokaler som redan finns, i specialutrustade flyttbara ersättande lokaler som ska skaffas på Köpas tomt och i gymnastiklokaler som hyrs av utomstående aktörer.

Lokaltjänsterna har berett upphandlingen av de ersättande lokalerna. Upphandlingen av de ersättande lokalerna kan utföras när kommunens egna resurser har organiserats, upphandlingshandlingarna har färdigställts och leveranstiden för de ersättande lokalerna samt den eftersträlvande längden på hyrestiden har klarnat.

Fortsatt beredning:

I den rådande marknads- och personalresurssituationen är det möjligt att främja projektet för Nissnikun koulu med snabbare tidtabell enligt projektplanen och enligt det traditionella sättet att genomföra. Man kan

styra planeringsskedet med kommunens egen organisation, effektivt utnyttja den egna organisationens kompetens och utnyttja befintliga dokumentmallar och etablerade processer. Referensplanerna för projektet har också avancerat rätt långt, vilket sparar tid vid planeringen av skede L2.

En byggherrekonsult som är specialiserad på livscykelprojekt ska upphandlas samt de behövliga upphandlingshandlingarna ska utarbetas för livscykelprojektet. Därefter startas upphandlingen och förhandlingar förs i cirka ett år. Efter valet av serviceproducent är man i fråga om planeringssituationen i nästan samma situation som i fråga om de redan uppgjorda referensplanerna.

### **Sammandrag**

Den rådande marknadssituationen inom byggbranschen ökar osäkerheten och riskerna när det gäller planering och genomförande av byggnadsinvesteringar. Det är svårt att förutspå utvecklingen av kostnaderna och viljan att lämna anbud. Genomförandet av kommunens investeringsprogram förutsätter att den personal som behövs kan rekryteras snabbt.

Genom organisering av de befintliga resurserna är beredningen av projektet för Nissnikun koulu möjlig antingen enligt budgeten som TAB-livscykelprojekt eller enligt det traditionella sättet att genomföra. Med de nuvarande resurserna är det ändå en utmaning att genomföra alla projekt i investeringsplanen enligt den fastställda tidtabellen. För att kommunens investeringsprogram ska kunna genomföras så smidigt som möjligt föreslås att byggnadsprojektet för Nissnikun yhtenäiskoulu genomförs enligt den traditionella entreprenadformen.

Föredragande	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen
Beslutsförslag	Nämnden för lokaltjänster beslutar  1 anteckna situationsöversikten över beredningen av investeringarna för kännedom och sända den till kommunstyrelsen för kännedom  2 att beredningen av byggnadsprojektet för Nissnikun yhtenäiskoulu fortsätter enligt den traditionella entreprenadmodellen.
Behandling	Föredragandens beslutsförslag som ändrats i början av behandlingen utan att ha föreslagits:  Nämnden för lokaltjänster beslutar 1 anteckna situationsöversikten över beredningen av investeringarna för kännedom och sända den till kommunstyrelsen för kännedom 2 föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att beredningen av byggnadsprojektet för Nissnikun yhtenäiskoulu avviker från inskrivningen i investeringsdelen i budgeten 2022 fortsätter enligt den traditionella entreprenadformen.  Jani Ekman gav följande motförslag:  Nämnden för lokaltjänster beslutar

1  
anteckna situationsöversikten över beredningen av investeringarna för kännedom

2  
att man kontrollerat satsar på förbättring av resurseringssituationen inom organisationen

3  
att man strävar efter att skaffa sunda och trygga lokaler för barn t.ex. i ersättande lokaler (Aseman ostari, Masaby, ...)

Elina Kärkimaa, Miisa Jeremejew ja Marko Kari understödde Jani Ekmans motförslag.

Ordföranden konstaterade att Jani Ekmans förslag inte understöddes enhälligt, varmed man ska rösta om saken.

Omröstning

Ordföranden inledde omröstningen: de som understöder föredragandens beslutsförslag röstar "ja" och de som understöder Jani Ekmans motförslag röstar "nej".

Ordföranden avslutade omröstningen och konstaterade att rösterna fördelades enligt följande: 3 ja-röster (Piili, Utriainen, Oksanen) och 5 nej-röster (Ekman, Kärkimaa, Kari, Jeremejew, Björkqvist), varvid Jani Ekmans motförslag vann.

Beslut

Nämnden för lokaltjänster beslutade

1  
anteckna situationsöversikten över beredningen av investeringarna för kännedom

2  
att man kontrollerat satsar på förbättring av resurseringssituationen inom organisationen

3  
att man strävar efter att skaffa sunda och trygga lokaler för barn t.ex. i ersättande lokaler (Aseman ostari, Masaby, ...)

För kännedom