

KUOPIO

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus -hankkeen selvitys

Tarkastuslautakunta 18.4.2024



Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Tarkastuslautakunnan selvitys Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus -hankkeen kustannusnoususta

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja lähetti 6.11.2023 tarkastuslautakunnalle selvityspyynnön, jossa pyydettiin arvioimaan Savilahden luolan rakennusurakan kustannusnouluun liittyvät tapahtumat ja syyt. Erityisesti pyydettiin huomioimaan, millä tavoilla prosessi etenee ja toteutuu, kun rakennusurakassa ilmenee kustannuksiin ja aikatauluihin vaikuttavia muutoksia ja millä tavalla tilanne vertautuu, kun rakennuttajana on yksityisen sektorin toimija.

Tarkastuslautakunnan vastaus

Hankkeen laajentuminen

Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan oleellisin syy kustannusten nousuun on hankkeen laajentuminen. Hankesuunnitteluvaiheessa laajuus oli noin 7 700 m²:n, käytävätiloineen noin 9 500 m². Hanke on vuonna 2019 kasvanut ollen noin 14 000 – 15 000 m². Kyse on hankkeen todellisesta laajennuksesta. Alkuperäinen suunnitelma oli tehty liikuntatiloiltaan yksikerroksiseksi ja toisessa kerroksessa oli pienet tekniset tilat. Lopullinen toteutus on kolmikerroksinen. Päätös laajennuksesta tehtiin kaupunginhallituksessa 27.5.2019.

Hankkeen laajuus on merkittävästi kasvanut alkuperäisestä.

Kustannusten ja tuottojen arviointi

Kustannusarvio on kasvanut hankkeen laajetessa. Vuoden 2017 tarveselvitysvaiheessa n. 7 700 m²:n hankkeen kustannusarvio oli 19,6 – 21,8 milj. € (alv 0 %), hankesuunnitteluvaiheessa 7 744 m² kustannusarvio oli 23,9 milj. € (alv 0 %). Vuonna 2019 hankkeen laajuus oli 14 000 – 15 000 m² ja investointimäärärahasi esitettiin 35,5 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi (16.5.2022 §27) kaupunginhallituksen päätösehdotuksen hankkeen investointimäärärahan muutoksesta 35,5 milj. eurosta 45,4 milj. euroon.

Tarkastuslautakunnan saaman selvityksen mukaan kustannusten muutos 45,4 milj. eurosta 50,2 milj. euroon johtuu louhintaurakan kustannusten noususta (1 milj. euroa) ja tavoitehintaa korottavista muutoksista, yhteensä 3,8 milj. euroa.

Vuonna 2023 talousarvioon oli hankkeelle varattu investointimäärärahaa 18 milj. euroa. Kaupunginvaltuusto teki lisämäärärahapäätökset marraskuussa 2023, jolloin hankkeen muutettu investointimääräraha oli 18,5 milj. euroa. Toteuma ylitti muutetun talousarvion noin 4 milj. eurolla.

Hankkeen laajentaminen on nostanut kustannusarviota.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Vertailu Sipoon monitoimihallin toteutukseen osoittaa, että hankesuunnitelman laajuus ja rakennuskustannusindeksin kehitys huomioiden Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen kustannusten odotusarvo on n. 60 – 70 milj. euroa. Sipoon projekti toteutettiin umpikallioon kokonaishintaurakkana. Arvio on karkea, mutta vertailu tähän yhteen referenssiin viittaa siihen, että Savilahden luolan kustannukset eivät poikkea merkittävästi muista vastaavista projekteista.

Käyttötalousmenoiksi vuonna 2019 arvioitiin noin 2,9 milj. € / vuosi. Käyttökustannukset koostuvat pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja muuttuvista kustannuksista. Nykytasolla näiden kustannusten arvioidaan olevan 4,6 milj. € / vuosi.

Hankkeen käyttökustannukset on aliarvioitu.

Tuottoja on arvioitu saatavan liikunta- ja oheistilojen sekä tapahtumien käyttömaksuista (sisältäen oppilaitosten liikuntapaikkasopimukset) 0,85 - 1,34 milj. € /vuosi ja väestönsuojapaikkojen myynnistä noin 8,6 milj. € kertamaksuna.

Hankkeen tuotot riippuvat tulevasta toiminnasta. Väestönsuojapaikkojen myynti on riippuvainen alueelle rakennettavien asuintalojen valmistumisesta.

Louhintaurakka

Louhintaurakan kustannukset nousivat loppuvaiheessa 1,0 milj. € (6,7 -> 7,7 milj. €). Louhintaurakan kustannusten nousu ennakoidusta hinnasta liittyy useiden eri asioiden yhteisvaikutukseen. Asiat on käsitelty taloudellisessa loppuselvityksessä. Urakoitsijan esittämistä vaateista ja kaupungin tekemästä reklamaatiosta päästiin sopimalla tyydyttävään lopputulokseen.

Louhintakustannusten hinnan nousu oli 1 milj. €.

Rakennuskustannusten nousu

Hankkeen laajennuksen lisäksi toinen kustannuksiin vaikuttanut tekijä on rakennuskustannusten merkittävä nousu vuonna 2022. Rakennustarvikkeiden osalta indeksin nousu oli seuraava: 2017=143, 2019=148, 2021=148, 2022=186, kokonaisindeksi 2017=138, 2019= 143, 2021=140, 2022=168.

Kokonaisindeksin nousun vaikutus hankkeen nykykustannusarvioon (50,2 milj. €) on noin 7,5 milj. €.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Vuonna 2021 hanke päätettiin toteuttaa kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisessä vaiheessa toteutettiin kalliorakennusurakka kokonaisurakkana ja toisessa vaiheessa rakennusurakka yhteistoiminnallisena, tavoitehintaisena rakennusurakkana.

Toisen vaiheen tavoitehintaisessa rakennusurakassa on noudatettu allekirjoitetun urakkasopimuksen mukaisia ehtoja. Riskilistauksessa on listattu hankkeen tunnistetut riskit kustannuksiin. Riskilistauksen mukaiset kustannusriskit eivät sisälly tavoitehintaan. Riskilistan mukaiset kustannusnousut jaetaan tilaajan ja rakentajan kesken kaupallisen mallin mukaisesti.

Päätöksenteon prosessi

Tarkastuslautakunnan käsityksen mukaan prosessissa on ollut ongelmallisia kohtia:

- kaupunginhallitus (27.5.2019) hyväksyi kokonaiskustannusten nousun 23,9 mil. € - 35,5 milj. € puutteellisin tai virheellisin tiedoin
- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt kustannusnousua (11,6 milj. €) erillisellä päätöksellä
- kaupunginhallitus (1.3.2021) hyväksyi hankelaajuuden samalla laajuudella, joka oli haluttu pienennettäväksi

Kaupunginhallituksen päätös 27.5.2019 merkitsi hankkeen merkittävää laajentamista.

Merkittäviä päätöksiä on tehty puutteellisin tai virheellisin tiedoin ja kaupunginvaltuusto ohittaen.

Hanke on vielä viimeistelyvaiheessa. Riskilistan mukaisia kustannuksia ei ole jaettu. Pysäköintilaitos on aloittamatta. Lopulliset kustannukset nähdään vasta, kun hanke on toteutettu loppuun asti.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Tarkastuslautakunnan suositukset

Talousarviossa todetaan:

"Lautakunnilla on oikeus tehdä omien investointihankkeidensa välisiä määrärahasiirtoja. Määrärahaa ei kuitenkaan voi siirtää sellaiselle hankkeelle tai kohteelle, johon talousarviovuodelle ei ole varattu määrärahaa. Kaikki talousarvion investointihankkeet, joiden kustannusarviot tai lopullisiksi kokonaiskustannuksiksi tarkoitetut rahoitusvaraukset nousevat enemmän kuin 20 % tai 0,5 milj. euroa, on käsiteltävä uudelleen kaupunginhallituksessa."

Tilapalveluiden toimintasäännön 13§ mukaan:

"Jos kilpailutettua sopimusta ei tehdä tarjouspyynnön mukaisen halvimman tai kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen tarjoajan kanssa tai jos hankinta kansallisen kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa ylittää budjetin 20 %, asia tuodaan kaupunginhallituksen ratkaistavaksi."

Tarkastuslautakunnan havainnon mukaan talousarvion ja Tilapalveluiden toimintasäännön välillä on ristiriita. Talousarviossa nousu on enemmän kuin 20 % tai 0,5 milj. euroa, Tilapalveluiden toimintasäännössä on esitetty vain prosenttiluku 20 %. Erityisesti euromäärältään suuressa hankkeessa 20 % ylitys on huomattava. Talousarvion ohje ja Tilapalveluiden toimintasääntö tulee tältä osin saattaa yhteneväiseksi.

Investointilaskelmaa investointikustannusten ja käyttökustannusten suhteesta tuottoon tai vaihtoehtoihin ratkaisuihin verrattuna ei ole dokumentoitu. Hankkeen riskiarviointia ei ole dokumentoitu. Investointihankkeet tarvitsevat asianmukaiset investointilaskelmat päätöksenteon tueksi.

Päätökset on tehty ristiriitaisilla tiedoilla siitä, vaikuttaako väestönsuojapaikkojen myynti pääomavuokraan. Väestönsuojapaikkojen aiheuttamien kustannuksien ei tulisi rasittaa hyvinvoinnin edistämisen palvelualueita.

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus -hankkeen päätöksenteko on tapahtunut puutteellisilla tai virheellisillä tiedoilla. Tarkastuslautakunta suosittelee, että päätöksenteon tueksi tuotavissa liiteasiakirjoissa on oleelliset, riittävät ja oikeat tiedot. Viranhaltijoiden tietoisuutta voimassa olevista ohjeista on parannettava ja sisäistä valvontaa on tehostettava.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus -hankkeen eteneminen

Vuosi 2017

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen tarveselvityksen hyväksyminen ja hankesuunnittelun käynnistäminen hyväksyttiin hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan kokouksessa 14.2.2017 §9 ja edelleen kaupunginhallituksen kokouksessa 27.2.2017 §74.

Liikunta- ja tapahtumakeskuksen laajuus tarveselvitysvaiheen tasoisissa suunnitelmissa oli seuraava:

- 7 460 – 8 184 m²
- 1 500 katsojan ottelutapahtumien järjestäminen
- 4 900 -7 100 väestönsuojapaikkaa (riippuen pinta-alasta ja teknisistä ratkaisuista)
- 19,6 – 21,8 milj. € (alv 0 %) alustava kustannusarvio
- 0,4 milj. € täysimääräisen suojapaikkamäärän mahdollistavan jäähdytyksen kustannuslisä

Tehty hankesuunnitelma hyväksyttiin ja toteutussuunnittelun käynnistäminen päätettiin hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2017 §33

”Hankesuunnitteluvaiheessa on tarveselvityksen pohjalta tarkennettu hankkeen mitoitusta sekä tarvittavaa toiminnallista ja teknistä suunnittelua käyttäjätarpeiden mukaisesti. Liikunta- ja tapahtumakeskuksen laajuus on hankesuunnitteluvaiheessa täsmentynyt ja hankesuunnitelmassa laajuus on 7 744 m². Tarveselvityksessä monitoimihallin katsomokapasiteetin lähtökohdaksi asetettiin n. 1500 katsojapaikkaa. Hankesuunnittelussa on huomioitu tarkemmin keskukseen liittyvät tarpeet ja toiminnalliset vaatimukset, joten tarkasteluun on otettu 2500 katsojapaikkaa. Lisäksi on tarkasteltu yleisömäärän nostamista tapahtumakäytössä 4000 henkilöön ja sen vaikutusta hankkeen toteutukseen ja kustannusarvioon (kustannuslisä on noin 1.5 milj. €).

Hankesuunnitelman mukaiseen kokonaisuuteen on mahdollista toteuttaa 7300 väestönsuojapaikkaa. Kohteen laajuutta vastaava alustava kustannusarvio on noin 22 milj. € (alv 0 %). Kohteessa ei ole vielä suoritettu tarkempia kallioperän laatua varmistavia kenttätutkimuksia. On arvioitu, että mikäli kenttätutkimusten tulokset poikkeavat ennakkokäsityksestä merkittävästi, voi poikkeamisesta suurimmillaan aiheutua lisäkustannuksia noin 2 milj. €.”

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi hankesuunnitelman siten, että liikunta- ja tapahtumakeskus mitoitetaan 4 000 käyttäjälle. Lautakunta esitti edelleen kaupunginhallitukselle hankkeen toteuttamista, hankesuunnitelman hyväksymistä, toteutussuunnittelun käynnistämistä sekä tarvittavien aiesopimusten valmistelun käynnistämistä Savon koulutuskuntayhtymän, Savonia – ammattikorkeakoulun sekä Itä–Suomen yliopiston kanssa. Kaupunginhallitus hyväksyi hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan esityksen 4.12.2017 §207.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Laajuus kaupunginhallituksen 4.12.2017 hyväksymässä hankesuunnitelmassa

- 7 744 m² (pinta-ala ei sisällä käytävätiloja)
- 2 500 (katsojapaikkaa) katsojan ottelutapahtumien järjestäminen
- Hankesuunnitteluvaiheessa tarkasteltu yleisömäärän nostamista tapahtumakäytössä 4 000 henkilöön (kustannuslisä n. 1,5 milj. €)
- Hankesuunnitelman mukaiseen kokonaisuuteen on mahdollista toteuttaa 7 300 väestönsuojapaikkaa
- Kohteen laajuutta vastaava alustava kustannusarvio on noin 22 milj. € (alv 0 %)
- Kohteessa ei ole vielä suoritettu tarkempia kalliooperän laatua varmistavia kenttätutkimuksia. Mikäli kenttätutkimusten tulokset poikkeavat ennakkokäsityksestä merkittävästi, voi poikkeamisesta suurimmillaan aiheutua lisäkustannuksia noin 2 milj. €.

Alkuperäisissä luolissa oli hyvin tilavat sisäänkäynnit kuorma-autoliikennettä varten. Tässä suunnitelmassa pukuhuonetiloja oli suunniteltu sisääntulokäytävien varten. Myöhemmin selvisi, että pukuhuonetiloja ei voi sijoittaa käytävien varten, vaan ne tulee sijoittaa muualle.

Vuosi 2018

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen suunnittelijoiden valinta tehtiin kaupunginhallituksessa 16.7.2018 §203. Kaupunginhallitus päätti seuraavaa:

- valita Savilahden Liikunta- ja tapahtumakeskuksen pää-, arkkitehti- ja sisustusarkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy:n, kalliorakennesuunnittelijaksi Saarnio & Riekkola Oy:n, rakennesuunnittelijaksi Insinööritoimisto Pontek Oy:n, LVIA- ja sprinklerisuunnittelijaksi Ramboll Finland Oy:n, sähkösuunnittelijaksi Insinööritoimisto J.Markkanen Oy:n ja palotekniseksi suunnittelijaksi L2 Paloturvallisuus Oy:n.
- palauttaa geosuunnittelun valmisteluun ja uudelleen kilpailutettavaksi ja valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan tekemään hankintapäätöksen.
- valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan konsulttisopimukset

Toimitilajohtajan hankintapäätöksellä 2.8.2018 §11 geotekniseksi suunnittelijaksi valittiin A-Insinöörit Suunnittelu Oy (ainoa tarjous uudelleenkilpailutuksessa).

Vuosi 2019

Kaupunginhallituksen kokouksessa 27.5.2019 §149 päätettiin Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen sekä alueellisen väestönsuojan laajuus ja hankemalli. Kaupunginhallitus hyväksyi:

- Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen laajuuden enintään 2 500 henkilön liikuntakäytön, 4 000 henkilön tapahtumakäytön, väestönsuojan 7 500 suojapaikan ja tilavarauksen mukaisena
 - investointimäärärahan 35,5 miljoonaa euroa suunnitelmien mukaiselle hankelajuudelle tilavarauksineen
 - hankkeen toteuttamisen perinteisellä hankemallilla.
-

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Asian selostustekstissä

”Toteutussuunnitteluvaiheen muutosten ja täsmennysten jälkeen hankkeen laajuudeksi esitetään n. 14 000 m² sekä 1 000 m² tilavarausta. Monitoimihallin katsomokapasiteetti on edelleen 2 500 katsojapaikkaa ja yleisömäärä tapahtumakäytössä 4 000 henkilöä. Toteutussuunnittelun aikana väestönsuojapaikkojen määrä on kohonnut kahdella sadalla ollen nyt 7 500 väestönsuojapaikkaa.”

”Hankkeen kokonaiskustannusarviota ovat nostaneet hankesuunnitelman henkilömäärään, kustannusarvioihin ja toteutusaikatauluun liittyvät muutokset. Lisääntyneen henkilömäärän vaatimien yleisötilojen ja leveämpien poistumisteiden lisäksi kustannuksia nostavat suunnitelmien mukaiset tekniikkaan ja turvallisuuteen liittyvät lisähankinnat ja kalliorakentamisen vaatimat tutkimukset. Kustannusarvio suunnitteluluonnosten mukaisella tarkennetulla mitoituksella on 34,3 miljoonaa euroa. Lisäksi hankesuunnitelman jälkeen kohteeseen on esitetty lisättäväksi uusi käyttötarkoitus, jonka kustannuksia lisäävä vaikutus hankkeelle on noin 4,2 miljoonaa euroa, jolloin hankkeen kokonaiskustannukset ovat 38,5 miljoonaa euroa.”

Tarkastuslautakunnan näkemyksen mukaan alun perin n. 7 700 m²:n hanke on vuonna 2019 kasvanut 14 000 – 15 000 m². Kyse on todellisesta hankkeen laajennuksesta.

Tarkastuslautakunnan havainnon mukaan 27.5.2019 kaupunginhallituksen kokouksessa hyväksyttiin hankkeen laajennus 7 744 m²:stä noin 14 000 m² (uusi hankelaajuus sisältää myös käytävätilat). Hankelaajuuden muutos on kirjattu vain päätöksen selostustekstiin samoin kuin käyttötalousmenot, myyntitulot ja avustukset. Päätöksenteon dokumentaatiosta puuttuu uuden laajuuden tarvearviointi ja alustavat piirustukset. Liikuntatilojen käyttötarkoitusta ei ole päätöksenteossa esitetty.

Tarkastuslautakunnan näkemyksen mukaan kustannusarvio on aliarvioitu. Päätetyllä hankelaajuudella, kun rakennuskustannusindeksin äkillistä nousua ei ollut tiedossa, kustannusten olisi pitänyt arvioida olevan yli 40 milj. €.

Tarkastuslautakunnan näkemyksen mukaan rakennustöiden valmistelutyöt oli käynnistetty ennen kuin budjetti oli hyväksytty joulukuussa kaupunginvaltuustossa. Vuoden 2019 määrärahamuutoksen nousua 23,9 milj. € - 35,5 milj. € (11,6 milj. €) ei tuotu erillisenä asiana kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Näiden asiakirjojen perusteella kaupunginhallituksen päätös on tehty puutteellisin tai virheellisin tiedoin.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Vuosi 2020

Hanke palautettiin suunnitteluvaiheeseen kaupunginhallituksen päätöksellä 31.8.2020 §231.

Kaupunginhallitus päätti seuraavaa:

- hylätä kaikki Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksesta 10.8.2020 saadut urakatarjoukset tarjoushintojen ylittäessä hankkeen toteuttamiseen varatut määrärahat.
- keskeyttää hankinnan.
- palauttaa hankkeen suunnitteluvaiheeseen, jossa hankkeen eri toimintojen laajuutta tullaan tarkastelemaan uudelleen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset mahtuvat budjettiin. Lisäksi hankkeen kokonaisuakataulu tulee päivittää tarkennettavien suunnitelmien myötä.

Kaupunginhallitus edellytti tilaohjelmaa supistettavan niin, että toteutus mahtuu 35,5 milj. €:n kokonaisbudjettiin.

Vuosi 2021

Hanketyöryhmä on valmistellut hanketta kaupunginhallituksen kokouksessa 31.8.2020 mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan kokouksessa 17.2.2021 §11 asian selostustekstissä todetaan:

”Vaikutukset hankkeen laajuuteen

- Urheilutapahtumakäytön maksimihenkilömäärä 2500 hlö -> 2505 hlö
- Muun tapahtumakäytön maksimihenkilömäärä 4000 hlö -> 2505 hlö
- Väestönsuojien suojapaikkojen lukumäärä 7500 -> 6790 hlö
- Hankkeen kokonaispinta-ala 17 320 m² -> 14 018 m²

Kustannusarvio ja tulot

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen investointimääräraha on 35,5 M€. Hankkeelle on muodostunut tähän mennessä kustannuksia noin 3,9 M€, jotka sisältyvät kokonaisinvestointimäärärahaan.”

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi osaltaan Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen päivitetyn hankesuunnitelman ja esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä. Kaupunginhallitus hyväksyi sen kokouksessaan 1.3.2021 §93.

Kaupunginhallituksen päätöksen 31.8.2020 mukaisesti hankelaajuutta tuli pienentää. Hankelaajuus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa (1.3.2021 §93) samalla laajuudella, joka oli haluttu pienennettäväksi. Pienennykset on tehty uudesta 17 320 m² hankelaajuudesta. Tästä hankelaajuudesta ei ole päätöstä eikä dokumentaatiota.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Kaupunginhallitus (31.8.2020) oli katsonut, että 14 000 m²:n hanke ylittää 35,5 milj. €:n rajan. Mutta 1.3.2021 kaupunginhallitus päätti, että 14 000 m²:n hanke rakennetaan 35,5 milj. €:lla. Tarkastuslautakunnan havainnon mukaan kaupunginhallituksen päätös oli tehty puutteellisin tai virheellisin tiedoin.

Kaupunginhallitus päätti (17.5.2021 §191) hankkeen toteutusmallista/urakkamuodosta seuraavaa:

- hyväksyä hankkeen toteuttamisen kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan kalliorakennusurakka kokonaisurakkana ja toisessa vaiheessa toteutetaan rakennusurakka yhteistoiminnallisena, tavoitehintaisten rakennusurakkana
- valita kalliorakennusurakoitsijaksi halvimman hyväksytyt tarjouksen (6.874.000 €) antaneen Skanska Infra Oy:n
- valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen Skanska Infra Oy:n kanssa

Kaupunginhallitus päätti (27.9.2021 §59) Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen palveluntuottajan valinnasta hankkeen 2. vaiheeseen:

- valita pisteytyksen perusteella hankkeen palveluntuottajaksi kehitysvaiheeseen Rakennusliike Lapti Oy:n
- valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan kehitysvaiheen sopimuksen Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa

Vuosi 2022

Kaupunginhallitus päätti (25.4.2022 §115) Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen uudisrakennushankkeen määrärahasta:

- valita hankkeen palveluntuottajaksi toteutusvaiheeseen Rakennusliike Lapti Oy:n tavoitehinnalla 31 753 000 €.
- hyväksyä hankkeen investointimäärärahan muutoksen 45 400 000 euroon esitettäväksi kaupunginvaltuustolle.
- valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan palveluntuottajan toteutusvaiheen sopimuksen.

Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy hankkeen investointimäärärahan muutosta, hankintamenettely tullaan keskeyttämään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä.

Kaupunginvaltuusto (16.5.2022 §27) hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen hankkeen investointimäärärahan muutoksesta 45,4 milj. euroon.

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Vuosi 2023

Helsingin Sanomissa 3.12.2023 Savilahden luolaa koskevassa kirjoituksessa todettiin haastattelu- lausuntoon perustuen: "Voidaan puhua jo kahdesta eri hankkeesta. Kun hanke alkoi vuonna 2018, luolaan oltiin rakentamassa 7 000 neliön liikuntatiloja ja väestönsuojaa. Keväällä 2019 kaupunki päätti laajentaa tilaa: liikuntakeskukseen tulisi 15 000 neliötä. Alkujaan 24 miljoonan euron kus- tannusarvio nousi 35,5 miljoonaan."

Käyttökustannukset

Kaupunginhallituksen (27.5.2019 §149) päätöksen selostustekstissä sisäisen vuokran (sis. pää- oma- ja ylläpitovuokran) arvioitiin olevan vuonna 2019 noin 2,9 milj. euroa. Hyvinvoinnin edistä- misen lautakunnan päätöksen (17.2.2021 §11) selostustekstissä sanotaan:

"Arvioidut tilakustannukset (sis. pääoma- ja ylläpitokustannukset) ovat hankkeen nykyisellä laajuudella Tilapalvelujen laskelmien mukaan n. 3 150 000 milj. euroa / v sisäänkäyntirakennus huomioiden. Pääomavuokran osuus tästä on n. 2,6 M€ ja myy- dyt väestönsuojapaikat vähentävät pääomavuokraa."

Tarkastuslautakunnan saaman selvityksen mukaan sisäiset tilakustannukset vuonna 2019 olivat virheellisen kustannusarvion mukaiset. Väestösuojapaikkojen myyntitulojen vaikutuksesta pää- omavuokraan on kaksi eri tietoa. Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnalla on ollut tieto myytyjen väestönsuojapaikkojen vähentävän pääomavuokraa, Tilapalveluiden mukaan myyntitulot eivät laske pääomavuokraa.

Alkuperäinen kustannusarvio vuosittaisiksi käyttökustannuksiksi ja arvio 1/2024				
	Pääomavuokra	Ylläpitovuokra	Muuttuvat kulut	Yhteensä
2019 (Ka. 35,5 M€)	2 609 770,08 €	564 000 €	450 000 €	3 623 770,08 €
2020 (Ka. 45,4 M€)	3 330 000 €	564 000 €	260 000 €	4 154 000 €
Nykytaso (50,2 M€)	3 432 416,64 €	848 000 €	350 000 €	4 630 416,64 €
Muutoksen syyt	Pääomavuokra on sisäinen vuokra ja sen nousuun vaikuttaa investointi- tason nousu. HUOM! Saa- dut/saatavat vss- osuuskien myynti- tulot eivät laske pääomavuokraa.	Ylläpitovuokran uusimpaan määritykseen vaikuttavat edelleen se, että nyt vuok- ranmääritys tehtiin kohdis- tamalla kaikki vuokrat pal- velualueelle, sekä se että sii- vouksen hintatiedot vuo- delle 2024 saatiin vasta vko 33 aikana. Siivous osoittau- tuikin yllättävän kalliiksi ku- lueräksi.	Muuttuvat kulut sisältävät mm. hen- kilöstön, ulkoistuk- set, ICT-menot yms. Muutoksen lu- vuissa selittää se, että 2019 korkein arvio on tehty so- veltaen Kuopio-hal- lin kulutasoa, 2022 - 2024 muutokseen vaikuttaa mm. hen- kilöstön palkkata- son nousu ja ylei- nen inflaatio.	

Kuopion kaupunki
Tarkastuslautakunta
Tarkastustoimisto

18.4.2024

Selvitystä varten Kuopion kaupungin tarkastuslautakunta on perehtynyt seuraavien toimielinten pöytäkirjoihin liitteineen

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta

- 14.2.2017 (Savilahden kalliotilat - liikunta- ja tapahtumakeskuksen tarveselvityksen hyväksyminen ja hankesuunnittelun käynnistäminen)
- 22.11.2017 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen ja toteutussuunnittelun käynnistäminen)
- 17.2.2021 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen ja toteutussuunnittelun käynnistäminen)

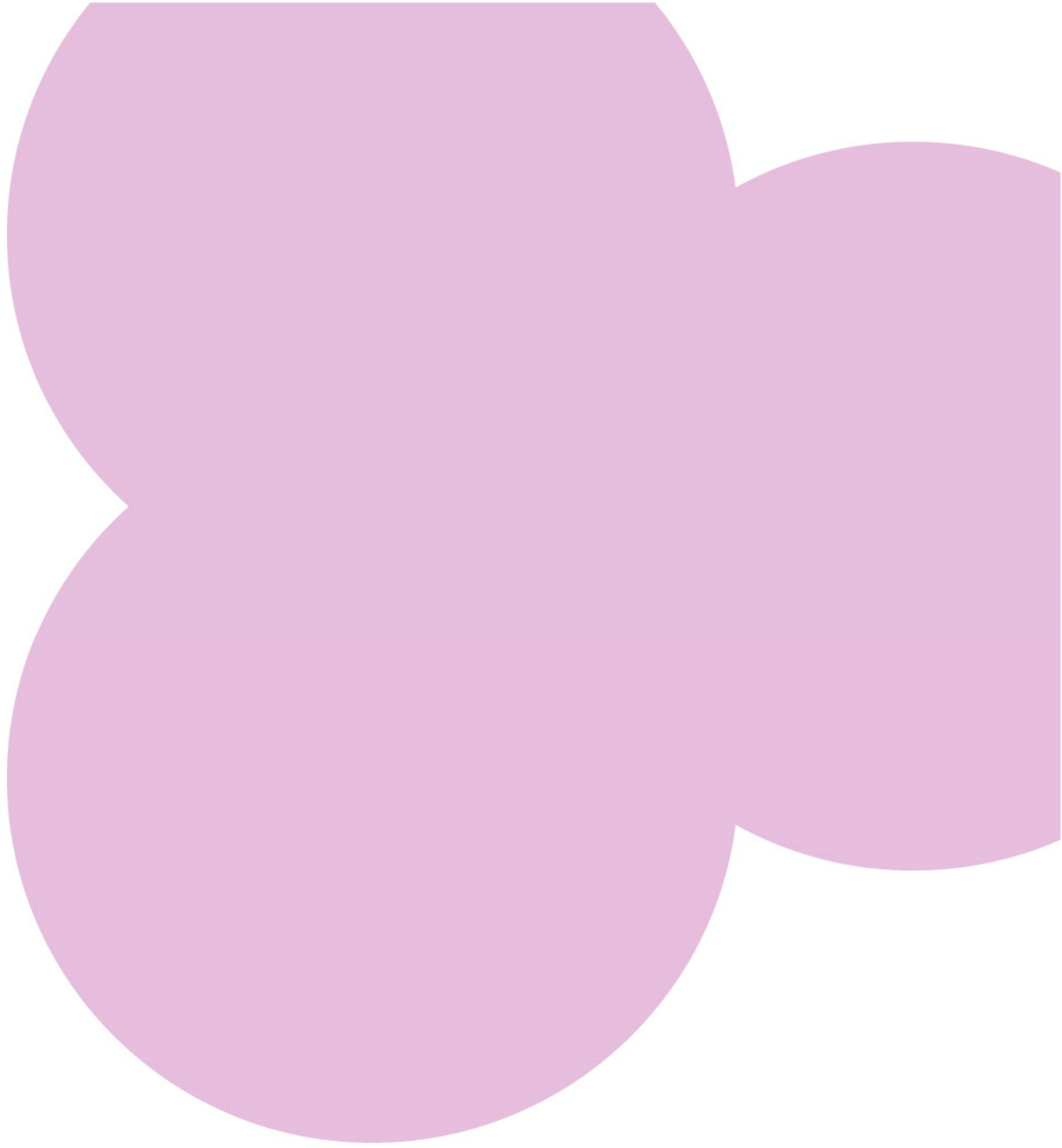
Kaupunginhallitus

- 27.2.2017 (Savilahden kalliotilat - liikunta- ja tapahtumakeskuksen tarveselvityksen hyväksyminen ja hankesuunnittelun käynnistäminen)
- 4.12.2017 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen ja toteutussuunnittelun käynnistäminen)
- 16.7.2018 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen suunnittelijoiden valinta)
- 27.5.2019 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen sekä alueellisen väestönsuojan laajuus ja hankemalli)
- 31.8.2020 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus)
- 1.3.2021 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen ja toteutussuunnittelun käynnistäminen)
- 17.5.2021 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus)
- 30.8.2021 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen rakentamisen aikaisen ohjausryhmän nimeäminen)
- 27.9.2021 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, palveluntuottajan valinta hankkeen 2. vaiheeseen)
- 25.4.2022 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, uudisrakennushankkeen määräraha)

Kaupunginvaltuusto

- 16.5.2022 (Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, uudisrakennushankkeen määräraha)

Selvitystyön aikana tarkastuslautakunta vieraili Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksessa. Lisäksi tarkastuslautakunta on pyytänyt tilintarkastajalta kohdennetun tarkastuksen Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus -hankkeen päätöksentekoprosessiin.



KUOPIO.

www.kuopio.fi