

Niiralan koulun hankesuunnitelma

Tilahallintapäällikkö Tanja Karpasto Kasvu ja oppiminen / tila- ja hankintapalvelut

Hankesuunnitelman taustaa

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 24.5.2019 §46 päättänyt Niiralan koulun hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Kaupungin keskustan alueella kouluikäisten määrä on lähtenyt kasvuun. Alueella on useita täydennysrakennuskohteita ja arvion mukaan keskustan alueen alakouluikäisten määrä kasvaa niin, että alueella on tarve ainakin 2-sarjaiselle alakoululle seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Kaupungin ydinkeskustan alueella toimii kaksi alakoulua, Haapaniemen koulu ja Snellmanin koulu. Lukuvuonna 2019-2020 Haapaniemen koulussa on 368 oppilasta ja Snellmanin koulussa 269 oppilasta. Molemmissa kouluissa toimii lisäksi esiopetusryhmiä, Haapaniemellä kaksi ryhmää ja Snellmanissa yksi ryhmä. Esiopetuksen sijoittuminen alakoulujen yhteyteen on palveluverkostoa koskevien linjausten mukaista ja edistää joustavuutta koulupolun alkuvaiheessa. Molemmissa kouluissa on myös erityisryhmiä, yhteensä neljä.

Haapaniemen koulu on 5. ja 6. luokan osalta 2-sarjainen, mutta on muuttanut jo 1-4. luokkien osalta 3-sarjaiseksi. Oppilasennusteiden ja oppilasmääräarvioiden mukaan koulu muuttuu kahden seuraavan lukuvuoden aikana kokonaan 3-sarjaiseksi. Lukuvuonna 2020-2021 oppilaat saadaan mahtumaan kouluun sisäisillä tilajärjestelyillä, mutta lukuvuonna 2021-2022 se ei enää ole mahdollista. Snellmanin koulu on 2-sarjainen, kapasiteetiltaan täysi koulu eikä pysty tulevana vuosina kasvattamaan opetusryhmien määrää. Tulevien vuosien haaste on saada oppilaaksiottoalueen oppilaat mahtumaan kahteen sarjaan.

Oppilasmäärän kasvaessa haasteena on myös salien, erikoisluokkien ja muiden tilojen kuten ruokailu- ja sosiaalisten tilojen riittävyys.

Hankkeen toiminnallinen sisältö

Koulu tulee toimimaan kaksisarjaisena alakouluna, jossa on myös kaksi esiopetusryhmää. Esiopetusryhmät ovat kokopäiväryhmiä, joten he ovat koulussa myös aamu- ja iltapäivähoidon ajan.

Alkuopetuksen keskeinen toimintamalli on kaveriluokkatoiminta, jolla haetaan tiivistä yhteistyötä esiopetuksen ja alakoulun 1- ja 2-luokkien kesken. Toiminnallisesti tavoitteena on, että näiden kotialueet muodostavat yhteisen kokonaisuuden. Niiralan koulussa voidaan tavoite toteuttaa siten, että

on kaksi esi- ja alkuopetuksen opetusaluetta, joissa kummassakin on kolme ryhmää.

Muilta osin koulun yleisopetuksen tilaratkaisujen tavoitteena on mahdollistaa vähintään kahden ryhmän yhteistoiminta ja yhteisopettajuus. Opetustiloissa huomioidaan myös pienryhmätilat. Koulussa tulee toiminaan laaja-alainen erityisopetus ja tarvittaessa luokkamuotoinen (pienryhmä) erityisopetus.

Hankkeen laajuus

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty eri vaihtoehtoja keskusta-alueen alakoulutarpeen toteuttamiseksi. Uudisrakennushanke edellyttäisi hyväksyttyjen kaavahankkeiden purkamista tai Kasarmialueen RKY-alueen asemakaavan uudistamista, koska keskusta-alueella ei ole soveltuvia Y-tontteja käytettävissä. Olevien kiinteistöjen osalta tarkastelua on tehty kaupungin oman kiinteistökannan sisällä. Eri vaihtoehtoista parhaimmaksi on todettu Niiralan koulun palauttaminen koulukäyttöön. Koulun tilaohjelma joudutaan sopeuttamaan rakennukseen. Luonnossuunnitelmien perusteella on kuitenkin todettu, että rakennus mahdollistaa nykyaikaisten muuntojoustavien opetustilojen rakentamisen. Luokkatiloja avataan suhteessa toisiinsa. Pohjakerros muutetaan taito- ja taideainetiloiksi, joten sinne tulevat teknisen ja tekstiilityön tilat kohdepoistojärjestelmineen. Niiralan koulun liikuntatilat ovat pienet, mutta koulu voi hyödyntää läheisen Valkeisen lammen ulkoilualuetta sekä Kuntolaaksoa.

Rakennushankkeessa huomioidaan rakennuksen suojelumerkintä ja rakennushistoriallisessa selvityksessä esiin nostetut arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot. Niiralan koulu on rakenteeltaan porrastava; rakennuksen päädyt ovat eri tasossa keskiosaan nähden. Nykyinen hissi korvataan kahdella uudella hissillä ja hissit sijoitetaan siten, että esteettömyys saadaan toteutumaan koko rakennuksessa. Porrashuoneet säilyvät nykyisellään.

Rakennuksen rungon ja vaipparakenteen korjaustyöt toteutetaan kuntotutkimusraportin mukaisesti. Piha-alue uusitaan kauttaaltaan pintarakenteineen ja kalusteineen. Piha-alueelle tehdään uudet ulkoliikunta-, välintuntiväline- ja jätevarastot. Rakennuksen kaikki talotekniset järjestelmät uusitaan. Hankkeessa noudatetaan Kuopion Tilakeskuksen Terve Talo -hankkeen periaatteita.

Rakennuksen huonejärjestystä tullaan muuttamaan, mm. ruokasali + valmistuskeittiö siirtyy kerrosta ylemmäksi. Kaikki märkätilat uusitaan ja vaihtavat paikkaansa. Rakennuksessa säilyvät päätyjen liikuntasalit, kerrosten pääaula palautetaan avoimeksi tilaksi ja luokka-alueet säilyvät.

Rakennuksen hyötyala on 3.287 hy-m² ja huoneala ilman teknisiä tiloja 3.977 hu-m². Teknisten tilojen kera huoneala on 4.477 hu-m². Rakennuksen kokonaislaajuus ulkovarastoineen on 6.050 br-m².

Investointikustannukset

Tavoitehinta-arvio perustuu Haahtelan kustannusarvio-ohjelmaan. Haahtelan tarjoushintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjousindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla. Kustannusarvioissa on käytetty Kuopion indeksiä 93,0

1/2019. Arvio vuokratilakustannuksesta on laadittu Kuopion kaupunginhallituksen sisäisen vuokran määrittämisperusteiden mukaisesti. Vuokratilaperusteena on koulun huonetilaneliöt ilman teknisiä tiloja.

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 15,5 milj. €.

Käyttäjähankinnat

Koulun ja esiopetuksen irtokalustuksen sekä toiminnan edellyttämät koneet, laitteet ja varusteet hankkii käyttäjä. Koulu varustetaan pääasiassa uusilla päiväkotitiloilla, oppilas- ja toimistokalusteilla, av-laitteistolla ja varusteilla, jotka tukevat kyseistä käyttötarkoitusta ja edistävät uudenlaista oppimista sekä alakoulun, esiopetuksen ja päivähoiton pedagogisia tavoitteita.

Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävä Koneet ja kalusto -investointimääräraha perustuu tulevan toimintakauden käyttäjä-hankintatarpeisiin. Käyttäjähankinnat tulevat ajankohtaiseksi kohteen toteutus- ja käyttöönottoaikeissa, jolloin tiedetään lopulliset tarpeet.

Vuokra- ja ylläpitokustannukset

Arvioitu vuokratilakustannus on laskettu investoinnin olettamahinnalla 15,5M€. Poistoaikana on käytetty 30 vuotta ja neliöhinta laskettu huoneistoalan mukaisin neliöin 3.977,00 hu-m2. Ylläpito- ja puhtauspalvelut on verrattu Niiralan koulun viimeiseen käyttöaikaan ja verrokkina on käytetty myös useampaa uudehkoa koulukohdetta. Lisäksi energiakustannuksien laskennassa on otettu huomioon kohteen peruskorjauksessa parantuva energiatehokkuus. Ylläpitoon sisältyvät ulkoaluehoito, tilojen lämmitys, jätehuolto, kiinteistösähkö sekä rakennuksen ja sen teknisten järjestelmien ylläpito. Kohteen puhtauspalveluihin sisältyy ylläpito- ja perussiivous. Lisäksi ylläpitoon sisältyy kiinteistön hallinnointikustannukset.

Investointi	15.500.000€	
Laskennallinen vuokrapinta-ala hum2	3.977 hu-m2 ilman teknisiä tiloja	
Pääomavuokra	24,06 €/m2/kk	1148041 €/v
Ylläpito- ja puhtauspalvelut, vuokra	5,18 €/m2/kk	247301 €/v
Pääoma- ja ylläpitovuokra yhteensä	29,24 €/m2/kk	1395342 €/v

Toiminnalliset kustannukset

Karkea arvio toimintakustannuksista ilman vuokria on 1,2 M€

Toiminnalliset kustannukset	€/vuosi
-----------------------------	----------------

Henkilöstömenot	991 963
Materiaalit	55 020
Ateriakustannukset	151 029
Yhteensä	1 198 012

Väliaikaiset järjestelyt

Niiralan koulu lisää keskusta-alueen alakoulukapasiteettia. Haapaniemen koulu ja Snellmannin koulu ovat täynnä. Lukuvuodeksi 2021-2022 on järjestettävä koulujen yhteyteen lisätilaa vähintään 1,5 opetusryhmälle. Lisätilan tarve ennakoidaan kasvavan vuosittain siihen asti, kunnes Niiralan koulu voidaan ottaa käyttöön.

Aikataulu

Niiralan koulun toteutussuunnittelu aloitetaan heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen, kevättalvella 2020. Toteutussuunnittelun tueksi kohde tullaan laserkeilaamaan suunnittelun lähtötilanteen varmistamiseksi. Toteutussuunnittelun aikana suoritetaan purkutöitä, jolloin suunnitelmien oikeellisuutta saadaan parannettua ja toisaalta hankkeen tarjoajien (urakoitsijoiden) riskihinnoittelua saadaan pienemmäksi. Kohteessa joudutaan tekemään laajat purkutöitä, toisaalta mm. välipohjarakenteiden ylälaattojen purkutöitä tuo esiin rakenteet, joista ei ole käytettävissä dokumentteja.

Hankkeelle on varattu rahaa Kuopion kaupungin talousarvio 2020 toiminta- ja taloussuunnitelma 2020-2023 -kirjassa vuodelle 2020 1,5 M€, 2021 8,0 M€ ja 2022, 5,8 M€ = 15,3 M€. Vuodelle 2019 oli jo varattu hankkeen suunnittelurahaa 0,2M€, mutta tätä ei ole käytetty. Hankkeen kokonaisbudjetti 15,5 M€. Hankkeen tavoiteaikataulu on valmistuminen kesälle 2022, jolloin tilat tulevat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön lukuvuodelle 2022-2023.

Hankesuunnittelutyöryhmän esitys

Hanketyöryhmä esittää Niiralan kouluhankkeen käynnistämistä välittömästi siten, että koulu tehdään hankesuunnitelman mukaisesti 2-sarjaisena alakouluna sisältäen esiopetuksen.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän, että kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman.

Liitteet

- 1 1268/2020 Niiralan koulun hankesuunnitelma
- 2 1268/2020 Hankesuunnitelman liite1 (tilaohjelma Niiralan koulu)
- 3 1268/2020 Hankesuunnitelman liite2 (viitesuunnitelmat)

Viiteaineisto

- 1 1268/2020 Hankesuunnitelman viite 1 (korjaustavoitehinta)

Valmistelija

Katja Lintunen

Leena Auvinen

puh. +358 44 718 5210

puh. +358 44 718 4003

Kuopion kaupunki

Kasvun ja oppimisen lautakunta

18.02.2020

11 §

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kasvun ja oppimisen lautakunta päättää hyväksyä tilahallintapäällikön esityksen ja esittää hankesuunnitelman edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tanja Karpasto ja Katja Lintunen poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.24.

