

Riistaveden yhtenäiskoulun hankesuunnitelma

Tilahallintapäällikkö Tanja Karpasto Kasvu ja oppiminen / tila- ja hankintapalvelut

Hankesuunnittelun taustaa

Kohteesta on laadittu tarveselvitys ja se on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 11.06.2019.

Tarveselvityksen tavoitteena oli ratkaista Melalahden alakoulun pysyvät tilajärjestelyt ja tutkia ala- ja yläkoulun toiminnallisia tarpeita kokonaisuutena. Tarveselvityksessä on esitetty, että Riistavedelle tulee 1-sarjainen alakoulu ja 1,5-sarjainen yläkoulu, mitoitettuna nykyiselle oppilasmäärälle. Hankesuunnitteluvaiheessa edellytettiin tutkittavan sekä peruskorjattavien että mahdollisten uudisrakennusten toteuttamis- ja vaiheistusvaihtoehdot. Lisäksi hankesuunnittelussa on huomioitava varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalvelujen, liikuntapalvelujen sekä kansalaisopiston tarpeet.

Hankekuvaus

Hankesuunnittelussa on selvitetty sekä nykyisen rakennusten hyödyntämistä, että täysin uudisrakennusta. Tonttivalintohtoina ovat olleet sekä Riistaveden koulun tontti, että Melalahden koulun tontti. Hankesuunnittelussa on käyty läpi myös mahdollisuus koulun jakamisesta mahdollisesti kahteen eri rakennukseen eri tonteille. Kaikissa selvityksissä lähtökohtana on ollut, että nykyisiä koulutiloja voidaan käyttää, kunnes uudet tilat valmistuvat.

Kasvun ja oppimisen lautakunta käsitteli kokouksessaan 19.11.2019 §69 Riistaveden yhtenäiskoulun hankesuunnittelua ja teki linjaavia päätöksiä eri vaihtoehdoista. Kasvun ja oppimisen lautakunta päätti:

- Riistaveden ylä- ja alakoulu, nuorisotilat ja kirjasto sijoitetaan samaan rakennuskokonaisuuteen
- Rakennuskokonaisuus sijoittuu nykyisen Riistaveden koulun tontille
- Hankesuunnittelussa selvitetään sekä uudisrakentaminen että nykyisen koulurakennuksen käytettävyys osana rakennushanketta
- Riistaveden kouluhankkeeseen sisällytetään 750m² liikuntasali sekä 70m² kuntosali. Sali suunnitellaan siten, että yksi lohko on eriytettävissä kuntalaisliikuntaan myös päiväsaikaan. Kuntalaisille varataan päiväaikaan yksi pukutila suihku- ja wc-tiloihin.

Hankesuunnitelma on laadittu Kasvun ja oppimisen lautakunnan päätösten mukaisesti. Hankkeeseen on sisällytetty kirjaston ja nuorisopalvelujen tilatarpeet. Tilaohjelmat ja kustannusarviot on laadittu kahdesta vaihtoehdosta.

Vaihtoehto A: Riistaveden koulukiinteistöstä säilytetään uusin, vuonna 1990 tehty laajennusosa

- Olevan laajennuksen hyödyntäminen ei ole tilatehokasta, johtuen kerroksellisuudesta sekä liikennetiloista.
- Tilaratkaisu ei mahdollista kaikkia toiminnallisia tavoitteita, koska tilasijoittelu joudutaan tekemään säilytettävän rakennuksen ehdoilla.
- hankkeen kokonaislaajuus 5615 br-m², josta säilyvää osaa 1261 br-m².
- koulun tilatehokkuus laskettuna 276 oppilaan rakenteellisella koolla 15,7 b-m²/oppilas. Tehokkuus on laskettu koulun tarvitsemalla 460m² salikoolla, ilman kirjastoa ja nuorisotiloja.

Vaihtoehto B: Koko hanke toteutetaan uudisrakennuksena

- tilat voidaan toteuttaa huomioiden pedagogiset tavoitteet sekä koulutilojen konseptointi
- hankkeen kokonaislaajuus 4943 br-m²
- koulun tilatehokkuus laskettuna 276 oppilaan rakenteellisella koolla 14,2 br-m²/oppilas. Tehokkuus on laskettu koulun tarvitsemalla 460m² salikoolla, ilman kirjastoa ja nuorisotiloja.

Hankesuunnittelussa ei ole otettu kantaa käytöstä pois jäävien Melalahden koulun sekä kirjastorakennuksen jatkokäytöstä. Kiinteistöt siirtyvät kiinteistökehityskohteeksi. Kirjastorakennuksessa toimii myös Servica sekä kotihoitoyrittäjän toimipiste. Melalahden päiväkodista vähenee tilantarve yhden kotialueen verran esiopetuksen siirtyessä koulun yhteyteen. Kotialue on mahdollista vuokrata ulkopuoliselle toimijalle esim. toimistotiloiksi.

Hankesuunnittelussa on huomioitu rakennusterveysasiantuntijoiden näkemykset nykyisen koulurakennuksen korjaustarpeesta, rakennukseen liittyvistä riskeistä sekä uudishankkeeseen liittyvät Terve Talo -kriteerit.

Talousvaikutus

Johtuen kaupungintalouden muutoksista, erityisesti koronan seurauksena, on hankintamallivertailuun lisätty vaihtoehto, jossa Riistaveden nykyistä koulukiinteistöä hyödynnetään vielä 10 vuoden ajan uuden koulurakennuksen valmistumista.

Riistaveden kouluhanketta on tarkasteltu tilakustannusten osalta kolmella eri tavalla. Vaihtoehto **Taseinvestointi** on omaan taseeseen rakennettu kiinteistö, jonka pääoman laskennallinen kuoletusaika on 30 vuotta. Vaihtoehto **Vuokramalli** on vuokramallilla toteutettava hanke, jossa hinta-arviona on käytetty saatua indikaatiivista tarjousta. Vuokrasopimuksen pituus ko. tarjouksessa on saatu 25 vuodelle. Tarjous on suuntaa antava, mutta ei sitova. Hinta on kuitenkin linjassa peilattuna muihin vastaaviin vuokramallilla toteutettuihin hankkeisiin. Vaihtoehto **Viipale + investointi 10 v.** on malli, jossa nykyinen koulu säilytettäisiin vielä 10 vuotta, eli ajettaisiin koulukiinteistön tasearvo nolleen. Nykyisen koulun toimintaedellytyksiä varmistettaisiin sisäilmakorjauksin sekä uusimalla viipalerakennus, huomioiden myös hyvinvoinnin palvelut muissa kiinteistöissä (kirjasto ja Melalahden koulu). Hankesuunnitelma tulee tarkentaa tässä vaihtoehdossa ennen toteutussuunnittelun käynnistämistä.

Vertailuissa käytetyt keskeisimmät kustannustekijät:

- Rakennusinvestointi 13.126.000,00 euroa (uudisrakennus-vaihtoehto)
- käyttäjähankinnat 500.000,00 euroa
- vanhan rakennuksen purkukustannus 450.000,00 euroa,
- viipaleiden siirtokustannus 250.000,00 euroa

Vuokramallin ja taseinvestoinnin kustannusvertailun perusteellaa vuokramalli tulee 19 vuoden jälkeen arvokkaammaksi, mutta 19 vuoteen saakka vuokramalli on taseinvestointia edullisempi. Viimeisenä vaihtoehtona nykyistä rakennusta vielä hyödyntävä uusilla viipaleilla lisättyä oleva vaihtoehto, jossa uusi koulu tulisi käyttöön 10 vuoden kohdalla, on kustannuksiltaan edullisin vaihtoehto.

Palvelualueen näkökulmasta katsottuna vuokratkustannus koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra koostuu kiinteistön hinnan kuoletuksesta ja korosta, PTS-kunnossapitokorjausten osuudesta sekä maanvuokrasta. Ylläpitovuokra koostuu mm. kiinteistön hoidosta sisä- ja ulkoalueella, rakenteiden ja kiinteistötekniikan kunnossapidosta, lämpö-, vesi- ja sähkökustannuksista sekä siivouksesta. Vuokramallissa ylläpitovuokrassa rakenteiden ja kiinteistötekniikan kunnossapidon osuutta ei varsinaisesti ole, vaan se sisältyy varsinaiseen vuokrahintaan kiinteistönomistajan vastatessa ko. kustannuksista.

Rakennuttaminen ja aikataulu

Hankkeelle on varattu Kuopion talousarviossa suunnittelurahaa vuodelle 2020. Mikäli hanke käynnistetään toukokuussa 2020, voidaan suunnittelu aloittaa syksyllä 2020. Uusi koulurakennus voidaan ottaa käyttöön luvuudelle 2023-24. Piha-alueen rakentamistöitä kuitenkin jouduttaneen tekemään ainakin vihertöiden osalta vielä keväällä 2024.

Hanketyöryhmän esitys

Hanketyöryhmän esitys on, että Riistaveden yhtenäiskoulun hanke toteutetaan uudisrakennuksena laaditun tilaohjelman mukaisesti siten, että opetus voi alkaa uudessa koulurakennuksessa lukuvuonna 2023-24. Hanketyöryhmän näkemyksen mukaan toiminnalliset ja tekniset tavoitteet voidaan toteuttaa sekä omaan taseeseen että vuokratkaisuina toteutettavissa vaihtoehtoisissa ja hankeryhmä jättää hankintamuodon ratkaistavaksi osana kaupungin taloussuunnittelua.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän, että kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman.

Liitteet 2 3991/2020 Hankesuunnitelma
3 3991/2020 Tilaohjelma

Viiteaineisto 1 3991/2020 Tavoitehintaa-arviot

Valmistelija

Katja Lintunen

Tanja Karpasto

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5210

puh. +358 44 718 4130

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kuopion kaupunki

Kasvun ja oppimisen lautakunta

19.05.2020

33 §

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

Päätös

Jäsen Nelli Berg-Väänänen kannatti hankesuunnitelman esittämistä kaupunginhallitukselle lukuun ottamatta liikuntasalin kokoa, joka tulee pienentää 460 m². Tämä salin koko on opetuksen käyttöön riittävä.

Jäsen Jussi Hakala kannatti Nelli Berg-Väänäsen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta järjestetään nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat lautakunnan jäsenet äänestävät "JAA" ja jäsen Berg-Väänäsen ehdotusta äänestävät "EI".

Äänestysehdotus ja käsittelyjärjestys hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän ehdotus sai 7 (seitsemän) ääntä (Savolainen, Asikainen, Jussila, Kaunisto, Loponen, Meriranta ja Svensk) ja jäsen Berg-Väänäsen esitys sai 3 (kolme) ääntä (Berg-Väänänen, Hakala ja Niiranen), joten esittelijän ehdotus tuli päätökseksi.

Sonja Saarinen poistui kokouksesta klo 18.34 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Heikki Kekäläinen poistui kokouksesta klo 18.44 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Petri Kaunisto ja Simo Hiltunen poistuivat kokouksesta klo 19.10 tämän pykälän käsittelyn aikana.

