

Länsi-Puijon koulun laajennuksen hankesuunnitelma

Tilahallintapäällikkö Tanja Karpasto Kasvu ja oppiminen / tila- ja hankintapalvelut

Hankesuunnittelun taustaa

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Puijonlaakso – Rajala –alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen toimitilojen tarpeesta. Tarveselvitystä on käsitelty verkostotyön ohjausryhmässä 16.8.2019, jossa keskusteltiin Länsi-Puijon koulun kasvattamisesta 2-sarjaiseksi ja Rajalan koulu 4-sarjaiseksi. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 19.11.2019 §68. Tarveselvitys sisälsi esityksen koulujen laajentamisesta siten, että tilamitoituksen lähtökohtana on Länsi-Puijon osalta kaksi- ja Rajalan osalta nelisarjainen alakoulu. Lisäksi mitoituksessa on huomioitava esiopetusryhmät. Tämä tarkoittaa mitoituksellisesti viittä esiopetusryhmää koulujen yhteydessä, jakaantuen kaksi ryhmää Länsi-Puijon koulun ja kolme Rajalan koulun yhteyteen.

Tarveselvityksen aikana on Tilakeskus tehnyt esiselvityksiä sekä Länsi-Puijon että Rajalan koulun laajentamisesta. Länsi-Puijon koulun laajennusta on tutkittu jo aiemmin, esiopetuksen tilakysymyksen yhteydessä 2015, mutta tuolloin päädyttiin hankkimaan vuokraviipalerakennus Länsi-Puijon päiväkodin yhteyteen. Tarveselvitysvaiheessa on lisäksi selvitetty mahdollisuutta ratkaista ruokalarakennuksen akustiikkaan liittyviä ongelmia parviratkaisulla, jolloin myös saataisiin lisätilaa oppimisympäristöön.

Hankekuvaus

Tilaohjelmassa on esitetty nykyisen koulurakennuksen tilaohjelma ja laajennukset. Nykyinen oppimiskeskus muutetaan luokkatilaksi. Nykyinen kahden kerroksen korkuinen ruokasali jaetaan osiin kahteen kerrokseen. Toisesta kerroksesta muodostuu uusi opintoaula, joka erotetaan lasitetulla väliseinällä ruokalatilasta. Samassa yhteydessä parannetaan ruokasalin akustiikkaa. Lisäksi nykyistä koulua laajennetaan rakentamalla lisätilaa, johon sijoittuu opetusalueet sekä niitä palvelevat liikennöintialueet sekä eteis- ja wc-tilat.

Tarveselvitysvaiheessa on laadittu luonnokset lisätilojen toteuttamiseksi väestönsuojan päälle 2.kerrokseen. Toteutussuunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös vaihtoehto, voidaanko tilat toteuttaa lisäksi sisäpihan puolelle. Vaihtoehtoista tehdään kustannusvertailu huomioiden myös rakentamiseen liittyvät riskit sekä vaikutukset koulun toimintaan.

Talousvaikutus

Tilakeskus on laatinut kustannusarvion näistä muutoksista ja kustannusarvio on huomioitu Kuopion kaupungin vuoden 2020 talousarviossa, varaamalla vuodelle 2020 0,7 milj. € ja 2021 0,7 milj. €.

Arvio on, että kasvun ja oppimisen palvelualueen nykyinen vuokrapinta-ala 2.623 m² kasvaa laajennushankkeen myötä 400 hy-m². 1.4 milj. € investointi vaikuttaa palvelualueen vuokriin siten, että arvioitu neliövuokra on 25,97 €/hum²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,55 €/hum²/kk ja ylläpitoavuokran osuus siivouskuluineen on 4,43 €/hum²/kk. Kokonaisvuokra/kk on siten 10 389,00 €/kk laajennuksen osalta. Kokonaisvuokrana palvelualueen maksettavaksi tulee alkuperäinen ja laajennusosa yhteenlaskettuna arviolta n. 49 600,00 €/kk.

Pääomavuokran osuus on laskettu 1.4 milj. € kustannusolettamalla ja tarkentuu lopullisen kustannuksen suhteessa. Ylläpidon osuus tarkentuu siivouksen ja kiinteistönhoidon osalta, kun kohteesta on saatu tarkennetut tarjoukset. Lämmön ja sähkön kulutus vahvistuu 1.-2. täyden kulutuskauden jälkeen, jolloin todellinen kulutus saadaan selville. Laskennallisesti ko. kustannukset seurailevat Länsi-Puijon koulun nykyisiä keskimääräisiä kustannuksia.

Rakennuttaminen ja aikataulu

Rakennushankkeen toteutussuunnitteluvaihe alkaa keväällä 2020, suunnittelijat valitaan Tilakeskuksen puitesopimuskumppaneista ja ovat sopimussuhteessa tilaajaan. Työmaavaihe limittyy suunnitteluun siten, että nykyisen rakennuksen sisälle tehtävät tilat ovat valmiina syksyllä 2020, mikäli toteutussuunnitteluvaiheessa ei ilmene tälle esteitä. Tämän vuoksi hankkeessa käytetään yhteistoiminnallisen hankemuodon ja projektinjohtarakentamisen periaatteita hankkeeseen soveltaen. Näin mahdollistetaan rakentamisen etenemisen suunnittelun rinnalla sekä saadaan aikaan hankkeen luonne, koko ja aikataulu huomioiden paras mahdollinen lopputulos. Hanke valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2021.

Vaikutusten arviointi -

Esitys

Esitän, että kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman.

Liitteet

- 4 3992/2020 Hankekuvaus
- 5 3992/2020 Tilaohjelma

Valmistelija

Katja Lintunen

Leena Auvinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5210

puh. +358 44 718 4003

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

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

Päätös

Esityslistatekstiin on tehty korjauksia, jotka koskevat hankekuvausta, talousvaikutuksia ja liitteitä. Korjattu esityslistateksti ja korjatut liitteet tulevat pöytäkirjan liitteeksi ja ne on toimitettu etukäteen lautakunnan jäsenille tiedoksi.

Hankekuvaukseen on lisätty kokonaan kaksi uutta kappaletta (hankkeeseen lisätty piha-alueiden muutokset -> hankkeen koko kasvanut 1,4 milj.€ -> 1,75 milj, €):

Hankesuunnittelun yhteydessä on tarkasteltu myös vaihtoehto, voidaanko tilat toteuttaa lisärakentamisena katutasoon. Vaihtoehdoista on tehty kustannusvertailu huomioiden myös rakentamiseen liittyvät riskit sekä vaikutukset koulun toimintaan. Kustannusvertailu osoitti, että vaihtoehdot ovat lähes samanhintaiset. Samoin hyvä toiminnallisuus saavutetaan eri vaihtoehdoilla. Rakennushankkeen toteuttamiseen sekä olosuhteiden hallintaan liittyvät riskit ovat vähäisemmät katutasoon rakennettaessa. Vertailun perusteella on päädytty esittämään toteutussuunnittelun lähtökohdaksi rakentamista katutasoon. Laajennus sijoittuu koulurakennuksen eteläpuolelle.

Laajennushankkeen yhteydessä toteutetaan piha-alueen muutoksia. Pysäköintipaikkoja lisätään sekä mahdollistetaan kiertolenkki saattoliikennettä varten. Saattoliikenne lisääntyy esiopetuksen siirtyessä koululle. Kiertolenkki toimii myös linja-autojen ja kirjastoauton pysähdyspaikkana. Muutos tehdään koulun ajoliittymän eteläpuolelle.

Talousvaikutus -osio on muutettu kokonaan:

Tilakeskus on laatinut kustannusarvion näistä muutoksista ja kustannusarvio on huomioitu Kuopion kaupungin vuoden 2020 talousarviossa, varaamalla vuodelle 2020 0,7 milj. € ja 2021 0,7 milj. €. Hankesuunnitteluvaiheessa muutoksien laajuus ja sisältö ovat tarkentuneet mm. pihajärjestelyjen osalta ja tarkennettu kustannusarvio on 1,75milj. €, joka perustuu suunnittelijoiden ja konsulttien kanssa laadittuihin suunnitelmiin ja laskelmiin.

1.75 milj. € investointi vaikuttaa palvelualueen vuokriin siten, että arvioitu neliövuokra on 31,32 €/huom2/kk, josta pääomavuokran osuus on 26,89 €/huom2/kk ja ylläpitovuokran osuus siivouskuluineen on 4,43 €/huom2/kk. Kokonaisvuokra/kk on siten 12 528,00 €/kk laajennuksen osalta. Kokonaisvuokrana palvelualueen maksettavaksi tulee alkuperäinen ja laajennusosa yhteenlaskettuna arviolta n. 51 750,00 €/kk.

Pääomavuokran osuus on laskettu 1.75 milj. € kustannusolettamalla ja tarkentuu lopullisen kustannuksen suhteessa. Ylläpidon osuus tarkentuu siivouksen ja kiinteistönhoidon osalta, kun kohteesta on saatu tarkennetut tarjoukset. Lämmön ja sähkön kulutus vahvistuu 1.-2. täyden kauden jälkeen, jolloin todellinen kulutus saadaan selville. Laskennallisesti ko. kustannukset seurailevat Länsi-Puijon koulun nykyisiä keskimääräisiä kustannuksia.

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi tilahallintapäällikön ja apulaiskaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen ja esitti hankesuunnitelman edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Katja Lintunen ja Tanja Karpasto poistuivat kokouksesta klo 19.24 tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

