

14.9.2020

Kurkimäen koulu B-rakennus

Käytöstä poistaminen ja korvaaminen tilapäisellä rakennuksella

Kurkimäen koulu, nykytilanne:

- Kurkimäen koulun ja päiväkodin tilat muodostuvat seuraavista rakennuksista:
 - o A-rakennus, vanha hirsirakenteinen koulurakennus, joka on rakennettu vuonna 1913 ja siihen on tehty muutos- ja perusparannustöitä vuosina 1982 ja 2003. Perusparannustarve seuraavan 5-vuotisjakson sisällä.
 - o C-rakennus, puurunkoinen, pääosin 1-kerroksinen rakennus on rakennettu 2002. Rakennukseen ei ole tehty peruskorjausta. Perusparannustarve seuraavan 5-vuotisjakson sisällä.
 - o D-rakennus, päiväkotitoimisto, viipalerakennus, rakennettu 2003
 - o B-rakennus, puurakenteinen ja rakennettu 1958. Rakennuksessa toimii kaksi koululuokkaa ja esikouluryhmä sekä koulun hallinnon tilat. Lisäksi oppilashuollon tilat ja kirjasto ovat B-rakennuksessa. Kunto heikko, tarve poistaa käytöstä ja korvata rakennus.
- Kurkimäen koulurakennuksiin on tehty kuntotutkimukset Sirate Oy:n toimesta vuonna 2019. Tutkimustulokset saatu Tilapalveluilla tiedoksi tammikuun 24. päivä 2020 tutkijaryhmän esittämänä.
- Tilapalveluilla tutkittu raportin saamisen jälkeen, voidaanko B-rakennuksen tilannetta parantaa, ja jos, niin millaisin toimin, koska koulukokonaisuuden peruskorjaustarve on niin lähitulevaisuudessa, että uuden rakennuksen rakentaminen ilman asianmukaista tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa ei ole perusteltua. Tarkastelun perusteella todettu, että korjaaminen on lähes mahdotonta, jolloin päädytty tilapäiseen ratkaisuun. Arkkitehtitoimisto on tehnyt lopukeväästä tilaohjelmaluonnoksen, joka on käynyt arvioita kasvun ja oppimisen palvelualueen tilahallintapäälliköllä sekä käyttäjillä.

Tarve:

- Palvelutarve, palveluiden lisääminen kahdella varhaiskasvatuksen ryhmällä
- Rakennuksen kunnosta lähtevä tarve, B-rakennuksen poistaminen käytöstä ja korvaaminen tilapäisellä rakennuksella

Tiivistetysti:

- B-rakennuksen eristemateriaalit ja rakenteet sisältävät terveydelle haitallisia materiaaleja (mm. kreosoottipitoinen pikieriste), joista saattaa päästä rakenne-epätiiveyksien ja läpivientien kautta sisäilmaan PAH-yhdisteitä.
- B-rakennuksen altistumisolosuhteet em. asioiden vuoksi kuntotutkimuksessa luokiteltu luokkaan 4 asteikolla 1-4 (1: Tavanomaisesta poikkeava olosuhde epätodennäköinen – 4: Tavanomaisesta poikkeava olosuhde erittäin todennäköinen)

14.9.2020

- Tilapalvelut esittää B-rakennuksen poistamista käytöstä, huomioiden rakennuksen sisäilman laatuun vaikuttavat häiritsevät tekijät ja altistumisolosuhteet sekä rakennuksen tekninen käyttöikä, laaja peruskorjaustarve ja korkea korjausaste.

Tilakustannukset:

- Kurkimäen koulun B-rakennuksen vuokrasopimukset koostuvat tällä hetkellä koulun, varhaiskasvatuksen, hyvinvoinnin palvelualueen (kirjasto) sekä terveydenhuollon tiloista. Sopimukset jakaantuvat seuraavasti:
- KASO varhaiskasvatus, esiop. 102,5 m² 1 993,51 eur/kk
- KASO perusopetus 321,0 m² 5 957,63 eur/kk
- TEHU kouluterveydenhuolto 17,0 m² 336,22 eur/kk
- HYVE kirjasto 85,0 m² 1 483,61 eur/kk
- Yhteensä 525,5 m² 9 770,97 eur / kk

Keskimääräinen neliövuokra on ollut 18,59 eur/m².

Korvaavan tilan kustannustaso on arvioitu indikatiivisen tarjouksen mukaan seuraavasti:

- Pääoma- ja ylläpitokustannus n. 950,00 m² 32 000,00 eur/kk
- Siivouskustannus n. 950,00 m² 1 600,00 eur/kk
- Yhteensä 33 600,00 eur / kk
- Kustannus / m² 35,36 eur / m² / kk

Hinnat alv 0%.

Koska varsinaista kilpailutusta ei ole tilan osalta voitu vielä tehdä, on indikatiivinen tarjous vielä arvio tulevista tilakustannuksista. Hinta-arvio sisältää myös perustus- ja maanrakennuskustannukset sekä tarvittavat liittymät. Lopullinen hintataso saadaan selville kilpailutuksen myötä. Kilpailutus päästään toteuttamaan, kun lautakunta on tehnyt päätöksensä asiassa.

Aikataulu ja esitys

- Aikataulu on kiireinen johtuen altistumis- ja oireilutilanteesta sekä lisääntyneestä palvelutarpeesta, joiden vuoksi korvaavan rakennuksen saaminen olisi tärkeää mahdollisimman pikaisella aikataululla, kuitenkin huolellinen tilasuunnittelu huomioiden sekä tilan kilpailuttaminen puitesopimuksen hengen mukaisesti.
- Rakennuksen kilpailutus- ja rakentamisprosessi pääsee alkamaan lautakuntapäätösten jälkeen loppusyksystä 2020, jolloin kohde on aikaisimmillaan otettavissa käyttöön maaliskuun vaihteessa 2021. Nykyhetken ja valmistumisen väliselle ajalle Tilapalvelut selvittää yhdessä palvelualueen kanssa mahdollisia väistötiloja, joissa koulun ja/tai varhaiskasvatuksen toimintoja voitaisiin toteuttaa. Kirjaston tilan siirtyminen toteutuisi tilapäisen rakennuksen valmistuttua.

14.9.2020

- Esitän edellä mainittujen tietojen perusteella, että kasvun ja oppimisen lautakunta sekä hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyy viipalehankkeen aloitettavaksi mahdollisimman nopealla aikataululla.

Simo Hiltunen
Asiakkuuspäällikkö
Kuopion Tilapalvelut