

## Hankesuunnitelma: Pirtin koulu

### Tilahallintapäällikkö Tanja Karpasto Kasvun ja oppimisen tukipalvelut

#### Hankesuunnittelun taustaa

Pirtin koulusta on laadittu tarveselvitys, joka on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 19.02.2019 §12. Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 01.03.2019 §20 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä tarveselvityksen pohjalta.

Tarveselvityksessä on esitetty hankesuunnittelun käynnistäminen Pirtin 700 oppilaan ja 120 esiopetuksen lapsen kouluksi. Hankesuunnittelun tavoitteeksi on asetettu löytää kestävä ratkaisu kasvavan oppilasmäärän tilatarpeisiin sekä toteutusmalli, joka huomioi vuosittaisen kasvun ennen lopullisen rakennushankkeen toteutumista.

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta Pirtin koulun tarveselvityksessä on huomioitu koko Saaristokaupungin rakenne. Keilanrinne ja Savolanniemi kasvavat edelleen ja niiden vaikutukset ovat nähtävissä Pirttiin saakka. Pyörön, Martti Ahtisaaren ja Aurinkorinteen koulut ovat tällä hetkellä täydessä käyttöasteessa. Pirtin oppilasmäärään vaikuttaa erityisesti Rautaniemen alue, josta lapset ohjataan lähimpään Pirtin alakouluun. Oppilasmäärä näyttää nousevan väliaikaisesti yli 750 oppilaan 2020-luvun puolessa välissä.

Pirtin koulu on valmistunut vuonna 1998 ja suunniteltu 400 oppilaalle. Koululle on hankittu lisätiloja ns. viipalerakennuksilla vuodesta 2001 alkaen. Tällä hetkellä koululla on käytössä neljä viipalerakennusta, joista G-rakennuksessa on myös ruokalaitiloja. Koulun tontilla on lisäksi erillinen rakennus esiopetukselle

Kuopion kaupunki on uusimassa väestöennusteiden laatimistapaa, tavoitteena on saada ohjelmistopohjainen menetelmä, jonka avulla väestöennusteiden pitäminen ajan tasalla on yksinkertaisempaa. Uudet väestöennusteet ennakoidaan olevan käytettävissä syksyllä 2021. Mikäli väestöennusteet tuovat selkeää muutostarvetta suhteessa tarveselvityksessä esitettyyn mitoitukseen, voidaan se huomioida toteutus suunnittelun käynnistämismvaiheessa. Hankesuunnitelman lähtökohtana on kuitenkin tarveselvityksessä esitetty palvelutarve.

#### Hanke

Keskeinen tavoite on taata sekä oppilaille että henkilökunnalle terveelliset, turvalliset ja toimivat tilat. Hankesuunnittelussa huomioidaan mahdollisuus tilojen sekä toiminnalliseen, että elinkaaren aikaiseen muuntojoustavuuteen. Tilat jaetaan ns. sydänosaan ja modulaariseen jousto-osaan. Sydänosan muodostaa ruokahuollon, hallinnon, liikunnan ja taitoaineiden

opetustilat. Modulaarinen osa muodostuu ryhmien kotialueista tukitiloineen (eteiset, vaatehuolto, wc:t jne.).

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin kolmea eri vaihtoehtoa.

1. vaihtoehdossa koulu jaettaisiin kahteen erilliseen toimipisteeseen. Vaihtoehto 2 on nykyisen koulun laajentaminen ja vaihtoehto 3:ssa koulu jaetaan kahteen rakennukseen. Kaikkien vaihtoehtojen lähtökohtana on, että nykyisistä viipalerakennuksista voidaan luopua rakennushankkeen valmistuttua ja nykyinen päärakennus säilytetään. Verkostotyön ohjausryhmä päätti 16.8.2019 kokouksessaan, että hankesuunnittelua jatketaan vaihtoehto 3:n pohjalta.

Tavoitehinta-arvion perusteella hankkeen kokonaiskustannukset sekä pääkoulun korjausaste nousivat korkeaksi. Vaihtoehtoina tarkasteltiin eri kokoisia satelliittiosaa, pääkoulun korvaamista myöhemmin uudisrakennuksessa sekä koko koulun korvaamista uudisrakennuksella. Kun huomioidaan myös eri vaihtoehdoissa saavutettavat tilatehokkuudet, jotka vaikuttavat suoraan ylläpitokustannuksiin, uusi rakennus osoittautui edullisimmaksi vaihtoehdoksi. Verkostotyön ohjausryhmä käsitteli hanketta 13.11.2020 ja linjasi, että valmistelua jatketaan uudisrakennushankkeena. Hankesuunnitelma käsittää 9445 br-m<sup>2</sup> rakennushankkeen, mikä on n. 18% pienempi kuin laajennuksen ja peruskorjauksen sisältävä vaihtoehto.

Toteutussuunnittelun yhteydessä laaditaan vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja ja vertaillaan niitä hiilijalanjälkivaikutuksen sekä elinkaarikustannusten perusteella, huomioiden kaupungin strategiset tavoitteet. Rakennuksen elinkaarenaikaiseen hiilijalanjälkeen vaikuttaa merkittävästi valittu energiaratkaisu. Hankesuunnitelmassa huomioidulla kaukolämmön ja maa-lämmön hybridijärjestelmällä voidaan pienentää elinkaarenaikaista hiilijalanjälkeä jopa 20 %. Rakennusratkaisujen lähtökohtana on kuitenkin hyvä tiiveystaso, mikä sekä tukee sisäilman laatutavoitteita, että vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen.

### Hankinta ja kustannukset

Hankkeen kustannuksia on arvioitu kolmen eri näkökulman pohjalta

- Nykyisen päärakennuksen korjaus + laajennus sekä lisärakennus "satelliitti" 0-2-luokille
- Uudisrakennus, hankinta omaan taseeseen
- Uudisrakennus, hankinta vuokrahankintana

Taseinvestointi on edullisempi kuin vuokrahanke alkaen n. 16 vuoden päästä hankkeen käyttöön ottamisesta. Pirtin koulun rakennushanke esitetään toteutettavaksi kustannusten minimoimiseksi kokonaistaloudellisimman vaihtoehdon mukaisesti uudisrakennuksena ja hankintamalliltaan Kuopion kaupungin lainarahalla toteutettavana taseinvestointina. Sen lisäksi, että uudisrakennusvaihtoehto säästää vuosittain ylläpidossa n. 100.000 €, vanhan koulun peruskorjaus jättää riskejä rakenteisiin, joilla on suuri mahdollisuus konkretisoitua ennen kohteen peruskorjausikää.

Tavoitehinta-arvio hankkeelle on **27.600.000€ alv 0 %**. Tavoitehinta-arvio perustuu hankesuunnitelmaan, tilaohjelmaan ja täydentävään las-kentamuistioon, jossa on esitetty mm. ulkoalueiden varustelu. Kustannus-taso on arvioitu rakentamisen aloitusvuoden 2025 hintatasoon. Urakkahin-tojen kehityksessä on epävarmuutta tämänhetkisen pandemian seurauk-

senä. Todennäköistä on, että pandemian jälkeen rakennuskustannukset lähtevät nousuun.

Päärakennuksen ja viipaleiden purkukustannukseksi on arvioitu 650.000 €. Purkukustannus sisältää kaupungin omistamien viipalerakennusten sekä vuokrattujen viipaleiden perustusten purkukustannukset. Uudisrakennuksen tilakustannuksiksi on arvioitu yhteensä n. 220.000,00 eur/kk, josta 170.800,00 eur on pääomakustannusta ja 49.200,00 eur ylläpitokustannusta. Eri toimintojen kesken kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

- Perusopetus 184.800,00 eur/kk (143.500,00 eur + 41.300,00 eur)
- Esiopetus 13.640,00 eur/kk (10.590,00 eur + 3.050,00 eur)
- Ruokahuolto 18.920,00 eur/kk (14.690,00 eur + 4.230,00 eur)
- Oppilashuolto 2.640,00 eur/kk (2.050,00 eur + 590,00 eur)

Toiminnan jakaantuminen useaan erilliseen rakennukseen nostaa laitoshuollon ja kiinteistöhuollon kustannuksia. Tilatehokas ja toiminnallisesti hyvin suunniteltu uudisrakennus tuo säästöjä erityisesti siivous- ja kiinteistöhoitossa, jotka vaikuttavat suoraan palvelualueen ylläpitovuokraan.

**Lisä- ja väistötilat**

Johtuen koulun oppilasmäärän kasvusta, joudutaan koululle hankkimaan lisätilaa ennen uuden koulun valmistumista. Koska viipaleet ja rakentaminen vievät tilaa koulun piha-alueelta, on välituntipihoja laajennettava ja siirrettävä pysäköintiä tontin ulkopuolelle. Toiminnan tilapaisjärjestelyn kustannukset ovat riippuvaisia siitä, toteutetaanko uudisrakennushanke yhdessä vai kahdessa vaiheessa.

Vaihtoehto 01A	Vaihtoehto 01B	Vaihtoehto 02
Rakennus valmistuu yhdessä vaiheessa kesällä 2026. C ja D viipaleet korvataan väliaikaistiloilla H-viipaleen hankinnan yhteydessä 2022	Rakennus valmistuu yhdessä vaiheessa kesällä 2026. F- viipale korvataan väliaikaistiloilla H-viipaleen hankinnan yhteydessä 2022	Rakennus valmistuu kahdessa vaiheessa siten, että sydänosa ja toinen opetusalueista valmistuu 2026 ja loppuosa 2027. H-viipale hankintaan 2022
<b>3 280 000 €</b>	<b>2 536 000 €</b>	<b>2 970 000 €</b>

Hankesuunnittelutyöryhmä on todennut, että vaihtoehto 01B, jossa hanke toteutetaan yhdessä vaiheessa Pirtintien ja Raatekadun kulmaukseen, on paras vaihtoehto sekä lopputuloksen että rakennusaikaisen riskienhallinnan kannalta. Vaihtoehto eriyttää työmaa-alueen parhaiten koulun toiminnasta.

Muissa vaihtoehtoissa työmaa jää opetustilojen väliin. Työmaan välitön läheisyys opetusrakennusten kanssa on jo riski sinänsä. Lisäksi riski siihen, että oppilaat voivat päästä työmaa-alueen sisäpuolelle tai työmaalta voi kulkeutua ääntä, hajua tai epäpuhtauksia opetusrakennusten sisäkäyntialueille, olisi korkea. Myös ulkoalueiden valvottavuus on vaikeaa,

**Kuopion kaupunki**

Kasvun ja oppimisen lautakunta

22.06.2021

55 §

mikäli koulun toiminnot jakaantuvat laajalle ja keskellä oleva rakennustyömaa aiheuttaa katvealueita. Valittu vaihtoehto edellyttää C ja D rakennusten korvaamista väliaikaisilla tiloilla. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen lisäkustannukset vuosien 2022–2026 aikana ovat yhteensä 3.280.000 €.

Orsitien LP-alueelta rakennettavan väliaikaisen ja talvikunnossapidettävän väylän rakennuskustannukset on arvioitu 5.000 €. Tavoitehinta-arvioon sisältyy koulun Orsitien puoleisen tontin alueen raivaus ja tasoitus piha-alueeksi. Kustannusarvio on 180.000 €.

Mikäli esiopetuksen väistötilat saadaan järjestettyä Petosen päiväkotikiinteistöjä hyödyntäen, ei esiopetuksen väistötiloista synny ylimääräisiä tilakustannuksia.

**Hanketyöryhmän esitys**

Hanketyöryhmä esittää, että Pirtin koulu toteutetaan uudisrakennushankkeenä hankesuunnitelman mukaisesti. Hanke toteutetaan kaupungin omaan taseeseen. Rakentaminen aloitetaan vuonna 2025 ja uudisrakennus toteutetaan yhdessä vaiheessa siten, että opetus siirtyy kokonaisuudessaan uusiin tiloihin lukuvuodelle 2026-27. Piha-alueet valmistuvat vuonna 2027.

Vuonna 2022 hankitaan tarvittavat lisä- ja väistötilat, huomioiden alueen oppilasmäärän kasvu siten, että koulun on mahdollista toimia, kunnes uusi koulu valmistuu. Lisäksi tehdään tontin Orsitien puoleinen piha-alueen laajennus.

Vaikutusten arviointi -

**Esitys**

Esitän, että kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Liitteet 4 6230/2021 Hankesuunnitelma Pirtinkoulu  
5 6230/2021 Pirtti liitteet

Viiteaineisto 1 6230/2021 Pirtti\_viitteet

Valmistelija

Tanja Karpasto

Katja Lintunen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 4130

puh. +358 44 718 5210

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Kasvun ja oppimisen lautakunta päättää hyväksyä tilahallintapäällikön esityksen.

**Päätös**

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

**Kuopion kaupunki**

Kasvun ja oppimisen lautakunta

22.06.2021

55 §

Tehtiin tekninen korjaus (taulukon alla olevaan kappaleeseen): Hanke-  
suunnittelutyöryhmä on todennut, että vaihtoehto "01B" *korjataan kuulu-*  
*maan "01A"*.

Katja Lintunen ja Tanja Karpasto poistuivat kokouksesta tämän pykälän  
käsittelyn jälkeen klo 18.28.

