

Lausunto tarveselvityksestä (SUUS), Granhultsskolan, tilamuutostyö ja laajennus tavoitteena saada tarkoituksenmukaiset tilat esikoululle

289/10.03.02/2018

YLKV 04.12.2018 § 116

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) on kokouksessaan 9.10.2018 § 87 pyytänyt yhdyskuntavaliokunnalta lausuntoa tarveselvityksestä koskien tilamuutostöitä ja laajennusta Granhultsskolanin kiinteistössä. Tavoitteena ja tarveselvityksen lähtökohtana on saada koulurakennuksen yhteyteen tarkoituksenmukaiset tilat esikoululle.

Linkki SUUS:n lausuntoon:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182710-5>

Tarveselvityksessä arvioidaan esikouluikäisiä ruotsinkielisiä lapsia olevan vuosittain n. 50 henkilöä. Granhultsskolanin laajennuksen ja peruskorjauksen yhteydessä v. 2002 toteutettiin myös tila esiopetukselle, mutta se on jäänyt tarkoitukseen pieneksi ja otettu muuhun käyttöön. Esikouluopetus järjestetään nykyisin eri päiväkotien yhteydessä (Grankotten, Kasaberget, Folkhälsan, Lyan). Tarveselvityksen mukaan esikouluryhmien siirtäminen päiväkodeista koulun yhteyteen on perusteltua mm. siksi, että näin saataisiin vapautettua paikkoja päiväkodeissa vastaten tulevien vuosien tarvetta, saataisiin yhtenäistettyä esikouluopetusta ja kehitettyä sitä tiiviimpään yhteistyöhön peruskouluopetuksen kanssa.

Ruotsinkielinen koulutoimi on tarveselvityksen yhteydessä konsultoinut arkkitehdit Korolainen & Heino Oy:tä, joka on laatinut ohjeellisia luonnossuunnitelmia, sekä näiden pohjalta pyytänyt kustannusarvioita Rakennuttajapalvelu Arto Palo Oy:ltä (**oheismateriaali**).

Tarveselvitys nostaa esiin kolme vaihtoehtoista ratkaisua. Vaihtoehdot A ja B ovat ratkaisuna keskenään samanlaiset, eroten toisistaan ainoastaan toteutusajankohdan suhteen ja vaihtoehdossa B muutostyön toteutuksen pilkkomisella kahteen osaan. Molempien vaihtoehtojen laajuus on yhteensä 612 bm².

Molempiin vaihtoehtoihin sisältyvät muutostyöt käsittävät 1. kerroksen osalta olemassa olevien huonetilojen järjestelyjä, musiikkitilojen muutoksen ryhmätiloiksi, neljän wc-tilan lisäämisen, märkäeteisen ja uuden sisäänkäynnin rakentamisen sekä porras- ja pihamuutostöitä. Esitetyt muutostyöt ovat rakennusteknisesti mahdollisia toteuttaa, mutta on huomattava, että töiden pilkkominen osiin nostaa kokonaiskustannuksia.

Laajennusosa (102 m²), joka korvaisi nykyiset musiikkitilat, esitetään rakennettavaksi 2. kerrokseen koulun nykyisen pääsisäänkäynnin kohdalle. Laajennusosan toteutus esitettyyn kohtaan lähelle VSS-palloiluhallin sisäänkäyntiä vaatisi louhintaa ja saattaisi olla vaikeasti toteutettavissa. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on jo ylitetty 600 kerrosneliömetrillä, joten lisärakentaminen edellyttäisi vähintään kaavasta poikkeamisen myöntämistä tai jopa asemakaavamuutosta, mikäli poikkeamista ei voitaisi tulkita vähäiseksi. Kaavallinen tarkastelu tulisi joka tapauksessa tehdä ja samalla tutkia pysäköintipaikkojen riittävyys.

Vaihtoehto A

- Muutostyöt ja laajennus esitetään toteutettavaksi keväällä – kesällä 2020 siten, että esikoulutoiminta voisi aloittaa uusissa tiloissa 1.8.2020.

Vaihtoehto B

- Välttämättömät muutostyöt (1. kerroksen osalta kahden luokkatilan muutos ryhmätiloiksi, neljän wc-tilan lisäämisen, märkäeteisen ja uuden sisäänkäynnin rakentamisen sekä porras- ja pihamuutostöitä) tehtäisiin keväällä – kesällä 2019 siten, että kaksi esikoululuokkaa voisi aloittaa niissä toimintansa. Laajennus ja kahden muun ryhmätilan muutostyöt toteutettaisiin keväällä – kesällä 2020.

Vaihtoehto C

- Rakennetaan kokonaan uusi laajennusosa joka antaa mahdollisuuden ottaa vastaan ennusteen mukaisesti lisääntyvät oppilasmäärät.

Vaihtoehto C on rakennusteknisesti vaikea ja kallis toteuttaa tontin tila-ahduden takia. Vaihtoehto edellyttäisi asemakaavamuutosta. Käyttäjä ei puolla sen toteutusta myöskään toiminnallisista syistä. Vaihtoehtoa ei ole alustavasti luonnosteltu.

Ensisijaisesti esitetty muutostyövaihtoehto A on rakennusteknisesti mahdollinen toteuttaa, lukuun ottamatta laajennusosaa, josta tulee tehdä tarkempia selvityksiä.

Tarveselvityksessä esitettyjen muutostöiden kustannusarvio on laaditun selvityksen perusteella 670 000 € alv 0%, ja laajennusosan rakentamisen kustannusarvio on 600 000 € alv 0%, jolloin muutostyöt ja laajennustyöt olisivat yhteensä 1 270 000 € alv 0%.

Vaihtoehto B kahtena osana toteutettuna aiheuttaisi lisäkustannuksia jälkimmäiselle osuudelle mm. työmaan uudelleen perustamisesta, suojauksista ja tarvikkeiden toimittamisesta noin 15 % enemmän (n. 100 000 €), kuin siinä tapauksessa, jos kaikki muutostyöt tehtäisiin samanaikaisesti.

Yhdyskuntavaliokunnan lausunto

Yhdyskuntavaliokunta toteaa lausuntonaan, että vaihtoehtoissa A ja B esitetyt muutostyöt ovat rakennusteknisesti mahdollisia toteuttaa lukuun ottamatta uutta laajennusosaa, josta tulee tehdä tarkempia selvityksiä. Laajen-

nusosan toteutus esitettyyn kohtaan lähelle VSS-palloiluhallin sisäänkäyntiä vaatisi louhintaa ja saattaisi olla vaikeasti toteutettavissa. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on jo ylitetty 600 kerrosneliömetrillä, joten lisärakentaminen edellyttäisi vähintään kaavasta poikkeamisen myöntämistä tai jopa asemakaavamuutosta, mikäli poikkeamista ei voitaisi tulkita vähäiseksi jo ylitetty osuus huomioon ottaen. Kaavallinen tarkastelu tulisi joka tapauksessa ensin tehdä ja samalla tutkia pysäköintipaikkojen riittävyys.

Yhdyskuntavaliokunta kuitenkin muistuttaa, että kaupungin voimassa oleva investointiohjelma on jo nykyisellään varsin raskas. Lisäksi investointiohjelma entisestään täydentynee tällä hetkellä hankesuunnitteluvaiheessa olevilla hankkeilla, kuten nuorisotalon peruskorjauksella. Kaupunginhallitus on ohjeistanut valiokuntia siitä, että suunnittelukaudelle ei voi ottaa uusia hankkeita muutoin kuin siirtämällä jo hyväksytyt hankkeita suunnittelukauden ulkopuolelle.

Kaupunginvaltuuston 1.2.2010 § 4, hyväksymän rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeen mukaan tarveselvityksessä käyttäjän on kuvattava ja perusteltava toiminnallinen tarve sekä selvitettävä ensin, voidaanko se tyydyttää esim. organisaatiota, toimintatapaa tai palvelujen tuottamistapaa muuttamalla.

Jos toiminnalliset näkökohdat puoltavat toimitilatarvetta, selvitetään ensiksi nykyisten tai kaupungin omistuksessa olevien tilojen hyväksikäyttö tai vuokrausmahdollisuudet, ja vasta näiden osoittautuessa riittämättömiksi tai epätarkoituksenmukaisiksi, selvitetään investointivaihtoehto. Myös uuteen kaupunkistrategiaan sisältyy tavoite nykyisten tilojen käyttöasteen tehostamisesta.

Yhdyskuntavaliokunta katsoo, että kaupungin olemassa olevan kiinteistökannan mahdollisuudet tulisi em. mukaisesti ensisijaisesti selvittää. Tai mikäli sopivalla aikajänteellä on valmistumassa uusia päivähoitopaikkoja, olisiko sopivin järjestelyin vapautettavissa tiloja esikoulua varten? Tarveselvityksessä ei ole käsitelty tällaisia vaihtoehtoja. Voisivatko esim. koulun lähellä sijaitsevat kiinteistöt Oasen tai Berga soveltua esikoulun tarpeisiin huomattavasti maltillisemmin kustannuksin? Voisiko näiden kiinteistöjen lyhyt etäisyys kouluun mahdollistaa tavoitellun yhteistyön ja koulun tilojen osittaisen yhteiskäytön?

Yhdyskuntavaliokunta suhtautuu myös varauksella koulun tilojen muuttamiseen pois varsinaisesta koulun tilaresurssista. Mikäli alakouluikäisten lasten määrä lisääntyy tulevaisuudessa, kasvaa riski koulun tilojen jäämisestä liian pieneksi ja jälleen uuden lisäinvestoinnin tarpeesta.

Investointihankkeen toteutusohjeen mukaisesti tarveselvitysvaiheessa käyttäjän tulee tarveselvitysvaiheessa selvittää myös eri vaihtoehtojen alustavat käyttötalousvaikutukset hankkeen kokonaistaloudellisuuden määrittämiseksi.

Tarveselvityksen tultua hyväksytyksi kaupunginvaltuusto voi myöntää määrärahan hankesuunnittelua varten. Vasta hankesuunnitelman tultua hyväksytyksi, kaupunginvaltuusto voi myöntää hankkeelle jatko- ja toteutussuun-

nitteluun määrärahaa. Näiden suunnitelmien tultua hyväksytyksi on hankkeelle tehtävissä investointipäätös ja päätös toteutuksen ajankohdasta. Rakennusinvestointihankkeen eri vaiheiden ohjeellinen kokonaiskesto on 45 kk - 90 kk hankkeen koosta ja päätöksentekoprosessin kestosta riippuen. Aikaa tulee varata myös tilojen käyttöönottovaiheeseen ja mm. kalustamiseen. Huomattava on myös kaavalliseen tarkasteluun tai mahdollisen poikkeamispäätöksen käsittelyyn tarvittava aika.

Tarveselvityksessä esitetty aikataulu n. 7 – 19 kk ei ole realistinen.

Mikäli kaupungin taloudelliset resurssit antavat myöden ja hankesuunnitelman laatiminen lisätään investointiohjelmaan, tilakeskuksen henkilöstön resurssit huomioon ottaen tarvittava valmistelu hankesuunnitteluun päätöksenteko mukaan lukien on mahdollista toteuttaa aikaisintaan vuoden 2020 alkusyksyyn mennessä ja jatkosuunnittelu aikaisintaan vuoden 2020 lopussa. Näin ollen muutostyön toteutus voisi käynnistyä aikaisintaan vuoden 2021 keväällä – kesällä. Edellä mainitut asiat huomioiden tilat voisivat olla käyttöönottokunnossa aikaisintaan vuoden 2021 lopussa. Tässä ei kuitenkaan ole ennakoitu asemakaavallisen tarkastelun tarvetta, joten todennäköistä on, että hankkeen käynnistäminen vaatii enemmän aikaa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa SUUSille esittelytekstissä ilmenevän lausunnon Granhultsskolanin tilamuutostöiden ja laajennuksen tarveselvityksestä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.