

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 23	27.03.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 34	07.04.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 54	27.05.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 63	10.06.2020

Koulukeskus-hankekokonaisuus 2020-2023

837/10.03.02/2019

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 23

Valmistelija Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Koulukeskuksen osalta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle esitetään hyväksyttäväksi hankesuunnitelma 30.3. ja 12.5.2020 mennessä. Vuodelle 2020 on budjetoitu suunnitteluun 0,5 M€, mutta suunnittelun arvioidaan alkavan syksyllä, jolloin kustannuskertymää siirtyy vuodelle 2021 suunnittelun osalta. Suunnittelu on monimuotoinen ja aikataulun mukaan suunnittelu erikoistoimialoittain on aloitettava riittävän aikaisin.

Hankesuunnitelman saamiseksi riittävälle tasolle päätöksentekoa varten on hankkeeseen kytketty lähinnä pedagogiseen suunnitteluun kohdistettu konsulttiyhtiö Kompus Oy, mutta toiminta kattaa myös taloudellisen ja tilasuunnittelun osa-alueet. Pyritään luomaan raamit hankesuunnitelmalle, jolloin voidaan myös arvioida hankkeen hinta yhtenä elementtinä hankesuunnitelmaan.

Kaupungin organisaatioon on perustettu kiinteistöryhmä koostuen luottamusmiehistä ja viranhaltijoista. Ryhmä ohjaa hanketta ja raportoi kaupunginhallitukselle.

Pedagogisen suunnittelun painopiste on muuntojousto ja yhteiset tilakokonaisuudet, jotka muokkaavat oppimisympäristöjä. Samat asiat muokkaavat myös taloudellisuutta ja tilatehokkuutta. On valittavissa hankkeen sisältö muutosasteen voimakkuutena. Muutosasteen voimakkuus aiheuttaa muutoksia toimintaan, johon on valmistauduttava.

Koulukeskuksen tilojen rakentamiseksi on esitetty vaihtoehtoa, jossa nykyisen ruokasaliosuuden rakennus korjataan tarpeen mukaan ja yläasteen sekä Sarlinin koulun tilat puretaan. Tilalle rakennetaan lukioden ja yläasteiden tilat. Toinen vaihtoehto on rakentaa myös 2. asteen koulutus samaan yhteyteen edellä mainittujen lisäksi.

Mahdollisena vaihtoehtona on ollut myös lukioden sijoittaminen erikseen nykyisten 2. asteen tilojen yhteyteen Vapparintielle.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen on suoritettava suunnittelun kilpailutus tavalla, joka takaa parhaan mahdollisen lopputuloksen hankkeelle. Ennen kilpailutusta on yksilöitävä rakentamisen toteutuksen tapa.

Rakentamisen arvioidaan alkavan purkutöiden osalta 5/2021 ja rakentamisen osalta 9/2021 ja rakennuksen arvioitu valmistuminen on 5/2023.

Oheismateriaali	Piirustukset 3 kpl
Ehdotus	Jaosto merkitsee asian tiedoksi.
Päätös	Jaosto päätti §:ssä 15 Esityslistan hyväksyminen, että asia käsitellään 7.4.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 34

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Esittelijä	Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724 etunimi.sukunimi@parainen.fi

Koulukeskuksen hankesuunnitelma on laadittu ja se määrittää hankkeen pedagogiset tavoitteet, tilahallinnollisen laajuuden ja tehokkuuden, talouden raamit sekä viittaa yhteiskunnallisiin vaikutuksiin.

Hankkeen toteuttamiseksi on olemassa kaksi vaihtoehtoa:

1. Kaupunki rakentaa koulukeskuksen tontille tarvitsemansa yläaste- ja lukiotilat.
2. Toisen asteen koulutuksen tilat rakennetaan samalle tontille osittain yhteiskäyttöisinä.

Hankkeen visio muodostuu määrittelyistä:

- Inspiroiva oppimisympäristö & luovuuskeskus - luovuuden alusta ja kaupungin vetovoimatekijä
- Joustavat tilat eri käyttäjä- ja sidosryhmille - yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä tukien
- Toimivat, laadukkaat, esteettiset ja kestävät tilaratkaisut - pitkällä aikavälillä
- Hyvinvoivat käyttäjät - eloisa kaksikielisyys

Pedagoginen/käyttäjänäkökulma

Paraisten koulukeskuksen hankesuunnitelma omaa kaupungin strategiasta johdettuja tavoitteita. Aulaa ja sen ympärillä olevia tiloja käytetään moninaisesti oppimiselle suunnattujen tapahtumien järjestämisessä. Tilojen tulee joustaa eri käyttäjä- ja sidosryhmien tarpeisiin tukien yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä. Tässä keinoina on muun muassa omat kotipesät oppimisen alueilla eri oppijayhteisöille sekä toisaalta yhteiskäyttöiset kampusalueet aineopetukselle sekä aulakokonaisuus, joka toimii koko toiminnan sydämenä. Keskeisessä asemassa on tilojen muuntojoustavuus sekä suunnittelu elinkaarinäkökulma huomioiden. Hyvinvointi, hyvinvoivat käyttäjät ja kaksikielisyys ovat keskeisiä arvoja.

Käyttäjät tässä rakennuksessa voivat olla koko kaupungin asukkaat ja vierailijat. Pääkäyttäjryhminä ovat nuoret aikuiset, yläkoulu, lukio ja ammattiopiston opiskelijat sekä heidän opettajansa ja toimintaa tukeva muu henkilökunta.

Teoreettisen toimintakaavion mukaisesti rakennus voidaan jakaa vyöhykkeisiin julkinen, puolijulkinen, sisäinen ja rajoitettu. Julkisen vyöhykkeen hallitsevat tilat ovat ruokailu ja aulatilat. Puolijulkisen alueen tiloja käytetään yhteisten tapahtumien ilta- ja viikonloppukäyttöön ja suljetumpina opetustiloina. Sisäinen vyöhyke sisältää kotipesäalueita, teknisen työn tiloja ja keittiötiloja. Vyöhykkeillä voidaan kohdistaa tarve oikein ja saavuttaa tarkoituksenmukaisia ja tehokkaita tiloja.

Tilahallinnollinen näkökulma

Tilahallinnollinen laajuus voidaan määrittää toimintakaavion eri osakokonaisuuksien avulla, jotka karkeasti mitoitetaan kokonaisuuksina ja sijoitetaan järkevästi. Tilojen yhteiskäyttö, muuntojousto ja uusi ajatusmalli kotipesistä oppimistiloina mahdollistavat tilahallinnan kannalta selkeän ja tehokkaan tilakokonaisuuden. Hankekooksi muodostuu 8 271-8 676 bm^2 . Liikuntasalin laajennus noin 500 bm^2 on mukana hankkeessa. Toisen asteen tilat suunnitellaan olevaan tilaraamiin. Tiloja muodostuu suuruusluokkana 11 bm^2 /oppilas.

Ruokasali-/liikuntatilan yhteiskäyttö esiintymistilana ja liikunnan kokonaisuutena tehostaa tilan käyttöä.

Ruokasali-alueen jakaminen joustavilla seinäratkaisuilla monipuolistaa ja tehostaa kokonaisuutta.

Talouden näkökulma

Hankkeen kokonaishinta muodostuu välille 18,7-19,8 M€ sisältäen myös rakennusaikaiset väistötilakustannukset. Laadukas ja kestävä rakennus on elinkaarensa hyvin hoidettuna kuitenkin keskitettynä ratkaisuna taloudellisesti kilpailukykyinen ratkaisu. Rahoitus jakaantuu rakennusvuosille 2020-2023, mutta investoinnin vaikutus muiden hankkeiden toteuttamiseksi on pitempi.

Yhteiskunnallinen näkökulma

Luovuuskeskuskokonaisuus on oppilaille, sidosryhmille ja alueen kehittymiselle ensiarvoinen tekijä. Imago ympäröivän maailman suuntaan vahvistuu ja mahdollisuus toimia tarkoituksenmukaisissa tiloissa lisää aktiivisuutta.

Hankesuunnitelma määrittää rakentamisen sijoituksen, valittavan vaihtoehdon ja antaa raamin toteutussuunnittelulle.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 30.3.2020 päättänyt palauttaa asian vaihtoehtojen vaikutusten ennakoarvioinnin tekemiseksi sekä pyytää lautakunnilta ja oppilasneuvostolta näkemyksiä esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta ja hankesuunnitelmasta.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma

Ehdotus

Jaosto antaa näkemyksensä esitetyistä kahdesta vaihtoehdosta ja hankesuunnitelmasta.

Päätös

Puheenjohtaja Markku Orell ehdotti priorisoitavaksi vaihtoehtoa 2 eli toisen asteen koulutuksen tilojen rakentamista samalle tontille. Jaosto yhtyi ehdotukseen. Jaosto haluaa, että suunnittelussa otetaan huomioon myös kolmannen sektorin ja erityisesti liikuntaseurojen tilatarpeet.

Tiedoksianto

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 54

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus käsitteli hankesuunnitelmaa 30.3.2020 ja asia palautettiin lisäselvityksiä varten painopistealueina toisen asteen koulutuksen mukanaolon reunaehdot, kokonaisuuden kustannusvaikutukset ja sisäiset vuokrat käyttäjille.

Hankesuunnitelman kokonaisuutta on kehitetty edelleen periaatteella, että Koulukadulle suunniteltavan kokonaisuuden sisältönä on myös toisen asteen koulutuksen tilat. Rakennuskokonaisuuden hallinnallinen järjestely on tällöin valittavissa kolmen eri päävaihtoehdon mukaisesti.

1. Kaupunki rakentaa koko kokonaisuuden ja vuokraa tilat.
2. Rakennusomaisuuden rakentamiseen ja hallintaan perustetaan kiinteistöyhtiö.
3. Toisen asteen koulutus vastaa tilojensa omistajan kautta tarvitsemiensa tilojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaupunki toimii samoin omien tilojensa osalta. Pyritään käyttämään tiloja ristiin tarpeen mukaan, jolloin muodostuu molemmille yhteiskäyttötiloja. Niiden käyttö ja hallinta pyritään tasaamaan ja mahdollinen epätasapaino korvataan laskutuksella.

Toisen asteen koulutuksen mukanaolo edellyttää sen nykyisten tilojen tulevan käytön ratkaisua. Esitetään mallia, jossa nykyinen liikuntahallirakennus ja muut tilat lukuun ottamatta asuntoloita siirtyisivät kaupungin omistukseen mahdollisimman nopeasti. Liikuntahalli korjataan peruskorjauksella ja se toimii ensin väistötilana 2 vuoden ajan ja sen jälkeen palvelee liikuntahallina. Säästöpotentiaali on väistötilojen kustannus noin 1,2 M€ ja silloin ei tarvita koulukeskukseen liikuntatilaa, vaan edetään korjatun kohteen elinkaaressa. Lisäksi suunniteltua liikuntatilaa voidaan optimoida ja suunnitella monikäyttöisyyden suuntaan. Rakennusmassan jäännösarvon suorittaminen

nykyiselle omistajalle voidaan mahdollisesti tehdä nykyisen omistuspohjan siirtojen avulla.

Sisäiset kustannukset arvioidaan maksimitasolle kustannusarvioiden mukaisesti. Pääomavuokra arvioidaan uudisrakennushinnasta teknisenä arvona. Käyttövastike arvioidaan uuden rakennuksen alkuvuosien edullisena ylläpitona, mutta rakennuksessa on runsaasti hinnoiteltavia uusia ominaisuuksia. Korjausvastike lasketaan nykyisenä tasona, jolloin sen taso on alhainen eikä se ole riittävä elinkaaressa.

Rakennuksen laajuuden ollessa suuruusluokkaa 8 680 brm² sisäiseksi kustannukseksi muodostuu vuositasolla 1,9-2,0 M€.

Kokonaiskustannusvaikutusta arvioidaan tarkemmin talousosaston avulla, mutta talouden suunnittelukaudella ei pystytä muihin kattaviin investointeihin, ja on huomattava vuoden 2022 raskas kuormitus talouteen suuruusluokkana 10 M€.

Suunnittelua viedään eteenpäin painopisteenä toisen asteen tilojen yhteensovittaminen kaupungin hallinnoimiin tiloihin. Näistä tiloista on laadittu myös suunnitelmia pedagogisesta näkökulmasta katsottuna. Karkea arvio voi olla, että toisen asteen teoriaopetustilat ovat luokkaa 250 m², jolloin aikaisemmin arvioitu yhteiskäyttötila yhteensä 400m² voi olla suuntaa antava. Suunnittelua jatketaan ja toisen asteen nykyisten tilojen siirtoa kaupungin omistukseen tarkennetaan yhteistyössä nykyisen omistajan kanssa.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma ja hankesuunnitelman liite

Ehdotus

Jaosto merkitsee informaation tiedoksi.

Päätös

Jaosto päätti että asia käsitellään kokouksessa 10.6.2020.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 63

Valmistelija Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus käsitteli hankesuunnitelmaa 30.3.2020 ja asia palautettiin lisäselvityksiä varten painopistealueina toisen asteen koulutuksen mukanaolon reunaehdot, kokonaisuuden kustannusvaikutukset ja sisäiset vuokrat käyttäjille.

Hankesuunnitelman kokonaisuutta on kehitetty edelleen periaatteella, että Koulukadulle suunniteltavan kokonaisuuden sisältönä on myös toisen asteen koulutuksen tilat. Rakennuskokonaisuuden hallinnallinen järjestely on tällöin valittavissa kolmen eri päävaihtoehdon mukaisesti.

1. Kaupunki rakentaa koko kokonaisuuden ja vuokraa tilat.
2. Rakennusomaisuuden rakentamiseen ja hallintaan perustetaan kiinteistöyhtiö.
3. Toisen asteen koulutus vastaa tilojensa omistajan kautta tarvitsemiensa tilojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaupunki toimii samoin omien tilojensa osalta. Pyritään käyttämään tiloja ristiin tarpeen mukaan, jolloin muodostuu molemmille yhteiskäyttötiloja. Niiden käyttö ja hallinta pyritään tasaamaan ja mahdollinen epätasapaino korvataan laskutuksella.

Toisen asteen koulutuksen mukanaolo edellyttää sen nykyisten tilojen tulevan käytön ratkaisua. Esitetään mallia, jossa nykyinen liikuntahallirakennus ja muut tilat lukuun ottamatta asuntoloita siirtyisivät kaupungin omistukseen mahdollisimman nopeasti. Liikuntahalli korjataan peruskorjauksella ja se toimii ensin väistötilana 2 vuoden ajan ja sen jälkeen palvelee liikuntahallina. Säästöpotentiaali on väistötilojen kustannus noin 1,2 M€ ja silloin ei tarvita koulukeskukseen liikuntatilaa, vaan edetään korjatun kohteen elinkaaressa. Lisäksi suunniteltua liikuntatilaa voidaan optimoida ja suunnitella monikäyttöisyyden suuntaan. Rakennusmassan jäännösarvon suorittaminen nykyiselle omistajalle voidaan mahdollisesti tehdä nykyisen omistuspohjan siirtojen avulla.

Sisäiset kustannukset arvioidaan maksimitasolle kustannusarvioiden mukaisesti. Pääomavuokra arvioidaan uudisrakennushinnasta teknisenä arvona. Käyttövastike arvioidaan uuden rakennuksen alkuvuosien edullisena ylläpitona, mutta rakennuksessa on runsaasti hinnoiteltavia uusia ominaisuuksia. Korjausvastike lasketaan nykyisenä tasona, jolloin sen taso on alhainen eikä se ole riittävä elinkaaressa.

Rakennuksen laajuuden ollessa suuruusluokkaa 8 680 brm² sisäiseksi kustannukseksi muodostuu vuositasolla 1,9-2,0 M€.

Kokonaiskustannusvaikutusta arvioidaan tarkemmin talousosaston avulla, mutta talouden suunnittelukaudella ei pystytä muihin kattaviin investointeihin, ja on huomattava vuoden 2022 raskas kuormitus talouteen suuruusluokkana 10 M€.

Suunnittelua viedään eteenpäin painopisteenä toisen asteen tilojen yhteensovittaminen kaupungin hallinnoimiin tiloihin. Näistä tiloista on laadittu myös suunnitelmia pedagogisesta näkökulmasta katsottuna. Karkea arvio voi olla, että toisen asteen teoriaopetustilat ovat luokkaa 250 m², jolloin aikaisemmin arvioitu yhteiskäyttötila yhteensä 400m² voi olla suuntaa antava. Suunnittelua jatketaan ja toisen asteen nykyisten tilojen siirtoa kaupungin omistukseen tarkennetaan yhteistyössä nykyisen omistajan kanssa.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma ja hankesuunnitelman liite

Ehdotus

Jaosto merkitsee informaation tiedoksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.
