



Soinlahden koulun hankesuunnitelma

Tekninen lautakunta 23.2.2021 § 40

Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja LVI-insinööri Sami Antikainen, p. 040 669 1110

Valmistelijan selostus

Kaupunginvaltuuston 12.2.2018 (§ 4) hyväksymän perusopetuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan Soinlahden nykyinen koulurakennus korvataan uudisrakennuksella. Suunnitelmassa Soinlahden koulun uusiminen ajoittuu heti Mansikkaniemen ja Kilpijärven koulujen rakentamisen jälkeen. Kaupungin talous- ja toimintasuunnitelmaan on hyväksytty 3,087 miljoonan euron investointivaraus koulun rakentamista varten vuosille 2021-2023.

Soinlahden koulun oppilasmäärä on tällä hetkellä 63 oppilasta. Sivistys- ja hyvinvointitoimialalta saadun ennusteen mukaan Soinlahden koulun oppilasmäärä vaihtelee seuraavan seitsemän lukuvuoden aikana välillä 50-73 oppilasta. Ennustettu oppilasmäärä on pienin tarkastelujakson viimeisenä lukuvuotena eli lukukaudella 2027-2028.

Rakennushankkeen läpiviennissä hankesuunnittelu on yksityiskohtaisempaa rakennussuunnittelua edeltävä vaihe. Jotta Soinlahden kouluhanke voidaan viedä läpi investointisuunnitelman edellyttämässä aikataulussa, on kohteen hankesuunnittelun käynnistäminen nyt ajankohtaista.



Rakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään ja arvioidaan hankkeen toteuttamismahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia toteuttamistapoja. Selvitystyön tulokset kootaan hankesuunnitelmaksi, josta ilmenevät mm. hankkeen toteutusmuoto, tilaohjelma, laajuus- ja laatutavoitteet sekä hankkeen tilapohjainen kustannusarvio ja toteuttamisaikataulu. Hankesuunnitelman pohjalta tehdään yleensä lopullinen investointipäätös.

Teknisellä toimialalla ei ole tällä hetkellä suunnitteluarkkitehtiä, joten hankesuunnittelutyö on tarkoituksenmukaista ostaa arkkitehtisuunnittelun vuosisopimuskumppanilta. Toimialajohtaja nimeää hankesuunnittelutyön ohjausta varten hankesuunnittelutyöryhmään teknisen toimialan viranhaltijaedustajat.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakoarviointimenettely

Päätös toteuttaa strategian tavoitetta toimiva ja turvallinen Iisalmi. Päätös on pitkävaikutteinen ja sillä on välillisiä vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että teknisellä toimialalla käynnistetään Soinlahden uuden koulun hankesuunnittelu. Lisäksi lautakunta esittää, että sivistys- ja hyvinvointilautakunta nimeää hankesuunnittelutyöryhmään omat viranhaltijaedustajansa sekä lautakunnan edustajan.

Päätös

Keskustelun kuluessa Markku Rautio ehdotti, että hankesuunnittelu aloitetaan syksyllä uuden lautakunnan kanssa, jota kannatti mm. Anu Piippo.



Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, on asiassa äänestettävä.

Äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys.

Suoritetussa äänestyksessä toimialajohtajan päätösehdotus sai 6 ääntä (Haanketo, Hartikainen, Kauppinen, Partanen, Pietikäinen, Pirhonen) ja Markku Raution esitys 3 ääntä (Kekkonen, Piippo, Rautio).

Teknisen lautakunnan päätökseksi tuli toimialajohtajan päätösehdotus.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet, otteet

LVI-insinööri Sami Antikainen

toimialajohtaja Kari Nissinen

toimialajohtaja Kirsi-Tiina Ikonen / hallintosihteeri Eija Sirviö

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta 24.3.2021 § 38

Valmistelu

toimialajohtaja Kirsi-Tiina Ikonen, p. 040 830 4336

Toimialajohtajan päätösehdotus

1. Sivistys- ja hyvinvointilautakunta nimeää Soinlahden koulun hankesuunnittelutyöryhmään viranhaltijaedustajiksi sivistys- ja hyvinvointitoimialan toimialajohtajan ja Soinlahden koulun rehtorin.



2. Sivistys- ja hyvinvointilautakunta nimeää keskuudestaan hankesuunnittelutyöryhmään edustajansa sekä hänelle varahenkilön.

Päätös

1. Lautakunta nimesi koulun hankesuunnittelutyöryhmään viranhaltijaedustajiksi sivistys- ja hyvinvointitoimialan toimialajohtajan ja Soinlahden koulun rehtorin.
2. Lautakunta nimesi lautakunnan edustajaksi puheenjohtaja Marko Kyyriäisen sekä varalle varapuheenjohtaja Kullervo Rönkön.

Muutoksenhaku

- 2 A. Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet, otteet

nimetyt

LVI-insinööri Sami Antikainen

toimialajohtaja Kari Nissinen ja hallintosihteeri Marika Heinonen

henkilöstöassistentti Sanna Kouvalainen

Tekninen lautakunta 3.11.2021 § 204

Aiempi otsikko Soinlahden koulun hankesuunnittelu/työryhmään edustajien nimeäminen

Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja LVI-insinööri Sami Antikainen, p. 040 669 1110, toimialajohtaja Kirsi-Tiina Ikonen, p. 040 830 4336

Soinlahden koulun hankesuunnitelma on valmistunut. Ennen hankesuunnittelua ei ole laadittu erillistä tarveselvitystä, koska



koulun tarve on todettu valtuuston vuonna 2018 hyväksymässä Perusopetuksen palveluverkkosuunnitelmassa. Soinlahden nykyinen vuonna 1979 valmistunut koulu kärsii sisäilmaongelmista ja koulu on päätetty korvata uudisrakennuksella. Koulun yhteydessä oleva päiväkotilaajennusosa on jo aiemmin poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi.

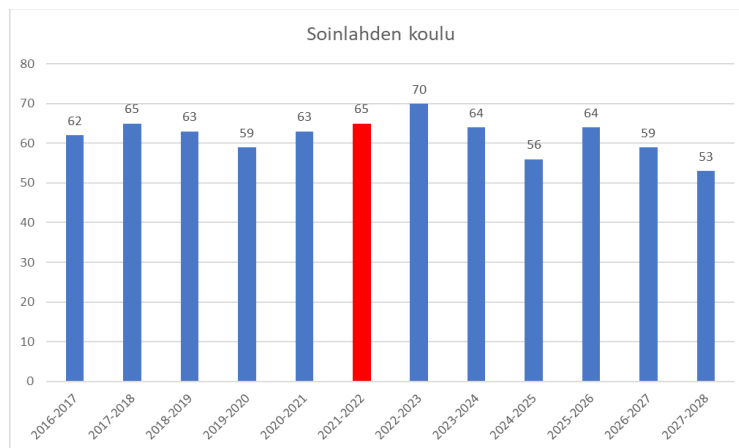
Hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut arkkitehti Kristiina Helin QVIM Arkkitehdit Oy:stä hankesuunnittelutyöryhmän ohjauksessa. Hankesuunnitelmassa on esitetty mm. koulun nykytilanne, hankkeelle asetetut keskeiset vaatimukset ja tavoitteet, tulevan koulurakennuksen toiminnallinen kuvaus ja tilaohjelma, rakennuspaikka, vaihtoehtoiset toteutusmuodot sekä toteutusvaihtoehtojen kustannusarviot ja aikataulut.

Hankkeen keskeisiä tavoitteita ovat mm. monikäyttöisyys, muuntojoustavuus ja tilankäytön tehokkuus. Tilojen tulee mahdollistaa uudet tavat oppia ja työskennellä sekä olla muunneltavissa ikäluokkien vaihtelevuuden mukaan ja mahdollistaa yhteisopettajuus, ryhmä- ja projektityöskentely ja iltapäivätoiminta. Tärkeitä tavoitteita ovat myös tilojen terveellisyys ja turvallisuus. Rakentamista ohjaavat yleiset rakennustekniset vaatimukset sekä M1-luokan ja CE-merkittyjen ja kestävien rakennustarvikkeiden käyttäminen. Yleisiä vaatimuksia ovat Terve Talo-kriteerit ja Kuivaketju10-toimintamalli. Kohteen ensisijaisena lämmitysratkaisuna on maalämpö ja energiatehokkuusluokan tavoitteena luokka A. Sisäilman osalta kohteen tavoitteena on sisäilmaluokka S2 ja puhtausluokka P1. Lisäksi hankkeessa huomioidaan valtuuston periaatepäätös siitä, että rakennushankkeissa tutkitaan aina puurakentamisen mahdollisuus.

Hankesuunnitelmassa lähtökohtana on ollut koulun mitoittaminen 63 oppilaalle ja yhdelle 21 lapsen päiväkotiryhmälle. Mitoituksen



lähtökohtana on toiminut oppilasennuste, jonka mukaan koulun oppilasmäärä vaihtelee välillä 53 - 70 oppilasta lukuvuoteen 2027 - 2028 mennessä.



Tilaohjelman mukaan koulun huoneistoala on 1 059 htm². Varsinaisia opetustiloja tukitiloineen on 409 m². Liikuntasalin pinta-ala on 150 m² ja ruokailutilan 80 m². Rakennuksen bruttopinta-alaksi tulee 1157 brm². Lisäksi koulun yhteyteen rakennetaan 3 kpl noin 15 m² kylmiä tiloja jätehuoltoa ja ulkoiluvälineiden säilytystä varten.

Koulun tontilla on voimassa suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava. Uusi koulurakennus sijoitetaan tontin pohjoisosassa sijaitsevalle pysäköintialueelle. Nykyinen koulurakennus sijaitsee keskellä tonttia ja tämä alue otetaan koulun purkamisen jälkeen välituntipihakäyttöön. Tontin eteläpäässä olevat liikunta-alueet säilyvät.

Soinlahden uusien koulutilojen vaihtoehtoisina hankintamuotoina on harkittu perinteisen kiinteän rakennuksen rakennuttamista kaupungin omaan taseeseen sekä siirtokelpoisiin tiloihin perustuvaa vuokramallia.

Oma tase -vaihtoehdossa on ensisijaisena urakkamuotona tarkasteltu jaettava urakkaa, jossa tilaaja ensin kilpailuttaa rakennussuunnittelun



ja hankkii täysin valmiit suunnitelmat ja tämän jälkeen kilpailuttaa rakennusurakat haluamissan osissa. Lisäksi hanketyöryhmä on pohtinut myös KVR-tyyppisiä toteutusmalleja, joissa rakennustyön lisäksi yksityiskohtainen rakennussuunnittelu sisällytetään kokonaisvastuu-urakoitsijan tehtäviin. Jaettuna urakkana omaan taseeseen rakennuttamisen eduksi katsotaan yleensä se, että tilaaja saa juuri sellaisen rakennuksen kuin haluaakin, koska rakennus suunnitellaan ensin täysin valmiiksi tilaajan ohjauksessa. KVR-tyyppisissä toteutusmalleissa taas käytetään karkeampia viitesuunnitelmia ja tilaajan asettamia laatuvaatimuksia, joiden perusteella urakoitsija kumppaneineen laatii tarkemmat suunnitelmat. Omaan taseeseen rakennuttaminen katsotaan usein elinvoimanäkökulmasta hyväksi vaihtoehdoksi, koska se mahdollistaa vuokramalleja paremmin paikallisten suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osallistumisen tarjouskilpailuihin. Perinteiset kiinteät koulurakennukset ovat kuitenkin suhteellisen joustamattomia oppilasmäärän muuttuessa. Omaan taseeseen rakennettaessa vastuu kunnossapidosta, korjauksista ja sisäilmasta on takuuaikaa lukuun ottamatta tilaajalla koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Siirtokelpoisen vuokratoulun suuri etu on joustavuus. Jos oppilasmäärä vähenee merkittävästi, voidaan osasta tiloista luopua esimerkiksi 10 vuoden kuluttua ja maksaa jatkossa vuokraa vain jäljellä olevista tiloista. Joustavuus toimii tietysti myös päinvastoin. Tiloja on helppo vuokrata lisää, jos tarve jatkossa niin vaatii. Siirtokelpoiset vuokratilat valmistetaan yleensä tehdasolosuhteissa ja tuodaan rakennuspaikalle valmiina tilaelementteinä. Hyvät valmistusolosuhteet pienentävät esimerkiksi rakennusolosuhteista aiheutuvaa kosteusvaurioriskiä merkittävästi. Vuokramallissa tilojen vuokraisäntä vastaa kunnossapidosta, korjauksista ja sisäilmariskeistä koko sopimuskauden ajan. Siirtokelpoisia tilaelementtejä käytettäessä tilaaja ei välttämättä saa kaikilta yksityiskohdiltaan



täysin haluamaansa rakennusta, vaan rakennuksen suunnitteluratkaisussa täytyy hyväksyä jonkin verran kompromissiratkaisuja.

Valittava toteutusmuoto aiheuttaa eroja myös kaupungin taloudenpitoon. Vuokramallilla ei ole tasevaikutuksia vaan vuokrat näkyvät menoina tuloslaskelmassa ja kassavirtalaskelmassa. Omaan taseeseen rakentaminen edellyttää lisävelanottoa ja tämä näkyy taseessa lisääntyvänä vieraana pääomana. Omaan taseeseen rakentaminen näkyy tuloslaskelmapuolella lisääntyvinä poistoina ja kassavirtalaskelmissa lainanhoitokuluina.

Rakentaminen on kallistunut koronakriisin aikana merkittävästi. Kallistumiseen on vaikuttanut mm. pula ja kova kilpailu tietyistä rakennustarvikkeista. Tämän ennakoidaan näkyvän entistä korkeampina tarjoushintoina lähitulevaisuudessa.

Ramboll CM Oy on laatinut hankesuunnitelman pohjalta kustannusarvion Soinlahden koulun rakentamisesta omaan taseeseen. Arvion mukaan uuden koulurakennuksen rakennuskustannukset ovat 4,145 miljoonaa euroa (alv 0 %) eli noin 3 500 €/brm².

Yhdeltä merkittävältä vuokratilatoimittajalta saadun budjettitarjouksen mukaan hankkeen tilaohjelman mukaisten tilojen vuokramenot ovat 10 ensimmäisen vuoden aikana 2,376 miljoonaa euroa. Tämän jälkeen vuokrataso laskisi jonkin verran ja vuokrakertymä 15 vuoden aikana olisi yhteensä 3,168 miljoonaa euroa. Käytettävissä olevien tietojen mukaan vuokratilat tulisivat yhtä kalliiksi kuin omaan taseeseen rakentaminen noin 20. pitovuoden kohdalla.



Eri vaihtoehtojen käyttökustannuksissa ei ennakoida muodostuvan merkittäviä eroja. On arvioitu, että omaan taseeseen rakennetun kiinteän rakennuksen energiakustannukset ovat pienemmät kuin siirtokelpoisten vuokratilojen, mutta tämä kompensoituu sillä, että vuokramallissa korjaus- ja kunnossapitokustannukset jäävät vuokranantajan vastuulle.

Eri toteutusmallien aikatauluissa on merkittävä ero. Jos tilat toteutetaan omaan taseeseen valmiilla suunnitelmilla jaettuna urakkana, on rakennus käyttövalmis elokuussa 2024. Vuokramallilla voisi koulutyö alkaa uusissa tiloissa maaliskuussa 2023.

Hanketyöryhmän enemmistö on vuokramallin kannalla. Oppilasennusteiden valossa tilanhankinnan joustavuus nousee tärkeäksi tekijäksi. Koulun henkilökunta on käsitellyt asiaa keskuudessaan. He kannattavat vuokramallia, koska sen myötä uusi koulu saadaan käyttöön merkittävästi aikaisemmin. Koulussa on koettu sisäilmasta johtuvia oireita ja siksi uusiin terveisiin tiloihin pääsy koetaan tärkeäksi mahdollisimman nopealla aikataululla.

Hanketyöryhmä esittää, että Soinlahden uusi koulu hankitaan siirtokelpoisina tiloina vuokramallilla siten, että osasta tiloja on mahdollista tarvittaessa luopua esimerkiksi 10 vuoden kuluttua, mikäli koulun oppilasmäärä vähenee lähivuosina merkittävästi.

Hankesuunnittelutyön loppuvaiheessa tehtiin Soinlahden kouluhanketta koskeva valtuustoaloite, johon liittyen kaupungin viranhaltijoiden tuli selvittää, voiko Soinlahden koulun sijainti mahdollisesti muodostaa esteen Soinlahden teollisuusalueen laajentamiselle. Samaan asiakokonaisuuteen liittyen tuli myös selvittää tulevan Mansikkaniemen koulun vetovoimatekijät suhteessa lähellä olevien koulujen oppilaaksiottoalueisiin.



Teknisen toimialan tekemässä selvityksessä todetaan seuraavaa: Soinlahden koulu sijaitsee kehittyvän Soinlahden teollisuusalueen vieressä. Teollisuusalue sijoittuu valtatie ja keskeisen rataverkon väliin ja koulu puolestaan radan länsipuolelle kyläkeskuksen tuntumaan. Teollisuusalueen laajentuminen tähän suuntaan on tässä vaiheessa epätodennäköistä. Soinlahti-Lapinniemen osayleiskaavassa Soinlahden koululle on osoitettu aluevaraus ja koulun sijainti on sovitettu teollisuusalueen sijaintiin. Kaavassa tehtyjen vaikutusten arviointien perusteella Soinlahden koulun nykyinen paikka on riittävän hyvä koululaisten terveyden ja turvallisuuden näkökulmasta. Kokonaisuutta punniten ja vaikutusten arviointiin perustuen noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevan Mansikkaniemen koulun sijainti takaisi koululaisille kuitenkin terveellisemmät ja turvallisemmat olosuhteet kuin Soinlahden koulu huomioon ottaen Soinlahden kehittyvän teollisuusalueen ja sen mahdolliset ympäristövaikutukset.

Valtuustoaloitteen toiseen osaan liittyen sivistys- ja hyvinvointitoimiala toteutti kyselyn, jossa selvitettiin onko Soinlahden koulun alueella perheitä, jotka aikovat laittaa lapsensa uuteen Mansikkaniemen kouluun oman oppilaaksiottoalueen koulun sijasta. Kysely (yksi kysely/perhe) lähetettiin Wilman kautta koulun nykyisille oppilaille ja paperisena vastauskuoren kera alle kouluikäisten lasten perheille. Wilman kautta kyselyjä lähetettiin 45 kpl, joihin vastauksia saapui 33 kpl. Paperisia kyselyjä lähetettiin puolestaan 22 kpl ja vastauksia saapui 17. Vastanneilla perheillä oli yhteensä 106 lasta, joista 18 suunniteltiin jatkossa laitettavan Mansikkaniemen kouluun Soinlahden koulun sijasta.

Päätöksen liitteinä jaetaan

- Soinlahden koulun hankesuunnitelma liitteineen



Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakoarviointimenettely

Päätös toteuttaa strategian tavoitetta toimiva ja turvallinen Iisalmi. Päätös on pitkävaikutteinen ja sillä on vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Soinlahden koulun hankesuunnitelman ja esittää sen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hanke toteutetaan siirtokelpoisina vuokratiloina. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan sivistys- ja hyvinvointitoimialan toteuttaman kyselyn tulokset. Lisäksi tekninen lautakunta päättää, että hankinnan kilpailutus valmistellaan hankesuunnitelman pohjalta teknisen toimialan omana työnä.

Päätös

Keskustelun kuluessa toteuttamismallista Esko Ryhänen esitti, että Iisalmen kaupunki rakentaa Soinlahden koulun omaan taseeseen kiinteänä rakennuksena. Esitystä kannatti mm. Kalevi Partanen.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, on asiassa äänestettävä.

Äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Esko Ryhäsen esitystä, äänestävät EI.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä toimialajohtajan päätösehdotus sai 2



ääntä (Kartimo-Kröger, Roponen) ja Esko Ryhäsen esitys 6 ääntä (Haanketo, Hartikainen, Itkonen-Brilli, Peltola, Partanen, Ryhänen).

Teknisen lautakunnan päätökseksi Soinlahden koulun toteuttamismallista tuli Esko Ryhäsen esitys. Iisalmen kaupunki rakentaa Soinlahden koulun omaan taseeseen.

Muilta osin lautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Susanna Kartimo-Kröger jätti eriävän mielipiteen, joka liitettiin pöytäkirjan liitteeksi.

Muutoksenhaku

- 1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet, otteet

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto