

16.1.2024

Hankkeen nimi Marjoniemen Yhtenäiskoulu (Keskustan yhtenäiskoulu)
Toimiala ja palvelu Sivistys, Kasvatus ja opetus
Osoite ja tonttitiedot Marjoniemen alue (Marjoniementie 10, 45100 Kouvola), Kiinteistö: 286-1-1108-4
Hankkeen kuvaus ja laajuus Marjoniemen yhtenäiskoulu on osa perusopetuksen kehittämissuunnitelman keskisen perhekeskusalueen kouluinvestointeja. Marjoniemen yhtenäiskouluun yhdistetään Kaunisnurmen koulu, Kouvolan yhteiskoulu ja Urheilupuiston koulu. Lisäksi kouluun liitetään vaikeimmin kehitysvammaisten opetus (Carea-koulu) ja muuta erityisen vaativaa tukea tarjoavaa opetusta. Suunnittelun pohjana on 854 oppilaan koulu, sisältäen erityisen vaativan tuen oppilasmäärät. Keskustan alueella on tarvittavan kokoiset ikäluokat turvaamaan koululle joustavat opetusjärjestelyt, jossa huomioituu opetusryhmien optimaalinen koko ja henkilöstömitoitus sekä oppilaiden yksilölliset tuen tarpeet.
Hankkeen perustelut Tulevaisuudessa Marjoniemen yhteiskoulu vastaa keskeisen radan yläpuolisen alueen 1-9 luokkalaisten yleis- ja erityisopetuksesta. Lisäksi erityisen tuen osaamiskeskus ja kaupunkitason vaativan tuen yksikkö sijoittuisivat kyseiseen kouluun.
Liittyminen muihin hankkeisiin Kaavamuutokset Marjoniemen alueella; kaavamuutos tehty, johon tehdyn valituksen hallinto-oikeus on hylännyt.
Hankkeen alustava toteutusaikataulu Hankesuunnittelu talvi/kevät 2024, kilpailutus ja urakoitsijavalinnat 2024-2025, rakentaminen 2025-2027, koulutoimen alkaminen 08/2027. Koko hanke valmis syksyllä 2027.
Rahoitukseen liittyvät huomiot 2024 Talousarviossa omaan taseeseen, hankkeelle budjetoitu 42M€.

SISÄLLYSLUETTELO

0.	Yhteenveto	3
1.	Hankkeen lähtökohdat	3
1.1.	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	3
1.2.	Hankkeesta tehdyt päätökset, palveluverkko	3
2.	Ennakkovaikutusten arviointi sekä vaihtoehdot toteutukseen.....	3
2.1.	Ennakkovaikutusten arviointi	3
2.2.	Vaihtoehtoiset toteutustavat	4
2.2.1.	Sijainti	4
2.2.2.	Liikuntatilat	4
2.2.3.	Tulevat käyttäjät.....	4
3.	Hankkeen yleiset tavoitteet (huomioiden strategia, hankintaohjelma, ympäristöohjelma)	6
4.	Tilat ja laajuuskuvaus.....	6
4.1.	Tilat nykyisin	6
4.2.	Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen	6
4.3.	Vapautuvat tilat	7
5.	Selvitys rakennuspaikasta.....	7
5.1.	Sijainti	7
6.	Toiminnalliset ja tekniset tavoitteet sekä vaatimukset, yleiset mitoituseriaatteet.....	8
6.1.	Yleisesti suunnittelusta ja toteutuksesta.....	8
6.2.	Mitoitusperusteet, tilantarve ja tilaohjelma	9
7.	Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut	9
7.1.	Hankesuunnittelun organisointi	9
7.2.	Toteutus, urakkamuoto	9
7.3.	Ylläpito	10
8.	Hankkeen kustannukset	10
9.	Riskianalyysi.....	10
9.1.	Liiketoiminta ja rahoitus	10
9.2.	Projekti	10
9.3.	Organisaatio ja toimintatapa.....	10
9.4.	Ympäristö ja olosuhteet	11
9.5.	Rakennussuunnitelmat ja –ratkaisut.....	11
9.6.	Hankinnat ja tuotanto	11
9.7.	Elinkaari, toiminnallisuus ja ylläpito	11

0. Yhteenveto

Sivulla 1.

1. Hankkeen lähtökohdat

1.1. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Valtuuston syksyllä 2018 hyväksymän perusopetuksen kehittämissuunnitelman ja marraskuussa 2019 hyväksymän perusopetuksen palveluverkkosuunnitelman mukaan Keskustan alueelle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu. Uusi koulu palvelee radan yläpuolta kokonaisvaltaisesti.

Investoinnin myötä käytöstä poistuu usea huono tai välttävän kuntoinen rakennus, joiden ylläpidon kustannukset nousevat. Väistämättä edessä on myös isompia investointeja, jos yhtenäiskoulun hanke viivästyy. Lisäksi erityisen vaativan tuen yksikön sijoituksessa keskitetyksi uuteen kouluun, poistuu käyttökustannuksia, joita syntyy useasta eri toimipisteestä johtuen.

1.2. Hankkeesta tehdyt päätökset, palveluverkko

Perusopetuksen kehittämissuunnitelma, Kaupunginvaltuusto 12.11.2018
Kasvatus ja opetus toimialan palveluverkkoselvitys, Kaupunginvaltuusto 11.11.2019

Koulun sijoituspaikasta on tehty päätös, Kasvatus- ja opetuslautakunta 26.5.2021.
Hanketta on käsitelty Kaupunginvaltuustossa 8.5.2023, Kasvatus- ja opetuslautakunnassa 27.09.2023, Kaupunginhallituksessa 16.10.2023 sekä Kaupunginvaltuustossa 13.11.2023 aiheena: Vastaus valtuustoaloitteeseen Marjoniemen vaihtoehtoisesta toteutustavasta Kouvolan keskustan varhaiskasvatus- ja kouluverkkoon.

13.11.2023 Kaupunginvaltuuston vahvistaman talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2027 mukaisesti hankkeen toteutus on vuosina 2024-2027.

2. Ennakkovaikutusten arviointi sekä vaihtoehdot toteutukseen

2.1. Ennakkovaikutusten arviointi

- Sijaintiselvityksen yhteydessä on laadittu ennakkovaikutusten arviointi (kaopla 26.5.2021). (Liite 1)
- Sijaintiselvityksen yhteydessä on laadittu lisäksi lapsivaikutusten arviointi (kaopla 26.5.2021). (Liite 2)
- Sijaintiselvityksen päivitetty ennakkovaikutusten arviointi (Liite 3)
- Hankkeen ennakkovaikutusten arviointi (vaihe: Tarveselvitys/Hankesuunnittelun suuntaviivat) (Liite 4)
- Lapsivaikutusten arviointia päivitetään tarvittaessa hankesuunnittelun yhteydessä ja sijainnin ennakkovaikutusten arviointiin kirjatut asiat tullaan huomioimaan hankesuunnitelmassa.
- Toiminnallisia ja teknisiä vaihtoehtoisia toteutustapoja tutkitaan hankesuunnittelun yhteydessä ja näistä laaditaan tarvittaessa ennakkovaikutusten arviointi.
- Hankintojen osalta ennakkovaikutusten arviointi tehdään hankesuunnittelun yhteydessä.

2.2. Vaihtoehtoiset toteutustavat

2.2.1. Sijainti

Sijaintivaihtoehdoista on tehty ennakkovaikutusten arviointi ja päivitetty syksyllä 2023 (liitteet 1-3). Tämän pohjalta Marjoniemi on todettu toiminnallisimmaksi eikä tällöin ole tarpeen tutkia hankesuunnittelun yhteydessä koulutoiminnan sijoittumista muuhun sijaintiin.

- ➔ Keskustan yhtenäiskoulun sijainnista on tehty erillinen päätös (Kaopla 26.5.2021). Ennakkovaikutusten arvioinnin perusteella kokonaisuudessaan sopivimmaksi keskustan yhtenäiskoulun sijoituspaikaksi selkiytyi Marjoniemen alue. Myöhemmin on pyydetty (vastaus valtuustoaloitteeseen KV13.11.2023) lisäselvitystä yhtenäiskoulun sijoitusvaihtoehdoista. Tutkituista vaihtoehdoista on tehty ennakkovaikutusten arviointi, joka on tämän dokumentin liitteenä. Lisäselvityksen perusteella edelleen yhtenäiskoulun sijoituspaikaksi ehdotetaan aiemman päätöksen mukaisesti Marjoniemessä sijaitsevaa kiinteistöä.

2.2.2. Liikuntatilat

Aiemmin käsittelyssä olleen hankesuunnittelun suuntaviivojen mukaisesti kohteeseen olisi toteutettu liikuntatilat koko koulun käyttöön. Myöhemmin tehtyjen päätösten mukaisesti keskusta-alueelle haetaan monitoimiareenan toteuttajaa. Hankkeen toteutuessa monitoimiareena tarjoaa yläkoulun liikuntaopetukseen tilat.

- ➔ Koska hankesuunnittelun alkaessa ei ole vielä varmuutta monitoimiareenan toteutumisesta, pidetään hankesuunnittelussa mukana kaksi vaihtoehtoa, joista ensisijainen on, että liikuntatilat toteutetaan ainoastaan alakoululaisten ja erityisen tuen opetuksen tarpeisiin (mahdollistaen iltakäyttö) ja toissijaisesti liikuntatilat toteutetaan koko koulun tarpeisiin (mahdollistaen iltakäyttö). Liikuntatilojen mitoituksen perusteena on koulutoiminta.

2.2.3. Tulevat käyttäjät

6.11.2021 Kasvatus- ja opetuslautakunnalle tiedoksi saatetussa hankesuunnittelun suuntaviivoissa kokonaisoppilasmääräksi oli määritetty 966, joka sisälsi erikoisluokille tulevat, 4 alueellista pienryhmää, 1 jopo ryhmän sekä 20 vaativan erityisen tuen pienryhmää.

FCG:n tekemän selvityksen mukaisesti Marjoniemen yhtenäiskoulun oppilasmäärä tuli päivittää.

Marjonien mitoitus oli päässyt vanhenemaan. Näitä ei oltu huomioitu:

1
Syntyvyyden lasku ja lasten määrän muutos (ikäryhmien pieneneminen) on ollut rajua edellisten palveluverkkoselvitysten jälkeen.

2
Mitoitus vastasi 16,2 % koko kaupungin 7-15-vuotiaiden määrästä v. 2030. Ja 1 100 oppilasta olisi ollut 20 % koko kaupungin perusopetuksen oppilaista vuonna 2029.

Kouvolassa poikkeuksellisen korkea erityisen ja tehostetun tuen oppilaiden suhteellinen osuus kaikista oppilaista.

Kun lasten määrä vähenee, myös erityisen ja tehostetun tuen oppilaiden määrä laskee, ei samassa suhteessa, mutta väistämättä laskee.

Myöhemmän tarkastelun myötä mitoittavaksi oppilasmääräksi esitetään 854, joka jakautuu alla olevan taulukon mukaisesti.

	Ryhmäkoko 20		
	Oppilaita	Ryhmiä	Ryhmäkoko
Yleisopetus			
Vuosiluokat 1-6	240	12	20
Vuosiluokat 7-9*	480	24	20
	720	36	
Pienryhmäopetus			
Erityinen tuki 1-6	10	1	10
Erityinen tuki 7-9	30	3	10
Joustava perusopetus	10	1	10
	50	5	
Erityisen vaativan tuki			
SLD-opetus	16	2	8
Lievä/keskivaikea kehitysvamma	16	2	8
Vaikea kehitysvamma	12	2	6
Kotikallio	10	2	5
	54	8	
Valmistava opetus ½+½	30	2	15
Yhteensä	854	51	11,2

* oletuksena 2 rinnakkaita liikuntaluokkaa 7-9 vuosiluokilla

Pienryhmäopetuksen, erityisen vaativan ja valmistava oppilaita yht.

134

- Tässä laskelmassa perusopetuksen ryhmäkoko on 20. Hankesuunnittelun yhteydessä ryhmäkoko tarkistetaan vielä ja varmistetaan käyttötarkoituksen mukainen tilatehokkuus.
- Sairaalakoulun oppilaita ei näissä luvuissa ole mukana. Sairaalaopetuksen järjestämipaikka tarkastellaan myöhemmin yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Järjestämipaikkaan vaikuttaa psykiatrisen sairaalan sijoittuminen tulevaisuudessa.
- Mitoituksessa ei myöskään ole mukana esikouluopetusta, joka tulee sijoittumaan uuteen Kaunisnurmen päiväkotiin tai muuhun varhaiskasvatuksen yksikköön.

- Hankkeen laajuudella on suora vaikutus hankkeen kokonaiskustannukseen. Mahdolliset suuret muutokset kokonaiskustannukseen ja talousarvioon hyväksytetään erikseen hallintosäännön mukaisesti.

3. Hankkeen yleiset tavoitteet (huomioiden strategia, hankintaohjelma, ympäristöohjelma)

Noudatetaan 6.10.2021 Kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöstä.

4. Tilat ja laajuuskuvaus

4.1. Tilat nykyisin

Marjoniemen yhtenäiskouluun yhdistetään uuden koulurakennuksen valmistumisen jälkeen nykyisten Urheilupuiston, Kouvolan yhteiskoulun sekä Kaunisnurmen koulun oppilaat sekä erityisen vaativan tuen opetus koko kaupungista, mm. Carea-koulun vaikeimmin kehitysvammaisten opetus.

Osa em. rakennuksista on kunnoltaan luokiteltu huonoksi, osa on kokonaisuutena paremmassa kunnossa, kuntoluokitukset alla olevassa kuvassa. Vapautuvista tiloista tarkemmin kohdassa 4.3.

KOULUVERKON KUNTOKARTOITUKSET							
Koulu	Htm2	Rak.vuosi	Peruskorjaus vuosi	Kuntoluokka FCG	Kuntoluokka Tilapalvelut	Kuntoluokka Tilapalvelut (arv. 11/2022)	
Kaunisnurmen koulu	2 700	1961		44,65	45,00	40,00	
Kouvolan yhteiskoulu	4 457	1927 / 1938		49,31	50,00	48,00	
Urheilupuiston koulu	4 800	1961	2011	47,16	60,00	55,00	
Erinomainen	> 90%						
Hyvä	75-90%						
Tyydyttävä	60-75%						
Välttävä	50-60%						
Huono	< 50%						

4.2. Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Uudiskohteena toteutettavat tilat ovat modernit ja turvalliset sekä tämänhetkistä opetussuunnitelmaa tukevat.

Investointi on osa valtuuston hyväksymää perusopetuksen kehittämissuunnitelmaa, jossa tarkoituksenmukaisia ryhmiä muodostamalla säästetään sekä henkilöstö- että kiinteistökuluissa.

Rakennusteknisesti uudet tilat ovat elinkaarikustannuksiltaan edullisemmat ja laajoja tilojen vaatimia investointeja korjauksiin siirretään näin huomattavasti eteenpäin tai voidaan jättää tekemättä.

Tilat palvelevat monipuolisesti rakennuksen käyttäjäryhmiä.

- Liikuntatilojen osalta yläkoulun liikunnan opetus tapahtuu pääsääntöisesti Urheilupuiston tulevassa monitoimiareenassa.

- Suunnittelussa otetaan huomioon Kasvatus- ja opetuslautakunnan 6.11.2021 päätös ”Lahjakkuuksien ja vahvuuksien huomioiminen Kouvolan perusopetuksessa”, jonka mukaisesti Marjoniemen yhtenäiskouluun sijoitetaan erikoisluokkaopetusta liikunnassa, musiikissa ja mahdollisesti kielten opetuksessa.

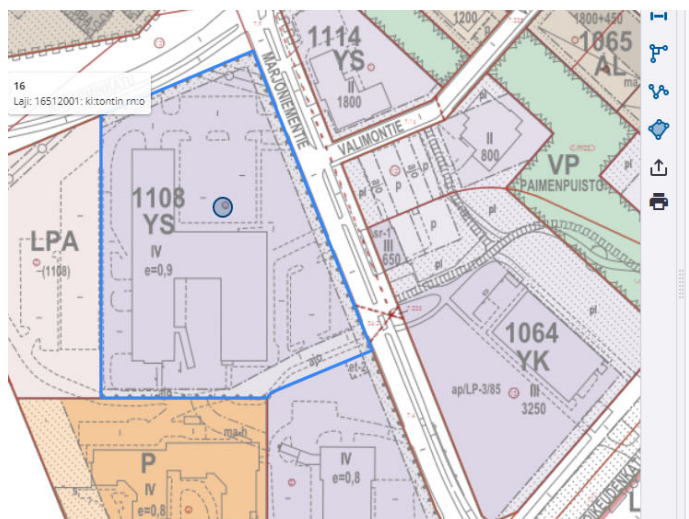
4.3. Vapautuvat tilat

- Vanha Urheilupuiston koulurakennus jää tyhjäksi. Rakennuksen mahdollisen jatkokäytön osalta ei ole vielä tehty päätöksiä. Rakennuksesta teetetään purkukartoitus/kuntotutkimus. → Mikäli puretaan/toiminta lakkaa ennen 19.10.2025, saatetaan joutua palauttamaan valtionavustusta. Hankkeen aikataulun mukaisesti toiminta ei lakkaa ennen em. ajankohtaa. Huomioitavaa on, että Urheilupuiston uimahallin laajenemisen myötä, ko. alueella on tarvetta pysäköintialueille. Jos koulurakennus puretaan, sen paikalle sijoittuu luontevasti pysäköintialue.
- Kaunisnurmen koulurakennus jää tyhjäksi ja se puretaan. Rakennukselle ei nähdä välitöntä jatkokäyttöä, koska rakennus on huonokuntoinen.
- Kouvolan Kankaan koulu sekä Oppikujan koulurakennus jäävät tyhjäksi. → Voimassa oleva kaava YO Opetustoin.palv.rak.kortt. → Kortteliin tehdään kaavamuuotos lähivuosien aikana ja mahdollistetaan näiden rakennusten monipuolisempi käyttö. Rakennukset suojeltuja, joten näiden osalta tarvittaneen kiinteistökehitystyötä, jotta jatkokäyttö voidaan varmistaa.

5. Selvitys rakennuspaikasta

5.1. Sijainti

Kiinteistö, johon uusi koulu sijoittuu, on lähellä Kouvolan ydinkeskustaa ja tontilta on purettu vuoden 2023 aikana Marjoniemen terveyskeskuksen rakennus.

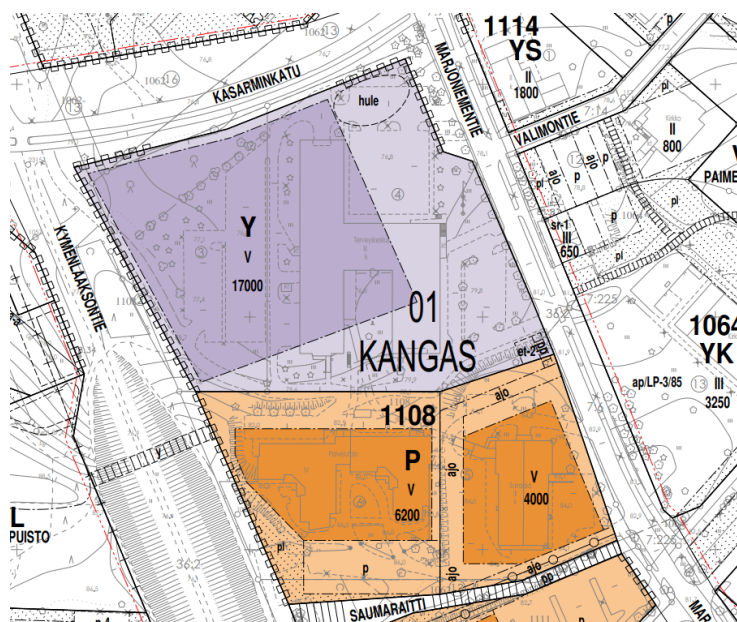


Kiinteistön yleistiedot	
Tunnus *	286-1-1108-4
Rekisteriyksikkölaji	Tontti
Kuntanumero	286
Sijaintikunta	Kouvola
Olotila	1 Voimassaoleva
Rekisteröintipäivä	1.2.2011
Nimi	13347
Pinta-ala (m ²)	13347
Osoite	Marjoniementie 10
Postitoimipaikka	45100 KOUVOLA
Käyttökohteiden lukumäärä	1
Rakennusten käyttökohteiden lukumäärä	1

Karttaote

Alueella on voimassa asemakaava 434:1 Pääterveysasema, joka on hyväksytty 28.5.2007. Korttelin 1108 itäosa on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka maksimikerrosmääräksi on kaavaan merkitty neljä (IV). Korttelinosaan on merkitty kaksi erillistä rakennusala, joista pohjoisemman rakentamisen tehokkuudeksi on merkitty 0,9 ja eteläisemmän 0,8. Nykyisen tontin pinta-ala on 13 347 m².

Alueen asemakaavan muutos käynnistyi keväällä 2022 ja se kaavamuutos hyväksyttiin kesäkuussa 2023. Kaavamuutoksesta valittiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 20.12.2023. Valitusluvan hakeminen Korkeimpaan oikeuteen on kuitenkin vielä mahdollinen. Kaavamuutoksessa on huomioitu koulun hankesuunnitelmaluonnoksen mukainen rakennusoikeuden tarve, huolto- ja saattoliikenteen järjestäminen sekä kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Lisäksi korttelialueen katujen tarvittavat muutokset on huomioitu niiden katu- ja rakennussuunnitelmissa, joita on päivitetty vuoden 2023 aikana. Otos asemakaavan muutoksen mukaisesta kaavakartasta alla.



Otos kaavakartasta

6. Toiminnalliset ja tekniset tavoitteet sekä vaatimukset, yleiset mitoitusperiaatteet

6.1. Yleisesti suunnittelusta ja toteutuksesta

- Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä, asetuksia ja ohjeita.
- Hankesuunnittelun aikana huomioidaan uuden rakentamislain määräykset ja seurataan tulevia asetuksia. Rakennuksen rakennusluvan haun ajankohta saattaa ajoittua siten, että uusi Rakentamislaki on jo voimassa (tulee voimaan 1.1.2025).
- Energia-, vähähiilisyys- ja kiertotaloustavoitteet
 - o Osa rakennuksen energian tuotosta uusiutuvalla energiamuodolla (aurinkopaneelit). Seurataan päätöksentekoa julkisille rakennuksille asetettavista energiankulutuksen tavoitteista.
 - o Energialuokka A
 - o Hiilijalanjäljen laskentaa tehdään hankkeen eri vaiheissa, tutkitaan hiilikädenjäljen huomioimista kilpailutuksessa. Seurataan päätöksentekoa ja tulevia asetuksia liittyen Rakentamislain voimaantumoon.
 - o Rakennuksen materiaalivalinnat tukevat kiertotalousajattelua.
 - o Sähköautojen latauspisteet toteutetaan voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti.
 - o Energia-, vähähiilisyys- ja kiertotaloustavoitteet tarkentuvat hankesuunnittelun edetessä.

- Hankesuunnittelun aikana sekä myös hankkeen myöhemmissä vaiheissa tullaan osallistamaan lapsia. Tarkemmin osallistamisen tavat ja aiheet tarkentuvat hankesuunnittelun edetessä.

6.2. Mitoitusperusteet, tilantarve ja tilaohjelma

- Oppilasmäärä on määräävin mitoitusperuste. Ks. kohta 2.2.
- Koulun yhteyteen sijoittuu erityisen tuen osaamiskeskus ja kaupunkitason vaativan tuen yksikkö.
- Oppilasryhmät tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.
- Hankkeessa painotetaan tila- ja käyttötehokkuutta sekä muunneltavuutta.
- Tilatehokkuuden lähtökohtana on oppimistilojen koon ja kokonaismäärän suunnittelu oikeaksi välttämällä ylimitoitusta, huomioiden oppilasryhmien koot sekä paikallisen opetussuunnitelman lähtökohdat. Vain osan päivää pääkäyttötarkoitukseensa käytettävien tilojen kuten esimerkiksi ruokalan käyttöä tulee mahdollistaa muihin käyttötarkoituksiin ruokailuaikojen ulkopuolella.
- Erilaisten ja eri kokoisten tilojen tulee tukea monipuolista työskentelyä ja oppimista sekä huomioida erilaiset tilojen käyttäjät. Tiloja tulee voida muunnella eriyttämällä ja yhdistämällä, tarjoten mahdollisuuksia erikokoisten ryhmien työskentelyyn, erilaisiin työskentelytapoihin ja eri oppiaineiden väliseen yhteistyöhön sekä oppiainerajat ylittävään työskentelyyn.
- Ohjeellinen tilaohjelma laaditaan hankesuunnittelun yhteydessä.
- Tilapalvelut määrittelee hankkeen maksimitilamitoituksen, jotta tiloista tehdään mahdollisimman kustannustehokkaat. Jokaisen uuden tilan tarpeet arvioidaan tarkasti ja ne voivat olla enimmillään kansallisten keskiarvomitoitusten mukaisia. Mitoitusperusteena käytetään RT-korttien mitoitusohjeita soveltaen.

7. Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut

7.1. Hankesuunnittelun organisointi

- Hankesuunnittelun ohjaus ja hankkeen johtaminen: Tilapalvelut
- Käyttäjien edustajat ovat mukana hankesuunnittelussa, Kasvatus ja opetus -toimiala on nimennyt työryhmän.
- Käyttäjien edustajat ovat mukana kohteen hankesuunnittelussa, tarjousneuvotteluissa sekä jatkosuunnittelussa, jolloin varmistetaan rakennuksen ja piha-alueiden toiminnallisuus. Samoin tarjousneuvotteluihin ja jatkosuunnitteluun osallistuu Tilapalvelujen LVIA- ja sähköasiantuntijat sekä ylläpidon edustajat.
- Tarvittaessa hankesuunnitelman laadinnassa käytetään suunnittelualakohtaisesti ulkopuolisten asiantuntijoiden apua.

7.2. Toteutus, urakkamuoto

- Rakentamisen toteutus lähtökohtaisesti KVR-urakkana tai projektinjohtourakka, jossa tilapalvelut toimivat rakennuttajana sekä tilaajana. Myös muut urakkamuodot ovat mahdollisia ja urakkamuodon valinta tehdään hankesuunnittelun yhteydessä. Urakkamuodon valinnassa huomioidaan paikallisten yritysten mahdollisuudet päästä toteuttamaan hanketta. Paikallisten yritysten osallistuminen hankkeeseen voi tapahtua myös epäsuorassa sopimussuhteessa kaupunkiin.
- Hankintamallina tämän kokoisessa hankkeessa, jos urakkamuodoksi valikoituu KVR, on toimivin kilpailullinen neuvottelumenettely. Hankkeen aikataulussa tulee kuitenkin tällöin huomioida kilpailullisen neuvottelumenettelyn vaatima aika ja

kokonaiskustannuksissa mahdolliset tarjouspalkkiot. Hankintamallin valinta tehdään hankesuunnittelun yhteydessä.

7.3. Ylläpito

- Tilapalvelut, ellei erikseen muuta päätetä.
- Ylläpidon osalta voidaan tutkia vaihtoehtoisesti hankkeen toteutus elinkaarimallilla.

8. Hankkeen kustannukset

Kaupunginvaltuuston 13.11.2023 päättämän talousarvion mukaisesti hankkeelle on budjetoitu 42 M€. Kustannusseurantaa tehdään hankesuunnittelusta alkaen ja kustannusvaikutukset ovat yksi merkittävä tekijä, joka ohjaa suunnittelua.

Hankesuunnittelun toteuma tähän mennessä (kertynyt vuosilta 2021-2023) on noin 52t€. Koska tämän päivitetyn hankesuunnittelun suuntaviivojen myötä laadittavassa hankesuunnitelmassa voidaan hyödyntää aiemmin teetettyä aineistoa, kustannusarvio hankesuunnitteluvaiheen loppuun saattamiseksi on noin 40t€, joka sisältyy hankkeen kokonaisbudjettiin.

Uudishankkeen ensikalustusta ja varustusta varten on varattu erikseen budjetti investointisuunnitelmassa. Tälle hankkeelle varattu kalustus- ja varustusbudjetti on 1,25 M€, mikä edellyttää sitä, että osa kouluun sijoitettavista kalusteista ja varusteista on kierrätettyjä, tukien kaupungin kiertotaloustavoitteita. Opetusvälineisiin kuuluvien av-hankintojen osalta suositaan leasing -rahoitusmallia. Opetuksen toimialan tulee varata omaan käyttötalousuunnitelmaan tarvittavat opetusvälinehankinnat, lisäksi ruokapalvelut vastaa mahdollisesta astioiden ja pienlaitteiden uudishankinnasta palveluiden välisten sopimusten mukaisesti.

Käyttötalousvaikutuksista on tehty alustavia laskelmia. Käyttötalouslaskentaa pidetään hankesuunnittelun edetessä ajantasalla ja hankkeen vaikutuksen käyttötalouteen kokonaisuutena huomioiva laskelma liitetään hankesuunnitelmaan.

9. Riskianalyysi

9.1. Liiketoiminta ja rahoitus

- Mahdollisia valtion avustuksia tullaan kartoittamaan hankkeen tiimoilta.
- Uusi koulu rakennetaan omaan taseeseen (ei riskiä).
- Hanke on iso, löytyykö vakavaraisia toteuttajia?

9.2. Projekti

- Projekti on suuri ja pitkäkestoinen, sitoo tilapalveluiden resursseja.
- Paikallisia yrittäjiä ei välttämättä löydy toteuttajaksi muuten kuin alihankintaketjujen kautta.

9.3. Organisaatio ja toimintatapa

- Samanaikaisesti käynnissä on koulu- ja muita hankkeita, joka aiheuttaa resurssipulaa tilapalvelujen rakennuttamisen tiimissä. Tarvittaessa käytetään ulkopuolista asiantuntija-apua tai palkataan muuten lisävoimia.

- Käyttäjän edustajat ovat hankkeessa mukana alusta loppuun, mikä on hyväksi koettu tapa. Toisaalta käyttäjien tulee varmistaa riittävä resurssointi, jotta esim. suunnitelmien kommentointi oikea-aikaisesti on mahdollista.
- Käyttäjryhmien vahvistuminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa varmistaa, että kaikkien tarpeet tulevat huolellisesti huomioitua hankesuunnittelussa.

9.4. Ympäristö ja olosuhteet

- Tontilta on purettu rakennus ja pohjaolosuhteet on tutkittu. Tontti on rakentamiskelpoinen. Urakoitsija vastaa tarkemmasta tutkimisesta.
- Rakentaminen tapahtuu rakennetussa ympäristössä, rakentamisessa huomioitava läheiset asuinrakennukset sekä HVA:n palveluyksiköt.

9.5. Rakennussuunnitelmat ja –ratkaisut

- Jos urakoitsija vastaa hankkeen rakennussuunnitelmista ja -ratkaisuista, Tilapalvelut varmistavat, että nämä täyttävät kohteelle asetetut tavoitteet sekä sen, että suunnittelulle on varattu riittävästi aikaa hankkeen toteutuksessa.
- Suunnittelun ohjauksen riittävä resurssointi.

9.6. Hankinnat ja tuotanto

- Määritetään selkeät hankintarajat tilaajan ja urakoitsijan välillä.
- Tarjouspyyntöaineiston sisältö laaditaan huolellisesti, tarvittaessa käytetään ulkopuolista konsulttia.
- Rakentamisen aikaiseen valvontaan otetaan tarvittaessa ulkopuolisia konsultteja.
- Käyttäjähankintojen koordinoiminen oman työn ohessa ei välttämättä toimivin ratkaisu. Varmistetaan riittävät resurssit.

9.7. Elinkaari, toiminnallisuus ja ylläpito

- Määritetään hankesuunnitelmaan sekä tarjouspyyntöön rakennuksen ja rakennusosien käyttöiät ja valvotaan, että tarjotut ratkaisut täyttävät vaatimukset.
- Ylläpidon tueksi määritetään urakoitsijalle tavanomaista pidempi takuu-aika, ellei kohdetta toteuteta elinkaarimallilla.
- Vähähillisten hankintojen kriteerit ohjaavat myös suunnitteluratkaisuja elinkaaritehokkaammaksi.
- Tilojen toiminnallisuutta usean kymmenen vuoden päästä on vaikea arvioida. Varmistetaan muunneltavuudella, että toiminnallisuus säilyy, vaikka tilojen oppilasryhmät muuttuisivat.