

Uvilan kaupungin Koskin koulun- ja varhaiskasvatuksen sekä liikuntatilan hankesuunnitelma

Sivistyslautakunta 12.11.2024 § 117

Valmistelija

Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Kimmo Vepsä
Varhaiskasvatuspäällikkö Maiju Oksanen

Valtuusto on päättänyt 30.10.2023 § 54, että Koskiin rakennetaan uusi koulu ja osoittaa vuoden 2024 talousarvion investointiosaan 200 000 euron määrärahan Koskin koulun uuden koulurakennuksen suunnitteluun ja vaadittavan summan koulun rakentamiseksi vuoden 2025 talousarvion investointisuunnitelmaan.

Valtuusto on 13.12.2021 § 90 määritellyt Talousarvio- ja taloussuunnitelman 2022–2024 yhteydessä sivistyslautakunnan alaisen peruskoulutuksen tulosalueen strategiseksi tavoitteeksi vuodelle 2022 päätöksen uudesta palveluverkosta.

Sivistyslautakunta teki 15.3.2022 § 35 selvityksen osalta seuraavia huomioita, jotka tulisi huomioida tulevassa palveluverkkosuunnitelmassa:

1. Varhaiskasvatuksen tulevien vuosien palvelutarpeeseen vaikuttaa syntyvyyden lisäksi palvelujen kysynnän muutokset sekä mahdolliset muutokset esiopetuksessa, perhevapaissa ja suhdeluvuissa. Palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan kaikissa ikäluokissa, mutta samalla syntyvyys laskee.

2. Varhaiskasvatuspalveluiden kapasiteettitarpeessa ei oleteta tapahtuvan nopeita muutoksia, koska varhaiskasvatuspalveluita käyttävien lasten osuus ikäluokasta tulee kasvamaan ja syntyvyys on lähtenyt hienoiseen nousuun. On myös luultavaa, että maahanmuutto tulee lisäämään palvelutarvetta.

3. Osa Uvilan päiväkodeista vaatii laajaa perusparannusta ja on syytä pohtia yhden ison päiväkodin perustamista Friitalaan, kuin korjata vanhoja kiinteistöjä, joista osa perusrakenteeltaan ei vastaa nykyajan vaatimuksia.

4. Perusopetuksen osalta syntyvyyden laskun vaikutuksia tarkastellaan palveluverkkoon alueittain. Keskeistä on määritellä lyhyen ja keskipitkän aikavälin toimintaperiaatteet, joilla tilojen käyttö saadaan säilymään tehokkaana palvelutarpeen muuttuessa.

5. Palveluverkkotyötä tulee ohjata ajatus laadukkaasta ja tasa-arvoisesta koulusta, joka näyttäytyy mm. tilojen varustelussa, turvallisuudessa ja pedagogiikassa. Tasavertaisuutta tarkastellaan laajasti alueellisesti ja pyritään optimaaliseen opetusryhmien kokoon, tilojen tehokkaaseen (taloudelliseen) ja joustavien opetusjärjestelyjen toteutumiseen oppilaiden yksilölliset tuen tarpeet

huomioiden. Käytettävissä olevat tilat tulee olla turvallisia, kasvua ja oppimista tukevia ja oikein mitoitettuja oppilasmääriin.

6. Palveluverkon toteuttamisessa tulee huomioida monipuolisesti lapsivaikutukset kaikissa ikäluokissa.

7. Palveluiden saatavuudella on myös vaikutuksia kunnan asukkaiden ja yritysten veto- ja pitovoimaan.

8. Uudishankkeissa ja muutostöissä huomioidaan opetus-suunnitelman tavoitteet ja niitä tukevat oppimisympäristöratkaisut. Keskeistä on yhteistyö perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen välillä. Esimerkiksi esiopetuksen sijoittumista alakouluihin on syytä joissain kohtia miettiä yhtenäisen opinpolun ja tilankäytön näkökulmasta.

9. Hallintoa tulee keskittää.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.6.2024 § 176 päättänyt yksimielisesti hyväksyä Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tarveselvityksen, määrätä teknisen toimen aloittamaan hankesuunnitelman tekemisen sivistystoimen kanssa ja edellyttää, että tontille rakennettava rakennus on muuntojoustava ja monikäyttöinen.

Hankesuunnitelman laatimisen kannalta on tarkoituksenmukaista asettaa hankesuunnittelutyöryhmä. Hankesuunnitelmatyöryhmän tehtävänä on tarveselvityksen pohjalta laatia Koskin koulun ja Koskin varhaiskasvatuksen hankesuunnitelma sisältäen huonetilaohjelman ja alustavat luonnokset rakennusten sijoittelusta.

Tämän lisäksi hankesuunnitelmassa pitää kuvata ja vertailla eri rakentamisen ja rahoitusmallin vaihtoehdot ja niiden kustannusrakenteet ja esittää tarkoituksenmukaisin vaihtoehto (esim. moduulirakentaminen tai paikalleen rakentaminen sekä leasing, vuokra tai omaan taseeseen rakentaminen). Hankesuunnitelman valmistumisen tavoiteaikatauluna on syksy 2024.

Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka on nimennyt hankesuunnitelman laatimista varten hankesuunnitelmatyöryhmän (25.06.2024 § 31/2024). Työryhmään kuuluvat:

Tekninen johtaja Teemu Björninen
Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Kimmo Vepsä
Talonstrategiajohtaja Harri Särkipaju
Varhaiskasvatuspääällikkö Maiju Oksanen
Rehtori Lasse Ohvo

Esittelijä	Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Vepsä Kimmo
Päätösehdotus	<p>Sivistyslautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Koskin koulun ja varhaiskasvatustilojen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman hyväksymistä.2. esittää, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi.
Päätös	<p>Sivistyslautakunta päätti</p> <ol style="list-style-type: none">1. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Koskin koulun ja varhaiskasvatustilojen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman hyväksymistä.2. esittää, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi. <p>Kaupunginhallituksen edustaja Heikki Pukkila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen, klo 20.54.</p>

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 288

Valmistelija	<p>Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko, puh. 044 343 8250</p> <p>Sivistyslautakunta on kokouksessaan 12.11.2024 § 117 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Koskin koulun ja varhaiskasvatustilojen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman hyväksymistä sekä esittänyt, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi.</p> <p>Hanketyöryhmä on valmistellut hankesuunnitelman Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen ratkaisusta. Kokonaisuus on ollut haastava valmistella eri muuttujien johdosta. Hanketyöryhmä on päättänyt esittämään ratkaisua, jossa toteutettaisiin kokonaan uudet Koskin koulun tilat sekä yksiryhmäisen päiväkodin tilat. Liikuntatilojen osalta on päädytty esittämään erillistä rakennusta, johon sijoittuisivat liikuntasali muine oheistiloineen.</p> <p>Hanketyöryhmä on päättänyt esittämään, että koulun ja varhaiskasvatuksen käytössä olevat tilat toteutettaisiin leasingrahoituksella tai vuokratiloina. Liikuntatilojen osalta esitetään kaupungin omistamaa omaan taseeseen rakennettavaa ratkaisua.</p> <p>Hanketyöryhmä on tehnyt laajan kartoituksen vuokra- ja leasingmalleihin ja on käynyt myös tutustumassa em. rahoitusmalleilla toteutettuihin kohteisiin.</p>
--------------	---

Kummassakin rahoitusmallissa kyse on ns. moduulirakenteisesta rakennuksesta. Kummassakaan rahoitusmallissa kiinteistön omistus ei ole sopimuskaudella kaupungilla. Vuokramallissa vuokranantaja (yleensä kiinteistön rakentaja) omistaa rakennuksen. Leasingmallissa leasingrahoittaja ostaa kiinteistön rakentajalta ja vuokraa sen edelleen käyttäjälle leasingvuokralla. Molemmiin rahoitusvaihtoehtoihin toteutettaviin kilpailutukseen voivat lähtökohtaisesti osallistua kaikki tilaelementtejä tai moduulirakenteisia rakennuksia toteuttavat toimittajat.

Vuokramalli

Vuokramallissa kilpailutetaan vuokrasopimus, ei varsinaista rakennusurakkaa. Vuokramallin etuna on, että investointi ei vaadi pääomapanostusta, vaan kunta maksaa vuokraa vain tilan käytöstä. Vuokramalli on joustava, kun tilojen käytöstä voidaan luopua sopimuksen päätyttyä. Sopimuksen päättymisen jälkeen tilojen käyttöä voidaan myös jatkaa, kun jo kilpailutusvaiheessa ehtona on optiovuodet sopimukseen. Yleensä vuokrasopimuksissa ei ole lunastusehtoa. Rakennusten vuokrasopimuksissa on yleensä ns. indeksiehto, joka voi nostaa vuokrasopimuksen kustannuksia ennakoimattomasti sopimuskauden aikana. Kilpailutusvaiheessa voidaan myös kieltää indeksiehto. Käytännön esimerkkiä tämän vaikutuksesta kilpailutukseen ja vuokratukustannuksiin ei ole. Vuokramallin etuna on, että rakennuksen ylläpito- ja korjauskulut kuuluvat rakennuksen omistajalle.

Leasingrahoitus

Leasingrahoituksessa kilpailutetaan rakennus ja hankitaan leasingrahoittaja hankkeelle. Rakennusurakan kilpailuttamiseen voidaan sisällyttää takaisinostositoumus, joka lähentää leasingrahoitteista mallia vuokramallin kaltaiseksi siten, että leasingrahoituksen sopimuskauden jälkeen kaupungilla on mahdollisuus luopua rakennuksen käyttämisestä. Tällöin rakennuksen toimittaja lunastaa rakennuksen leasingrahoittajalta ennakkoon sovitulla jäännösarvolla. Kaupungilla on myös mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi sopimuskauden jälkeen leasingrahoittajalta em. jäännösarvolla. Leasingrahoitteisen mallin etuna voidaan nähdä kustannusten läpinäkyvyys. Rakennusurakan kilpailutuksen jälkeen tiedetään hinta rakennusurakalle. Leasingrahoituksen kustannukset ovat ennakkoon tiedossa. Leasingrahoitukseen voidaan valita tarkoituksenmukaisin korkovaihtoehto. Esim. kiinteää korkoa käytettäessä tiedetään kuukausihinta koko sopimuskaudelle. Leasingrahoitteisessa mallissa rakennuksen ylläpito ja korjauskustannukset kuuluvat kaupungille. Leasingrahoitteisen mallin riskinä voidaan nähdä rakennuksen toimittajan konkurssi sopimuskauden aikana, jolloin takaisinostositoumus voi raueta

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tilat hankitaan vuokraamalla. Tällöin kilpailutetaan vuokrasopimus em. tiloista. Kilpailutuksen yhteydessä voidaan pyrkiä huomioimaan vuokramalliin liittyviä riskejä mm. huomioimalla indeksiehdon käyttämisen mahdollisuus ja

optiovuodet. Liikuntatilojen osalta edelleen esitetään kaupungin omistukseen rakennettavaa ratkaisua.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä Ulvilan kaupungin Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman- valita Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tilojen rahoitusmalliksi vuokrasopimuksen ja Koskin liikuntatilojen toteutusmalliksi kaupungin omistaman omaan taseeseen tehtävän investoinnin. <p>Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä Ulvilan kaupungin Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman- valita Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tilojen rahoitusmalliksi vuokrasopimuksen ja Koskin liikuntatilojen toteutusmalliksi kaupungin omistaman omaan taseeseen tehtävän investoinnin. <p>Lisäksi kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p>

Valtuusto 13.12.2024 § 71
347/10.03.02/2024

Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä Ulvilan kaupungin Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman- valita Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tilojen rahoitusmalliksi vuokrasopimuksen ja Koskin liikuntatilojen toteutusmalliksi kaupungin omistaman omaan taseeseen tehtävän investoinnin.
Päätös	<p>Valtuusto päätti yksimielisesti</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä Ulvilan kaupungin Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen sekä liikuntatilan hankesuunnitelman- valita Koskin koulun ja varhaiskasvatuksen tilojen rahoitusmalliksi vuokrasopimuksen ja Koskin liikuntatilojen toteutusmalliksi kaupungin omistaman omaan taseeseen tehtävän investoinnin.