

Gammelbackan koulu hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus 06.02.2024 § 40
228/10.03.02.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot:

Mikko Silvast, toimitilajohtaja, Sari Gustafsson, sivistysjohtaja, Markku Partanen, kaupunginarkkitehti, Emilia Saatsi, asemakaavapäällikkö, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Gammelbackan koulun hankesuunnitelma on valmistunut. Se perustuu alueen alakoulu- ja varhaiskasvatuksen palvelutarpeista tehtyyn tarveselvitykseen, jonka Porvoon kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 9.1.2023.

Hankesuunnitelma on valmisteltu työryhmässä, johon kuului Porvoon kaupungin toimitilapalveluiden, kasvun ja oppimisen, kaupunkisuunnittelun sekä elinvoiman asiantuntijoita. Myös opettajat, varhaiskasvatuksen sekä kirjaston ja nuorisotilojen henkilökunta osallistuivat hankesuunnittelutyöhön. Hankejohtamisesta ja kustannuslaskennasta vastasi rakennuttamisen ratkaisutoimisto Boost Brothers Oy ja suunnittelusta Arkkitehtitoimisto Perko Oy.

Koska alueella ei vielä ole valmista hankkeen mahdollistavaa asemakaavaa, hankesuunnittelussa painottuivat koulun ja esikoulun toiminnallisten tavoitteiden täsmentäminen, niiden mukaisen tilaohjelman laatiminen ja koulun sijaintivaihtoehtojen tutkiminen. Myös rakennuksen ratkaisuperiaatteet tutkittiin ja linjattiin sekä laadittiin tavoitehintalaskelma. Asemakaavan valmistuttua hankkeen konkreettista rakennussuunnittelua ohjataan näiden linjausten ja periaatteiden mukaisesti kaavallisten ratkaisuiden edellyttämissä puitteissa.

Tarveselvityksen keskeinen huomio on, että Porvoon kaupungin vuoteen 2041 ulottuvan väestöennustemallin mukaan alueen alakoulun oppilaspaikkatarve pysyy varsin vakaana, keskimäärin n. 430 oppilaassa (vaihteluväli 409–442 oppilasta). Mallissa on huomioitu Porvoon kaupungin tulevat kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun vaikutukset väestökehitykseen.

Tarveselvityksen mukaisen koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on 525. Alakoulun yhteensä 432 oppilaspaikan lisäksi kouluun tulee 30 valmistavan opetuksen paikkaa ja 30 pienluokkapaikkaa. Kouluun sijoitetaan myös kolmiryhmäinen esikoulu, jossa hoitopaikkoja on yhteensä 63.

Tarveselvityksen mukaisia tavoitteita ei ole mahdollista toteuttaa nykyisen heikkokuntoisen ja tilarakenteeltaan tavoitteisiin nähden riittämättömän Peipon koulun rakennuksen puitteissa.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että tarvittavat koulu- ja esikoulupaikat toteutetaan rakentamalla uudisrakennus

Gammelbackan keskusta. Peipon koulun rakennuksesta luovutaan ja se puretaan uuden koulun valmistuttua.

Kokouksessaan 9.1. 2024 kaupunginhallitus päätti, että

- Hankesuunnittelu aloitetaan sijoituspaikkana Gammelbackan keskusta ja tarkka paikka tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.
- Kaupunginhallitus toteaa, että hankkeen kokonaislaajuuden tilavarauksen arvio on n. 7 000 brm².
- Lähtökohtana hankesuunnittelussa on koulun ja esiopetuksen tilojen priorisointi muihin toimintoihin nähden.
- Hankesuunnitteluvaiheessa selvitettävänä toimintoina ovat alakoulun ja esikoulun lisäksi myös muut toiminnot, kuten muun muassa kirjasto- ja nuorisotilat, erityisesti jos pienluokkien sijoittuminen tapahtuu muuhun lokaatioon.
- Hankkeen kokonaislaajuuden, taloudellisen optimoinnin ja toimintojen keskinäisen tilajaon kannalta oleellista on tunnistaa tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyden sekä joustavuuden mahdollisuudet.

Hankesuunnittelun aikana tutkittiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti mahdollisuutta sijoittaa kirjasto ja nuorisotilat samaan rakennukseen koulun kanssa. Niiden nykyiset tilat Gammelbackan monitoimitalossa ovat kunnoltaan ja sisäolosuhteiltaan ongelmalliset ja osa rakennuksen tiloista on tyhjillään.

Gammelbackan 1982 valmistuneessa, laajuudeltaan n. 2 550 htm²:n monitoimitalossa on kirjaston ja nuorisotilojen lisäksi joitakin ulkopuolisia vuokralaisia ja tiloja käyttävät myös eri kansalaisjärjestöt ja -ryhmät. Kaupungin omien palveluiden käytössä on n. 40 % tiloista.

Päätöksenteon tueksi monitoimitalosta laadittiin kuntoselvitys, jonka mukaan rakennuksen kunto on sellainen, että peruskorjauksen hankesuunnittelu tulisi toteuttaa mahdollisimman pian.

Peruskorjauksesta tehtiin tavoitehintalaskelma, jossa peruskorjauksen kustannuksiksi saatiin n. 7 854 000 € (alv 0%). Peruskorjausta ei voida pitää toiminnallisesti ja taloudellisesti perusteltuna. Johtopäätöksenä on, että rakennuksesta tulisi nyt luopua ja osoittaa toiminnalle toiset tilat. Rakennus on vuoden 2022 kaupungin kiinteistöjen salkutuksessa sijoitettu kaupungin kiinteistökannasta poistettavien rakennusten salkkuun C. Selvittäessä mahdollisuutta sijoittaa kirjasto ja nuorisotila samaan rakennukseen uuden koulun kanssa todettiin, että alueen palvelutarpeen mukaisten toimivien kirjasto- ja nuorisotilojen liittäminen koulun tilaohjelmaan merkitsisi kaupunginhallituksen asettaman tavoitelaajuuden (n. 7000 brm²) varsin merkittävää ylittämistä.

Tästä syystä katsottiin, että kirjaston ja nuorisotoimen tarvitsemista tiloista olisi tehtävä erillinen tarveselvitys ja hankesuunnitelma, jossa palvelutarpeet ja niiden toteuttamisvaihtoehdot tutkitaan myös alueen kokonaissuunnittelun näkökulmasta. Alueen vireillä olevassa asemakaavallisessa tarkastelussa selvitetään myös muiden mahdollisten toimintojen määrä, tilatarve ja sijoittumisen ratkaisuvaihtoehdot.

Uuden koulun rakentaminen on osa Gammelbackan keskustan kokonaisvaltaisia kehittämistoimia.

Uuden rakennuksen sijaintivaihtoehtoja selvitettiin varsin perusteellisesti. Tarkasteluun otettiin kaikki sellaiset Gammelbackan keskustan läheisyydessä olevat paikat, jotka voisivat olla edes jotenkin mahdollisia koulun sijoituspaikkoja. Jokainen niistä osoittautui jollakin tavalla haasteelliseksi, useimmat monella tavalla haasteellisiksi. Tässä hankesuunnitelmassa esitetty sijainti perustuu muiden edulliseksi katsottujen seikkojen ohella ennen muuta kaupunkikehityksen tavoitteisiin kehittää Gammelbackan keskustaa, missä julkisilla palvelurakennuksilla on keskeinen merkitys.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että vapautuvasta monitoimitalon tontista 638-28-2608-1 ja sen kaakkoispuolella sijaitsevasta osasta tonttia 638-417-1-5 muodostetaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti uusi tontti, jolle rakennetaan Gammelbackan koulun uudisrakennus.

Tässä esitettyä sijaintia perustelevat seuraavat koko alueen kehittämistä tukevat tekijät:

- Koulun sijoittuminen Gammelbackan ydinkeskustaan antaa voimakkaan sysäyksen aluekehitykselle koko Gammelbackan keskustassa. Se osoittaa sen, että kaupunki panostaa Gammelbackaan ja pyrkii ratkaisemaan alueen haasteet.
- Kehittää Gammelbackaa Porvoon läntisenä alakeskuksena ja edistää strategista linjausta panostaa asuinlähiön kehittämiseen ja palveluiden turvaamiseen.
- Huomioi pitkän aikavälin tarpeet ja tavoitteet vuosikymmeniksi eteenpäin.
- Koulun sijoittuminen alueen ytimeen lisää alueen käyttäjien määrää ja sisäistä sosiaalista vuorovaikutusta ja kontrollia.
- Mahdollistaa kompaktin palvelukeskittymän sekä uusia asuinrakentamisen paikkoja.
- Parantaa Gammelbackan vetovoimaa ja houkuttelee kaupallisia hankkeita
- Synergia julkisten ja kaupallisten toimijoiden palvelurakennuksissa mahdollinen (esimerkiksi vuokratiloja kaupan yhteydessä)
- Parantaa fyysistä ympäristöä siellä, missä parantamisen tarve on suurin.

Uuden tontin tarkempi rajausta, samoin kuin muun muassa koulun liikennejärjestelyt määritellään vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa 493 Gammelbackan keskus.

Nykyisen Peipon koulurakennuksen kunto ja käytettävyys huomioiden tulisi korvaava ratkaisu toteuttaa mahdollisimman pian toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi.

Oppilas- ja hoitopaikkamäärä

- Koulun mitoituksellinen oppilas- ja hoitopaikkamäärä on yhteensä 525. Koulu on kolmisarjainen ja perusopetuksen ryhmäkoko on 24 oppilasta.
- Perusopetuksen 1–6 luokat: 432 oppilaspaikkaa
- Valmistava opetus: 30 oppilaspaikkaa, kolmessa 10 oppilaan ryhmässä
- Pienluokat: 30 oppilaspaikkaa (sisältyy perusopetuksen oppilaspaikkamäärään)
- Esikoulu: 63 hoitopaikkaa, kolmessa 21 lapsen ryhmässä

Laajuus

Tilaohjelman mukainen ohjelma-ala	4 597 ohm ²
Tilaohjelman mukainen huoneala	6 133 hum ²
Tavoitebruttoala	6 879 brm ²

Kustannusarviot (alv 0%)

Rakennuskustannukset, rakennus ja piha	24 920 000 €
Toiminnan käynnistämiskustannukset	1 030 000 €
Purkukustannukset, monitoimitalo ja Peipon koulu	1 210 000 €

Hankekustannukset yhteensä 27 160 000 €

Kustannukset/ brm²: 3 947 €

Kustannukset / oppilas- ja hoitopaikka: kohden n. 51 733 €

Keskimääräinen sisäinen vuokra ensimmäisen 10 vuoden ajalla
1 727 000 €/v, n. 22,90 €/htm²/kk

Aikataulu

Hankeaikataulu on riippuvainen kaavoituksen valmistumisesta ja siitä, milloin kirjasto- ja nuorisotoimi saa uudet korvaavat tilat käyttöönsä. Alla oleva tavoiteaikataulu on laadittu sillä oletuksella, että kirjasto- ja nuorisotoimi pääsevät aloittamaan toimintansa uusissa tiloissa loppukeväästä 2026, jolloin monitoimitalon purku voidaan aloittaa. Aikataulu on tältä osin haasteellinen.

Kirjasto- ja nuorisotoimen tilojen tarveselvitys, hankesuunnittelu, suunnittelu ja toteutus
2/2024 – 10/2025

Kirjaston ja nuorisotoimen uusien tilojen tuuletus ja muutto
11/2024 – 12/2025

Monitoimitalon purku

1/2026 – 4/2026

Koulurakennuksen yleis- ja toteutussuunnittelu
10/2024 – 12/2025

Rakentamisen valmistelu
1/2026 – 4/2026

Koulurakennuksen ja piha-alueen rakentaminen
5/2026 – 10/2027

Tilojen tuuletus ja muutto
11/2027 – 12/2027

Koulurakennuksen käyttöönotto
1/2028

Peipon koulurakennuksen purku
1/2028 – 5/2028

vt. Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Gammelbackan koulun
hankesuunnitelman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Gammelbackan
koulun hankesuunnitelman ja päätti, että purettavassa
Gammelbackan monitoimitalossa nyt sijaitsevien kirjasto- ja
nuorisotilojen korvaavien tilojen tarveselvitys ja hankesuunnittelu
aloitetaan.