

Vaasan kaupunki
KESKUSTAN YHTENÄISKOULU

RAASTUVANKATU 33, uudisrakennus
KAUPPAPUISTIKKO 22, peruskorjaus ja muutokset

HANKESUUNNITELMA

17.11.2021

päivitetty 30.3.2022 ja 24.5.2022



SISÄLLYS

1. YLEISTÄ	4
1.1 KESKUSTAN YHTENÄISKOULUN HANKESUUNNITTELU	4
2. YHTEYSTIEDOT.....	6
2.1 YHTEYSHENKILÖT JA TYÖRYHMÄ	6
3. SELOSTUS HANKKEESTA.....	8
3.1 SIIJAINTI	8
3.2 TARVESELVITYS JA PÄÄTÖKSET	8
3.3 TOIMINNAN SJOITTUMINEN	9
4. TOIMINNAN KUVAUS.....	9
4.1 TOIMINNAN PEDAGOGISET TAVOITTEET	9
4.2 HENKILÖSTÖ	10
4.3 KÄYTTÄJÄT	10
5. TILAOHJELMA JA HANKKEEN KOKONAISLAAJUUS.....	11
5.1 TILAOHJELMA	11
5.2 TILAOHJELMAN SOVITTAMINEN HANKESUUNNITELMAN RAKENNUKSIIN	12
6. TOIMINNALLISET JA LAADULLISET VAATIMUKSET	15
6.1 SISÄILMALUOKKA	15
6.2 TILAKORTIT	15
6.3 TILOJEN PINTARAKENTEET	15
6.4 TILOJEN TOIMINNALLISET VAATIMUKSET.....	15
6.5 AKUSTISET VAATIMUKSET.....	15
6.6 TEKINEN LAATUTASO.....	15
6.7 TEKNISET JÄRJESTELMÄT	16
7. PROSENTTI TAITEELLE	16
8. KAAVOITUS	17
8.1 TONTIT JA ASEMAKAAVA NYT	17
8.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	17
9. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI.....	18
10. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	20
10.1 PERUSTAMISOLOSUhteet, TONTIN RAKENTAMISKELPOISEKSI SAATTAMISEN TOIMET	20
11. LIITTYMÄT TEKNISIIN VERKOSTOIHIN.....	20
11.1 KAUKOLÄMPÖ	20
11.2 VESI- JA VIEMÄRI.....	20
11.3 SÄHKÖ	20
11.4 VIESTINTÄVERKKO	20
11.5 VÄESTÖNSUOJELUSELVITYS.....	20
12. YHTENÄISKOULUN TOIMINNALLINEN ALUEKOKONAISUUS JA PIHA-ALUEET.....	21
12.1 PIHAN TOIMINNALLISET RATKAISUT	21
13. RAASTUVANKATU 33, UUDISRAKENNUS	24
13.1 PURETTAVA RAKENNUS	24
13.2 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	25
13.3 UUDISRAKENNUS	25
13.4 TILOJEN SJOITTELUT JA YHTEYDET.....	25
13.5 RAKENNUKSEN OMINAISUUDET	26
13.6 VIRANOMAISVAATIMUKSET	26
13.7 TEKINEN LAATUTASO.....	27

13.8	TEKNISET JÄRJESTELMÄT	27
14.	KAUPPAPUISTIKKO 22 PERUSKORJAUS JA TILOJEN MUUTOKSET.....	28
14.1	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	28
14.2	RAKENNUKSEN NYKYTILANNE	28
14.3	RAKENNUSHISTORIASELVITYS	29
14.4	LAADITUT KUNTOTUTKIMUKSET.....	30
14.5	TILOJEN SIIJOITTELUT JA YHTEYDET.....	31
14.6	VIRANOMAISVAATIMUKSET	32
14.7	PERUSKORJAUS	32
14.8	TEKNINEN LAATUTASO.....	33
14.9	TEKNISET JÄRJESTELMÄT	33
15.	VÄHÄHIILINEN RAKENTAMINEN	34
15.1	TAVOITTEET	34
15.2	RAASTUVANKATU 33	34
15.3	KAUPPAPUISTIKKO 22	35
16.	KOKONAISLAAJUUS.....	35
16.1	HANKKEEN KOKONAISLAAJUUS.....	35
17.	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS	36
17.1	TALORAKENNUKSEN INVESTOINTIKUSTANNUKSET.....	36
17.2	ENSİKERTAINEN KALUSTAMINEN	36
17.3	KATUALUEIDEN MUUTOKSET.....	36
17.4	TULEVAT VUOKRAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄHALLINTOKUNNALLE	36
17.5	VÄISTÖTILAKUSTANNUKSET	36
17.6	RAHOITUS.....	36
17.7	MAHDOLLISUUDET AVUSTUKSIIN	36
18.	AIKATAULU	36
19.	PÄÄTÖSEHDOTUS INVESTOINNISTA.....	37
LIITTEET		37
	ALUSTAVAT LUONNOKSET	37

Kuvalähteet

Kannen kuva: Arkkitehdit LKL

Kuvat: Sivuilla 7,8 ja 16 Vaasan kaupungin verkkosivut ja karttapalvelu, ellei toisin mainita

Kuvat sivulla 28 ja 31 Rakennushistoriallinen selvitys

Piirustukset ja valokuvat: Arkkitehdit LKL, ellei toisin mainittu.



Keltainen rakennus etualalla on Kauppapuistikko 22, taustalla näkyvä uudisrakennus tummalla sävyllä.

1. YLEISTÄ

1.1 Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnittelu

Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet arkkitehdit Laura Larikka ja Gunilla Lång-Kivilinna sekä Sanna Koivisto Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab:ltä. Työtä on ohjannut Vaasan Talotoimesta rakennuttajapäällikkö Kukka Potka. Hankesuunnitelman laadinnan aikana on pidetty hankesuunnittelukokouksia ja erillispalavereita, joihin ovat osallistuneet yhteyshenkilöluettelossa mainitut henkilöt eri vaiheissa.

Hankesuunnittelu perustuu maaliskuussa 2021 hyväksyttyyn tarveselvitykseen. Tämä hankesuunnitelma käsittää Kauppapuistikko 22:n peruskorjauksen sekä Raastuvankatu 33:n uudisrakennuksen sekä niiden välisen piha-alueen. Samalla tontilla Raastuvankatu 33 kanssa sijaitsee kahdessa vanhassa rakennuksessa myös Alma-opiston päärakennus ja Vaasan kaupungin perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen hallintotiloja.

Keskustan yhtenäiskoulu tulee olemaan uusi perusopetuksen yksikkö Vaasassa. Se muodostetaan Keskuskoulun alakoulusta, Merenkurkun yläkoulusta sekä englanninkielisen opetuksen opetusryhmistä. Englanninkielisen opetuksen opetusryhmät siirtyvät yhtenäiskouluun Suvilahden koulusta.

Hankesuunnitelman tavoitteena on määrittää tarkemmin uudisrakentamisen laajuus, tilojen jakautuminen eri rakennusten kesken sekä tarkentaa tilaohjelmaa ja koota tilojen toiminnalliset vaatimukset. Lisäksi selvitetään rakennuspaikan vaatimat kaavalliset, liikenteelliset ja kunnallistekniset tarpeet, joita hankkeen toteutussuunnittelu edellyttää.

Tavoitteena on saada toimivat, nykyaikaiset opetustilat yli tuhannen oppilaan yhtenäiskoululle Keskuskoulu mukaan lukien.

Hankesuunnitelman osana tehtiin kaksi kuntalaiskyselyä, yksi yleinen kysely ja toinen liikuntatiloja koskeva kysely. Yleiseen kyselyyn valtaosa oli vanhempia. Kyselyssä painottuivat huoli lasten turvallisuudesta sekä keskustan liikenteen johdosta, että suuren yksikön haasteesta estää koulukiusaamista. Toisaalta oltiin innokkaina ottamassa vastaan uusi moderni koulurakennus Raastuvankatu 33:ssa.

Liikuntatilakyselyssä urheilujärjestöt kaipasivat isoa salia keskustaan, suunnitellun keskikokoisen salin sijaan. Kannettiin myös huolta pysäköintipaikkojen riittävydestä opistokorttelin läheisyydessä.

Hankesuunnitelman päivitykset

Hankesuunnitelma ensimmäinen versio 17.11.2021 käsiteltiin Vaasan kaupungin tilahallintoryhmässä ja kaupunginhallituksessa loppuvuonna 2021. Tämä versio käsitti kaksi liikuntasalia, kooltaan 600m² ja 170 m². Kaupunginhallitus palautti hankesuunnitelman valmisteltavaksi uudelleen, siten että selvitetään myös yhden ns. täysikokoisen liikuntasalin sijoittuminen uudisrakennukseen. Samassa yhteydessä myös tilaohjelmaa tarkennettiin. Tämän pohjalta laadittiin rinnakkaiset luonnoskaaviot alkuvuonna 2022. Sen perusteella verrattiin näiden vaihtoehtojen laajuutta, kustannuksia, toiminnallisia ja kaupunkirakenteellisia ominaisuuksia. Näiden arvioinnin perusteella kaupunginhallitus päätti edetä keskikokoisen liikuntasalin mukaisella uudisrakennuksella. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen tämä 30.3.2022 päivätty hankesuunnitelma vietiin kaupunginvaltuuston käsittelyyn 2.5.2022. Kaupunginvaltuuston käsittelyssä hankesuunnitelma päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että uudisrakennukseen sijoitetaan täysikokoinen liikuntasali. Tämä hankesuunnitelma käsittelee täysikokoisen liikuntasalin sisältävää ratkaisua.

2. YHTEYSTIEDOT

2.1 Yhteyshenkilöt ja työryhmä

Vaasan kaupunki

Vaasan Talotoimi

Rakennuttajapäällikkö

Kukka Potka

kukka.potka@vaasa.fi

LVI-asiantuntija

Kari-Pekka Virta

kari-pekka.virta@vaasa.fi

Sähköasiantuntija

Risto Herttua

risto.herttua@vaasa.fi

Suunnitteluinsinööri, kustannuslaskenta

Ahti Salonen

ahti.salonen@vaasa.fi

Perusopetus

Koulutoimenjohtaja

Kari Nummela

kari.nummela@vaasa.fi

Aluerehtori

Johanna Olsson

johanna.olsson@edu.vaasa.fi

Merenkurkun koulu

Rehtori

Minna Vuorinen

minna.vuorinen@edu.vaasa.fi

Keskuskoulu

Rehtori

Britt Kaskela-Nortamo

britt.kaskela-nortamo@edu.vaasa.fi

Suvilahden koulu

Rehtori (kaksikielinen ja englanninkielinen
opetus)

Emmi Herler-Westeråker

Sivistystoimi

Controller

Janina Sjöstrand

janina.sjostrand@vaasa.fi

Kaavoitus

Kaavoitusjohtaja

Päivi Korkealaakso

paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti

Kati Vuohijoki

kati.vuohijoki@vaasa.fi

Kuntatekniikka, liikenne

Liikennesuunnittelupäällikkö

Pertti Hällilä

pertti.hallila@vaasa.fi

Suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelija

Keijo Saarenmaa

keijo.saarenmaa@vaasa.fi

TeeSe Botnia Oy Ab

Ruokapalvelut
Ruokapalvelujohtaja
Minna Jokinen
minna.jokinen@teese.fi

Palvelupäällikkö
Hanna Elomaa
hanna.elomaa@teese.fi

Puhdistuspalvelut
Puhdistuspalvelujohtaja
Tiina Blom
tiina.blom@teese.fi

Palvelusuunnittelija
Sari Perkiö
sari.perkio@teese.fi

Taina Lähdesluoma
taina.lahdesluoma@teese.fi

Konsultit

Suunnittelijat

Arkkitiedit Lång-Kivilinna & Larikka
Arkitekter Oy Ab
Laura Larikka, laura.larikka@arkkl.fi
Gunilla Lång-Kivilinna
gunilla.lang-kivilinna@arkkl.fi

Granlund Pohjanmaa
LVI-suunnittelu
Ari Hietikko
ari.hietikko@granlund.fi

Sähkösuunnittelu
Mika Uusi-Ranta
mika.uusi-ranta@granlund.fi

Vähähiilisyystavoitteet
Anni Viitala
anni.viitala@granlund.fi

Rakennesuunnittelu
Contria Oy
Seppo Nissilä
seppo.nissila@contria.fi

Selvitykset ja tutkimukset

Vahanen Rakennusfysiikka Oy

Rakennushistoriaselvitys
Anu Laurila, arkkitehti
anu.laurila@vahanen.com

Rakennetekninen kuntotutkimus
Mika Korpi
mika.korpi@vahanen.com
Lauri Tunkkari
Antti Rundgren

Julkisivujen kuntotutkimus
Mika Oikari, DI, mika.oikari@vahanen.com
Lauri Tunkkari, Ins. (AMK),

Haitta-ainetutkimus
Mika Korpi , mika.korpi@vahanen.com

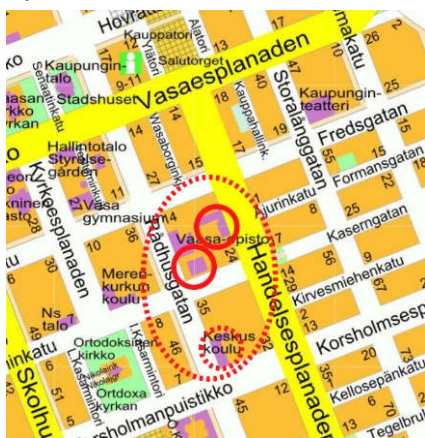
3. SELOSTUS HANKKEESTA

Uusi koulukokonaisuus sijoittuu Vaasan ydinkeskustaan hyvien kulkuyhteyksien äärelle, lähelle Keskuskoulua. Yhtenäiskoulu tulee toimimaan pääosin kolmessa rakennuksessa kahdessa vierekkäisessä korttelissa, joita rajaavat Rauhankatu, Kauppapuistikko, Korsholmanpuistikko ja Raastuvankatu.

Keskuskoulun rakennukseen sijoittuu pääosa alakoululaisista. Ylempien vuosiluokkien käyttöön peruskorjataan vuonna 1913 valmistunut koulurakennus osoitteessa Kauppapuistikko 22. Raastuvankatu 33:ssa sijaitseva, vuonna 1976 Vaasan kauppakorkeakoululle valmistunut kirjasto- ja toimistotalo puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi isompi monitoiminen opetus-, ruokala- ja liikuntasalirakennus.

Yhtenäiskoulun kaikki tilat ovat pääosin yhteiskäyttöisiä. Lisäksi Alma-opiston kanssa tehdään tilankäyttölistä yhteistyötä. Koulun tilat palvelevat myös iltakäyttäjää.

3.1 Sijainti



Sijainti Vaasan keskusta

Osoite: Kauppapuistikko 22, 65100Vaasa
Raastuvankatu 33, 65100Vaasa

Nykyiset tontit: Kauppapuistikko 22, 905-7-5-4
Raastuvankatu 33, 905-7-5-3

3.2 Tarveselvitys ja päätökset

Tarveselvitys 26.2.2021

Tarveselvityksen hyväksyntä:

Vaasan kaupungin tilahallintoryhmä (THR) 26.2.2021

Kasvatus- ja opetuslautakunta 10.3.2021

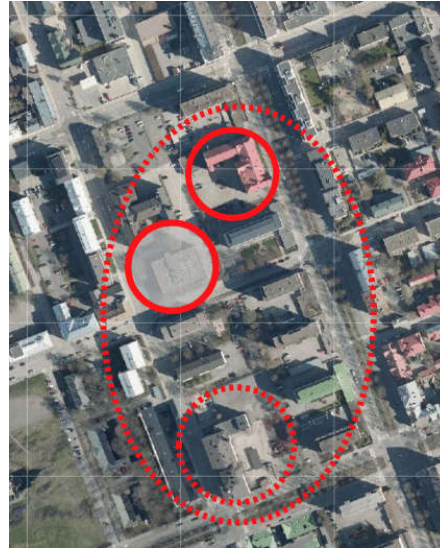
Kaupunginhallitus 22.3.2021

3.3 Toiminnan sijoittuminen

Tämä hankesuunnitelma tarkastelee yhtenäiskoulun kahta rakennusta ns. opistokorttelissa. Olemassa oleva koulurakennus osoitteessa Kauppapuistikko 22 peruskorjataan opetus- ja hallintotiloiksi ja osoitteeseen Raastuvankatu 33 rakennetaan uusi monitoiminen opetus-, ruokala- ja liikuntatilan käsittävä uudisrakennus. Keskustan yhtenäiskoulun tilaratkaisut suunnitellaan niin, että ne mahdollistavat tarpeen vaatiessa yhteiskäytön myös Alma-opiston kanssa. Alma-opiston rakennukseen sijoittuu hankesuunnitelmassa joitakin opetustiloja.

Myös helpot ja turvalliset yhteydet Keskuskouluun kuuluvat tulevaan ratkaisuun.

Uuden sijaintikorttelin ulkoalueet ovat myös tärkeä osa yhtenäiskoulun kokonaisuutta.



Yhtenäiskoulun kiinteistöjen sijainnit.

4. TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Toiminnan pedagogiset tavoitteet

Keskustan yhtenäiskoulussa järjestetään perusopetusta vuosiluokille 1-9. Koulussa on yleisopetuksen lisäksi kielikylpyopetusta, kaksikielistä ja englanninkielistä opetusta sekä joustavaa perusopetusta. Keskustan yhtenäiskoulu toimii neljässä eri rakennuksessa: Keskuskoulu, Raastuvankatu 33 rakennettavassa uudisrakennuksessa, peruskorjattavassa Kauppapuistikko 22:ssa sekä Alma-opiston tiloissa. Keskustan yhtenäiskoulussa on 600 m²:n liikuntasali, joka on koulupäivien jälkeen ja viikonloppuisin liikuntaharrastajien käytössä.

Keskustan yhtenäiskoulussa opiskelee yhteensä noin 1 100 oppilasta, henkilökuntaa on noin 130, josta n. 80 sijoittuu opistokortteliin ja n. 50 Keskuskouluun. Yhtenäiskoulussa toimii johtavan rehtorin lisäksi kolme virka-apulaisrehtoria. Oppilaat jakautuvat eri koulurakennuksiin seuraavasti:

Vuosiluokat 1-5, noin 500 oppilasta:	Keskuskoulu
Vuosiluokat 6-9, noin 600 oppilasta:	Kauppapuistikko 22
	Raastuvankatu 33
	Raastuvankatu 31, Alma-opisto

Hankesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa muodostuu koulukokonaisuus, jossa opettajilla on mahdollisuudet opettaa eri ikäisiä oppilaita pätevyytensä ja kiinnostuksensa mukaisesti. Kielikylpyopetuksen ja englanninkielisen opetuksen toimiessa samassa yhtenäiskoulussa on mahdollista saavuttaa merkittäviä synergiaetuja niin opetuksen järjestämisen kuin pedagogisen yhteistyön kannalta. Yleisopetuksen, kielikylpyopetuksen ja englanninkielisen opetuksen oppilaille muodostuu yhtenäiset koulupolut koko perusopetuksen ajalle. Hanke sisältää myös rakennettavaksi kaivatun ison liikuntasalin kaupungin keskustaan. Suuren yhtenäiskoulun hallintoon tulee varata riittävät resurssit, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja yhtenäisistä koulupoluista oppilaille maksimaaliset hyödyt niin oppimisen kuin oppilashuollon kannalta.

Keskustan yhtenäiskoulu on kaupungin strategiassa yksi kärkihankkeista. Projektin toteutuminen vaikuttaa suuresti suomenkielisen perusopetuksen koko palveluverkkoon. Uusi yhtenäiskoulu tarjoaa ajanmukaiset tilat ja keskeisen sijainnin peruskoululaisille ja koulun henkilökunnalle. Omalta osaltaan Keskustan yhtenäiskoulu pitää kaupungin keskustaa elinvoimaisena.

4.2 Henkilöstö

Opistokorttelin koulurakennuksissa tulee työskentelemään päivittäin noin 80 henkilökuntaan kuuluvaa henkilöä ja nykyisten ryhmäkokojen mukaan noin 600 oppilasta. Maksimissaan oppilaita voi opistokorttelissa olla noin 750.

Opetushenkilöstö

Koko yhtenäiskoulussa on n. 80 opettajaa. Heistä 48 tulee toimimaan pääsääntöisesti opistokorttelin rakennuksissa (KP22 ja R33). Avustavaa opetushenkilöstöä on 20 henkilöä, joista vastaavasti 10 henkilöä opistokorttelissa. Lisäksi koulussa on säännöllisesti opetusharjoittelijoita.

Hallinto

Hallintoon kuuluu rehtori, kolme virka-apulaisrehtoria sekä kansliahenkilökuntaa, yhteensä kuusi. Vahtimestareita tulee yhtenäiskoulussa olemaan kaksi. Hallintohenkilöstöstä 5-6 ihmistä työskentelee opistokorttelissa.

Oppilashuolto

Oppilashuollon henkilöstöä on säännöllisesti paikalla 11, näitä ovat terveydenhoitajat, koululääkäri, kuraattorit, psykologit, psykiatrinen sairaanhoitaja sekä kouluvalmentaja. Näistä kuusi henkilöä sijoittuu opistokortteliin. Koulussa on myös kaksi opinto-ohjaajaa jotka kuuluvat opetushenkilöstöön.

Ruokapalvelut

Koulun ruokapalveluista vastaa Teese Botnian keittiöhenkilökunta, 7-8 työntekijää koko yhtenäiskoulussa.

Puhdistuspalvelut

Puhtauspalveluista vastaa Teese Botnia, siivoushenkilöstön lukumäärä on yhteensä 7 työntekijää koko yhtenäiskoulussa.

Kiinteistönhuollon toteuttamistapa tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

4.3 Käyttäjät

Koulurakennusten pääkäyttäjiä ovat oppilaat ja opettajat sekä muu henkilökunta. Tärkeä rooli on myös rakennuksen tarjoaminen osaksi ilta-aikaan tapahtuvaa harrastus- ja kansalaisopistotoimintaa.

Oppilaat ja opetusryhmät

Tulevan yhtenäiskoulun oppilasmäärä koostuu seuraavasti:

Opetusryhmien määrä on yhteensä 58. Keskuskouluun sijoittuvat 25 kotiluokkaa vuosiluokkien 1-5 oppilaille ja loput 33 opetusryhmää sijoittuvat opistokortteliin. Vuosiluokka 6:lle on kotiluokkia viisi, yläkoulun erityisopetusryhmille kolme sekä yksi joustavan perusopetuksen ryhmälle.

Yhtenäiskoulun opetuslinjat ovat suomenkielinen yleisopetus, ruotsin kielen kielikylpyopetus sekä kaksikielinen (suomi-englanti) ja englanninkielinen opetus kaikilla luokka-asteilla. Opetusryhmien vuosiluokkakohtainen määrä lisääntyy luokille 7-9, kun yleisopetuksen oppilaat Hietalahden ja Suvilahden alakouluista sekä ruotsin kielikylpyoppilaat Länsimetsän koulun alakoulusta siirtyvät yläkouluun Keskustan yhtenäiskouluun. Myös erityisopetusryhmät Hietalahden koulusta siirtyvät yläkouluun Keskustan yhtenäiskouluun. Yläkoulussa toimii myös yksi joustavan perusopetuksen, jopo-opetusryhmä.

Taulukkomuotoinen selvitys opetusryhmien lukumääristä ja oppilaiden enimmäismääristä.

RAKENNUS		oppilaat				oppilasmäärä/ryhmä	
		yleis	kiky/ruot	kiky/enki	kv/enki		
Keskuskoulu						perus	max
	vuosiluokka	rinnakkaisluokat					yht.
	1. lk	1	2	1	1	24	120
	2. lk	1	2	1	1	24	120
	3. lk	1	2	1	1	24	120
	4. lk	1	2	1	1	24	120
	5. lk	1	2	1	1	24	120
					ryhmät	25	600
RAKENNUS		oppilaat				oppilasmäärä/ryhmä	
		yleis	kiky/ruot	kiky/enki	kv/enki		
KAUPPAPUISTIKKO + RAASTUVANKATU							
	vuosiluokka	rinnakkaisluokat					
	6. lk	1	2	1	1	24	120
	7. lk	3	3	1	1	24	192
	8. lk	3	3	1	1	24	192
	9. lk	3	3	1	1	24	192
	jopo	1				10	10
	erityis 7-9	3				10	30
					ryhmät	33	736

Iltakäyttö

Uudisrakennukseen tulevat opetustilat, esim. musiikkiluokat, teknisen työn tilat, kotitalousluokat voisivat myös palvella Alma-opiston iltakäyttäjiä. Liikuntasali on iltakäytön kannalta koulun merkittävin tila. Se tulee olemaan Vaasan ydinkeskustan sisäliikuntatila, jota monet liikuntaseurat varmasti tulevat käyttämään.

5. TILAHOJELMA JA HANKKEEN KOKONAISLAAJUUS

5.1 Tilaohjelma

Tarveselvityksen yhteydessä laaditun tilaohjelman hyötymäärä oli 6116 m². Tarveselvityksessä Keskustan yhtenäiskoulun toiminta oli jaoteltu kolmeen rakennukseen seuraavasti:

- Keskuskoulu / vuosiluokat 1-4
- Kauppapuistikko 22 peruskorjattuna laajennuksineen sekä Raastuvankatu 33 uudisrakennus / vuosiluokat 5-9

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa arvioitiin tilatarveselvityksen ratkaisuja uudelleen. Tämän tuloksen päädyttiin etenemään mallilla, jossa Kauppapuistikko 22:a ei laajenneta, vaan kaikki uudisrakentaminen keskitetään Raastuvankatu 33:een. Tällä arvioitiin olevan myönteinen vaikutus rakentamiskustannuksiin sekä jättävän mahdollisuuden täydennysrakentamiselle tulevaisuudessa.

Käyttäjä puolestaan esitti huolensa OT3-tyypin opetustilojen lukumäärän riittävydestä. Todettiin myös, että Keskuskouluun tarveselvitysvaiheessa sijoitettujen opetusryhmien lukumäärä vuosiluokkien 1-4 kautta jätti rakennukseen jonkin verran vapaita tai alihyödynnettyjä tiloja.

Käyttäjäryhmien sijoittuminen rakennuksiin tarkennettiin seuraavasti:

- Keskuskoulu / vuosiluokat 1-5
- Kauppapuistikko 22 peruskorjattuna sekä Raastuvankatu 33 uudisrakennus / vuosiluokat 6-9

Edellisen tuloksena tilaohjelman kokonaishyötymäärä syntyi jonkin verran liikkumavaraa useammille OT3-tiloille sekä liikunnan lisätilalle. Hankesuunnittelun ensimmäisen käsittelyn jälkeen tilaohjelmaan lisättiin kaksi OT3-tilaa, joiden sijoitus oli aiemmin Alma-opiston rakennuksessa ja liikunnan tilat keskitettiin yhdeksi täysikokoiseksi liikuntasaliksi.

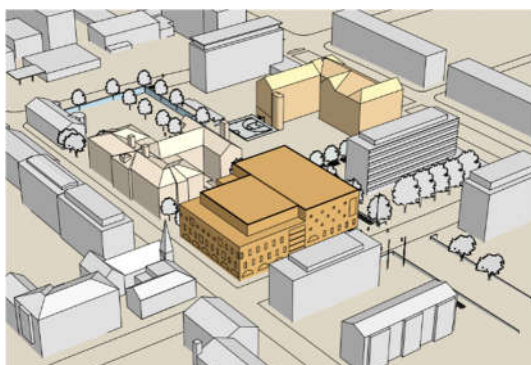
Hankesuunnittelun kuluessa tarkennettu tilaohjelma on laajuudeltaan 6274 hy-m². Keskeiset muutokset tarveselvitykseen ovat edellä mainittu Keskuskoulun sijoittuvien vuosiluokkien rajauksen muutos, täysikokoinen liikuntasali, Alma-opistosta siirretyt OT3-tilat sekä mm. ainekohtaisten opetustilojen tarkennetut pinta-alat. Näitä ovat mm. fysiikan ja kemian sekä biologian ja maantiedon opetustilat.

5.2 Tilaohjelman sovittaminen hankesuunnitelman rakennuksiin

Hankkeen tilaohjelma on yhteinen kahdelle rakennukselle. Kaksi erillistä rakennusta ei ole kuitenkaan aiheuttanut merkittäviä lisätilatarpeita, mutta se vaati tilojen sijoittelun huolellista punnitsemista. Erityisesti maantasoon toivottujen tilojen vertailu on vaikuttanut olennaisesti hankesuunnitelman luonnosratkaisuun. Tilaohjelman hyötyala jakautuu seuraavasti: Raastuvankatu 33 uudisrakennuksessa on n. 4150 hy-m² ja Kauppapuistikko 22 on n. 2120 hy-m². Lisäksi Alma-opistoon sijoittuu kaksi OT3-tilaa, joihin soveltuu esim. matematiikan opetus.

Uudisrakennuksen keskeiset tilat ovat:

- keittiö ja ruokasali
- teknisen käsityön tilat
- kotitalouden opetustilat
- luonnontieteen erityisvarustellut opetustilat varastoineen
- tekstiilikäsityön tilat
- kuvataiteen tilat
- musiikin opetustilat
- liikuntasali (iso)
- kouluvalmentaja
- sosiaalitilat väestönsuojatiloissa



Vasemmalla: Hankesuunnitelman korttelialue, etualalla uudisrakennus.

Oikealla: Ote peruskorjattavan rakennuksen luonnoskaaviosta. Ruskealla kirjasto entisessä liikuntasalisiivessä.

Peruskorjattavan rakennuksen tilat

- opettajien huone
- hallinto
- oppilashuolto
- kиеlet
- erityisopetus
- jopo-opetustila
- alakoulun kotiluokat
- Kirjasto/monitoimitila

Yhtenäiskoulu 6-9 lk tilaohjelma

HANKESUUNNITELMAN MUKAISET TILAMÄÄRÄT TAVOITEPINTA-ALOINEEN

TILATARVE	lisätieto	PINTA-ALA	MÄÄRÄ	YHT
ALAKOULULLE OSOITETUT OPETUSTILATARPEET				
Luokkahuoneet alakoulu <u>5 kpl</u>	OT3	60 m2	5 kpl	300 m2
S2 erityisopetustilat /alakoululle	OT2	35 m2	1 kpl	35 m2
Opetusvälinevarastot		15 m2	1 kpl	15 m2
YLÄKOULULLE OSOITETUT OPETUSTILATARPEET				
Alma-opistossa (esim. MATEM.)			2 kpl	
Luokkahuoneet OT3 yht. 16	OT3		kpl	
biologia-maantieto 1		85 m2	1 kpl	85 m2
biologia-maantieto 2		60 m2	1 kpl	60 m2
ÄIDINKIELI		60 m2	4 kpl	240 m2
VIERAAT KIELET		60 m2	5 kpl	300 m2
OT3-luokka (yht.k.oppi/historia/terv.tieto)		60 m2	4 kpl	240 m2
OT3-luokka, musiikkiluokan lähelle		60 m2	1 kpl	60 m2
Opetusvälinevarastot		15 m2	2 kpl	30 m2
Biologian oheisvarast: maastotyösk.+kasvatus		30 m2	1 kpl	30 m2
Fysiikan ja kemian laboratorio ISO	20-24 OPP	75 m2	4 kpl	300 m2
Fysiikan ja kemian varasto 1		30 m2	1 kpl	30 m2
Fysiikan ja kemian varasto 2		20 m2	1 kpl	20 m2
Erityisopetustilat	OT3	50 m2	3 kpl	150 m2
JOPO-opetustilat	OT3	50 m2	1 kpl	50 m2
Osa-aikainen erityisopetustila	OT1	20 m2	3 kpl	60 m2
S2-opetus / yläkoululle	OT2	35 m2	2 kpl	70 m2
Yläkoulun tekstiilityö varastoinen	16 oppilast	170 m2	1 kpl	170 m2
Yläkoulun tekninentyö varastoinen	16 oppilast	340 m2	1 kpl	340 m2
lisävarasto Alman yhteiskäytölle		15 m2	1 kpl	15 m2
Kotitalousluokka varastoinen	16 oppilast	100 m2	2 kpl	200 m2
Musiikkiluokka varastoinen		120 m2	1 kpl	120 m2
Kuvataideluokka varastoinen		120 m2	1 kpl	120 m2
TVT+MEDIA+KIRJASTO (SEKÄ LUOVA TYÖSK)		70 m2	1 kpl	70 m2
TVT+MEDIA+KIRJASTO (SEKÄ LUOVA TYÖSK)		100 m2	1 kpl	100 m2
Liikuntasali ISO SALI		989 m2	1 kpl	989 m2
Pukuhuoneet RIITTÄÄKÖ 4 KPL KUN SALI 3-JAKO?		30 m2	4 kpl	120 m2
Erillispuku+suihkutila		5 m2	1 kpl	5 m2
Erillispuku+suihkutila/LIIKUNTAESTEISILLE MITOITETTU		8 m2	1 kpl	8 m2
Liikunnan opettajien pukuhuoneet		5 m2	4 kpl	20 m2
Liikuntavälinevarastot RIITTÄÄKÖ 4 KPL KUN SALI 3-JAKO?		25 m2	4 kpl	100 m2
Tuolivarasto		15 m2	1 kpl	15 m2
Pihavarusteiden säilytys	VSS	25 m2	1 kpl	25 m2
Oppilaskunnan tila	VSS	20 m2	1 kpl	20 m2
Oppilaskunnan kiosk	2krs	6 m2	1 kpl	6 m2

TILATARVE	lisätieto	PINTA-ALA	MÄÄRÄ	YHT
HENKILÖKUNNAN TILAT				
Opettajien ja ohjaajien työtila / taukotila R33		60 m ²	1 kpl	60 m ²
Neuvotteluhuone/ryhmätila/erityisopetus R33		25 m ²	1 kpl	25 m ²
Monistamo- ja materiaalihuone R33		10 m ²	1 kpl	10 m ²
Apulaisrehtori R33		20 m ²	1 kpl	20 m ²
Opettajien ja ohjaajien huon KP22		100 m ²	1 kpl	100 m ²
Neuvottelu+taukotila KP22		45 m ²	1 kpl	45 m ²
Opett. Työtila KP22		60 m ²	1 kpl	60 m ²
Monistamo- ja materiaalihuone, opett.h. KP22		10 m ²	1 kpl	10 m ²
Iso neuvottelu MONIALAINEN		25 m ²	1 kpl	25 m ²
Opettajien sosiaalitila pukuh + suihku (VSS)	R33, VSS	25 m ²	2 kpl	50 m ²
KP22 hallinnon avokonttori (kanslia+rehtorix3)		50 m ²	1 kpl	50 m ²
KP22 hallinnon avokonttori/työh.		10 m ²	1 kpl	10 m ²
KP22 hallinnon henkilöstöwc		5 m ²	1 kpl	5 m ²
Arkisto, ei luokitusta (rehtorin/kanslian vieressä)		8 m ²	1 kpl	8 m ²
Keskusradio / vahtimestari tms R33		6 m ²	1 kpl	6 m ²
Keskusradio / vahtimestari tms KP22		6 m ²	1 kpl	6 m ²
Opinto-ohjaajien työtilat (2 hlöä)		15 m ²	2 kpl	30 m ²
Oppilashuolto				
Terv.hoitaja, toinen pienempi		20 m ²	1 kpl	20 m ²
Lääkäri, YHTEISKÄYTTÖ TERV.HOIT.		15 m ²	1 kpl	15 m ²
TERV.HOITAJAN TAUKO+SOS.TILA (wc+minikeittiö)		8 m ²	1 kpl	8 m ²
Kuraattori		17 m ²	2 kpl	34 m ²
Odotustila (sis. esteetön wc+lepoahuone)		25 m ²	1 kpl	25 m ²
Psykologi		17 m ²	1 kpl	17 m ²
Psyk sairaanhoitaja		12 m ²	1 kpl	12 m ²
Koulucoach r33		10 m ²	1 kpl	10 m ²
RUOKAPALVELUT, PUHTAUSPALVELUT, KIINTEISTÖ				
Ruokasali (monitoimitila), 3 vuoroa		330 m ²	1 kpl	330 m ²
Palvelukeittiö sis. var+ast.pesu +linjastot		220 m ²	1 kpl	220 m ²
Ruokapalvelun ja siivouspalvelun sos.tilat (VSS)	R33, VSS	40 m ²	1 kpl	40 m ²
Siivouskeskus, R33	VSS	30 m ²	1 kpl	30 m ²
Siivouskeskus KP22		15 m ²	1 kpl	15 m ²
Siivouksen varastot	(VSS/kellari)	20 m ²	2 kpl	40 m ²
Siivouskomerot 4m2/kpl 1/krs		4 m ²	3 kpl	12 m ²
Siivouskomerot 4m2/kpl 1/krs		4 m ²	3 kpl	12 m ²
Kiinteistövarasto	vss	6 m ²	1 kpl	6 m ²
OPPILASWC:T, OPPILASKAAPIT				
Oppilas-wc:t, 1wc/15 oppil, 650-700 oppil.		1,5 m ²	40 kpl	60 m ²
Esteettömät wc-tilat 1/krs/rakennus		5 m ²	6 kpl	30 m ²
Oppilaiden henk.kohtaiset kaapit R33 2.krs auloissa ja käytävillä		250 m ²	1 kpl	250 m ²
kaappien pohjapinta-ala 70m ²		m ²	kpl	
kaappivälejä täydentävä kulkuväylätilaa/kaapistoaulaa n. 250% kaapeille		m ²	kpl	
suuri kaappimäärä ei kokonaan mahdu seinien vierustoille, vie aulatilaakin				
R33 UUDISRAKENNUKSEN JOUSTOVARA, tilaryhmittelyn optimointia varten		50 m ²	1 kpl	50 m ²
pienryhmätilojen mahdollistaminen ja tilaryhmittelyn optimointi				
KP22				
Yhteensä hyöttyala hym2				6274 m²

6. TOIMINNALLISET JA LAADULLISET VAATIMUKSET

6.1 Sisäilmaluokka

Sisäilmaluokitus 2018, RT 07-11299

Rakennusten sisäilmaluokaksi määritellään S2. Ks. LVIA-järjestelmäkuvaus.

6.2 Tilakortit

Hankesuunnittelun yhteydessä käyttäjät kirjasiivat ns. toimintakortteihin tilatyypikohtaisia toiminnallisia tarpeita ja vaatimuksia vietäväksi edelleen toteutussuunnitteluun.

6.3 Tilojen pintarakenteet

Tiloissa käytetään M1-päästoluokkaan luokiteltuja materiaaleja ja sisäilmaston laatuvaatimukset RT-07-11299 mukaan.

Lattian tasaisuusvaatimukset by 45:n mukaan.

Lattian tasaisuus SisäRYL 2013 taulukon 441: T1 luokan 2 mukainen.

Märkä- ja kosteissa tiloissa käytetään VVT:n sertifioitua vedeneristysjärjestelmää.

Akustiikkalevyjen on täytettävä A2-s1,d0.

6.4 Tilojen toiminnalliset vaatimukset

Käyttäjien toiminnallisiin vaatimuksiin on pyritty vastaamaan yhteyksien ja pinta-alavarausten suhteen hankesuunnitelman tasolla. Tarkempi tilasuunnittelu jossa yksityiskohtaiset toiminnalliset vaatimukset pyritään ratkaisemaan tapahtuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

6.5 Akustiset vaatimukset

Ääneneristävyys

Opetustiloihin rajoittuvien seinien ilmaääneneristysindeksi I_a on vähintään 44 dB ja erityisopetustiloissa sekä työtiloissa se on 48 dB.

Jälkikaiunta-ajat

Jälkikaiunta-aika T perinteisissä luokkatiloissa ja kokoustiloissa tulee olla 0,5...0,7 sekunnin välillä.

Puheensiirtoindeksi STI-arvo tulee näissä tiloissa olla 0,7 tai suurempi (asteikkolla 0....1).

Rakennuksen teknisten järjestelmistä syntyvä keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään 33dB ja enimmäisäänitaso $L_{A,max,T}$ 38 dB.

Liikunta ja ruokailutilan jälkikaiunta-aika saa olla korkeintaan 1,2 s ja puheensiirtoindeksi STI tulee näissä tiloissa olla 0,6 tai suurempi (asteikkolla 0....1).

6.5.1 Valaistus

Opetustilojen valaistusvaatimukset, SFS-EN 12464-1 2011 mukaan.

6.5.2 Av-tekniikka

Yhtenäiskoulun AV-suunnitteluun tarvitaan alan erikoissuunnittelija joka yhteistyössä tilaajan, käyttäjän, arkkitehti-, sekä sähkösuunnittelijoiden kanssa toteuttaa AV-suunnitelmat.

6.6 Tekninen laatutaso

Noudatetaan Suomen rakennusten yleisten laatuvaatimuksia (RYL). Laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja sovelletaan Kuivaketju 10 ohjelmaa rakennusaikana.

6.6.1 Runko ja ulkovaippa

Runko-RYL 2010 Talorakennuksen runkotyöt

RT 14-11016

Raastuvankatu 33, ks rakennuskohtaiset kohdat 12 ja 13

Kauppapuistikko 22 ks rakennuskohtaiset kohdat 12 ja 13

6.6.2 Sisäpuoliset rakenteet

SisäRYL2013, Talorakennuksen runkotyöt

RT 14-111-03.

6.7 Tekniset järjestelmät

Ks rakennuskohtaiset kohdat 12 ja 13

7. PROSENTTI TAITEELLE

Prosentti taiteelle tarkoittaa, että tietty osuus rakentamisbudjetista varataan taiteen hankintaan tai taiteelliseen suunnitteluun julkisessa kohteessa. Tarkoituksena on parantaa taiteen ja kulttuurin saavutettavuutta ja kohentaa ympäristön laatua.

Keskustan yhtenäiskoulu on suuri julkinen rakennushanke johon tulee integroida taidetta.

Taideprojekti on syytä ottaa mukaan toteutussuunnitteluun varhaisessa vaiheessa jotta se nivoutuisi osaksi yhtenäiskoulua luontevalla tavalla. Taiteelle on monta sopivaa paikkaa. Sen ei aina tarvitse olla sisätiloissa, vaan se voi olla osa julkisivua tai pihaa.

Taiteen edistämiskeskus on vuonna 2021 jakanut rahoitusta 16 kunnalliselle toimijalle prosenttiperiaatteen toteuttamiseksi, pääosin taideteosten tuotantokustannuksiin.

Toteutussuunnitteluvaiheessa selvitetään avustusten mahdollisuus.

8. KAAVOITUS

8.1 Tontit ja asemakaava nyt

Kauppapuistikko 22 sijaitsee omalla tontillaan, jonka pinta-ala on 3918 m². Tonttia koskee asemakaava 446 vuodelta 1973. Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä "Yo". Kaavassa osoitettu rakennusala vastaa olemassa olevaa rakennusta.

Raastuvankatu 33:n rakennuspaikka sijaitsee samalla tontilla kuin korttelin samalla kadunvarrella sijaitsevat kaksi muuta rakennusta Raastuvankatu 29 ja Raastuvankatu 31 (ns. Opistotalo). Tontin pinta-ala on 9762 m². Tonttia koskee asemakaava 560 vuodelta 1981. Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä "Yo". Kaavassa osoitettu rakennusala ei kaikilta osin vastaa tontin nykyisiä rakennuksia.

Hankesuunnitelma sivuaa myös opistokorttelin eteläpuolista Kasarminkadun osaa sekä Keskuskoulun korttelissa sijaitsevaa LP-alueeksi määriteltyä palokatua. Näitä koskee asemakaava 379, joka on vuodelta 1967. Tämä alue on pääosin kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.



Alueen nykyinen asemakaava.

8.2 Asemakaavan muutos

Oleva asemakaava ei mahdollista hankesuunnitelman mukaista uudisrakentamista. Asemakaava on vanhentunut myös rakennussuojelun näkökulmasta. Hankesuunnitelmassa on oletettu, että tontit yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi uudella asemakaavalla. Rauhankadun puoleinen alkuperäinen tonttiraja on myös tarkoitus palauttaa. Tämä mahdollistaa korttelissa sijaitsevien julkisten opetusrakennusten käyttämän alueen pihatoimintojen, pysäköinnin ja huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyn joustavasti ja tehokkaasti.

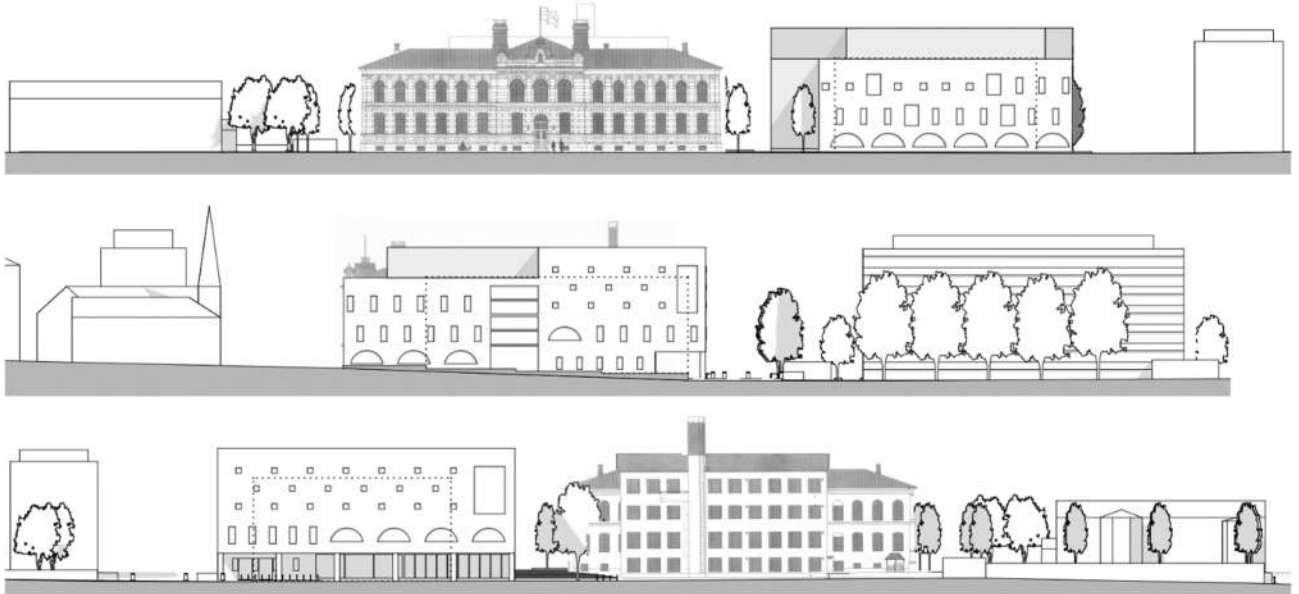
Kaavoituspäätös on tehty syksyn 2021 aikana. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava alkuvuonna 2023.

Kaavoituksen esiin tuomia näkökohtia hankesuunnittelun kuluessa olivat mm. huoli uudisrakennuksen kasvavasta koosta suhteessa tontilla sijaitsevaan vanhaan kertaustyylliseen rakennukseen, jossa Alma-opisto nykyisin toimii. Uudisrakennuksen räystäskorkeus ei saisi ylittää viereisen arvorakennuksen räystäskorkeutta Raastuvankadun vastaisella puolella.

Paikointusratkaisut opistokorttelissa ja palokadulla sekä kevyen liikenteen turvallinen kulku korttelin läpi molempiin suuntiin nousivat myös esille keskusteluissa.

Asemakaavassa määritellään minimimäärät auto- ja polkupyöräpysäköinnille. Kaupungin pysäköintipolitiikan mukainen suositus keskusta-alueen julkisille rakennuksille on 1 ap / 100 k-m². Julkisten rakennusten osalta voidaan kuitenkin tehdä tapauskohtaista harkintaa. Alueen keskeisen sijainnin vuoksi vaatimustasoa on perusteltua keventää. Autopaikkannormia 1/250 k-m²käyttäen hankkeen tarvitsemat pysäköintipaikat mahtuisivat omalle tontille. Asemakaavassa on tarkoituksena mahdollistaa myös maanalainen pysäköinti korttelin pohjoisosaan. Mikäli tontille tulee myöhemmin lisärakentamista (Kauppapuistikko 22 laajennus tai Rauhankadun varren uudisrakennus), lisärakentamisen vaatimat autopaikat on toteutettava maanalaisella paikoituksella tai käytettävä vapaaksi ostoa.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Kasarminkadun osuus korttelin etelälaidalla sekä LP-alueeksi määritelty palokatu.



Uudisrakennuksen massoitelluluonnos noudattaa kaavoituksen ohjetta. Rakennus on pääosin naapurirakennuksia matalampi. Uudisrakennuksen sovitukset korttelijulkisivuihin Raastuvankadulle (ylinnä), Kasarminkadulle ja korttelin sisäpihalle.

9. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Liikenteellinen sijainti

Opistokortteli sijaitsee aivan ydinkeskustan tuntumassa hyvien julkisten yhteyksien varrella. Bussipysäkit sijaitsevat samassa korttelissa niin Raastuvankadun kuin Kasarmikadun varrella.

Saattoliikenteen paikat tarkentuvat alueen liikennesuunnittelun ja toteutussuunnittelun kuluessa. Tavoitteena on hajauttaa saattoliikenne korttelin kolmelle sivulle, Raastuvankadulle, Kasarmikadulle, Kauppapuistikolle. Lyhytaikaisille paikoituspaikoille on suuri tarve oppilasmäärän kasvaessa merkittävästi.

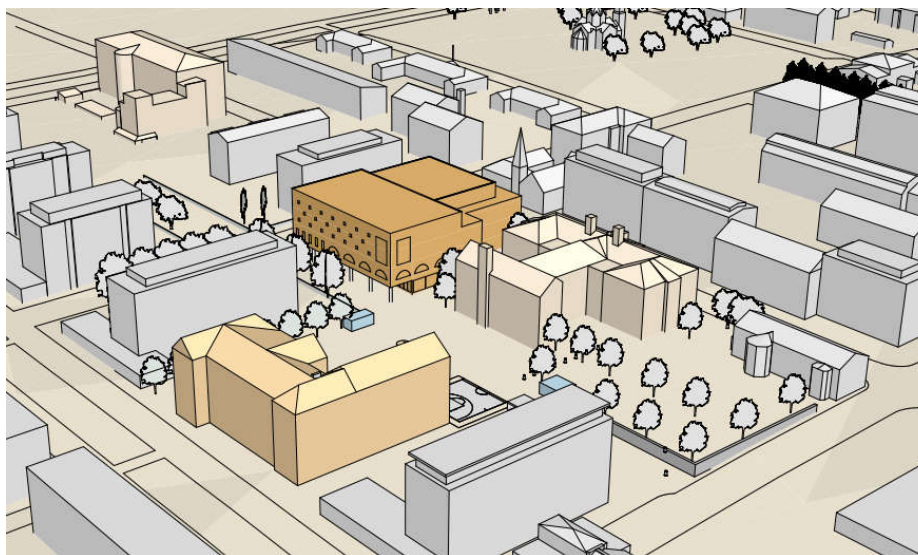
Kevyt liikenne

Yhtenäiskoulun sijoittuminen ydinkeskustaan aiheuttaa haasteita kevyen liikenteen turvallisuudelle. Hankesuunnittelutyön kuluessa on tunnistettu useita seikkoja, jotka vaativat jatkosuunnittelua. Yhtenäiskoulun välittömässä läheisyydessä tarvitaan toimenpiteitä liikenteen rauhoittamiseksi ja ohjaamiseksi. Erityistä huomiota tullaan kiinnittämään siihen, että siirtyminen eri kortteleissa sijaitsevien yhtenäiskoulun osien välillä on mahdollisimman turvallista.

Liikenneturvallisuutta on tarpeen tutkia myös laajemmalla alueella. Erityisesti yläkoululaisten liikkuminen koulun ja kävelykeskustan välillä lisää tarvetta tutkia muodostuvien/muodostettavien

kulkureittien vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Tavoitteena on löytää kokonaisuutena parhaat liikenteelliset järjestelyt alueelle.

Liikennesuunnittelua jatketaan käynnissä olevan asemakaavatyön valmistelun yhteydessä ja osana Kuntatekniikan liikennesuunnittelutyötä.



Yhtenäiskoulun rakennukset avautuvat korttelin sisäosaan, jonka läpi ohjataan vain kevyttä liikennettä.

Pysäköinti käytännön näkökulmasta

Laaditun pihaluonnoksen mukaan maantasopaikkoja on mahdollista sijoittaa opistokortteliin 70 kpl Raastuvankatu 29 ja Kauppapuistikko 22 väliselle alueelle, jossa on jo paikoitusalue. Laskennallisesti paikkoja olisi silloin 1ap/200 m². Tässä hankesuunnitelmassa on huomioitu koko uuden muodostuvan tontin neljä rakennusta. Tämä alue toimii tällä hetkellä Alma-opiston henkilökunnan paikoitusalueena ja iltaisin se on opiston kurssilaisten käytössä.

Liikuntarajoitteisille osoitetaan paikkoja vähintään pysäköintinormien mukaisessa suhteessa. Mahdollinen maanalaispysäköinti on edelleenkin toteutettavissa asemakaavan mukaisesti.

LP-alueeksi suunniteltu alue palokadun varrella Kasarmikadun eteläpuolella toivotaan voivan palvella yhtenäiskoulun paikoitusalueena päiväsaikaan.

Tämän lisäksi liikunnanopettajat tarvitsevat liikuntasalin ja varaston läheisyyteen lyhytaikaista paikoitustilaa varusteiden lastaamista ja purkamista varten. Myös puutyöopettajat tarvitsevat materiaalikuljetukselle purkupaikan.

Huoltoliikenteen järjestäminen tontille on mahdollista toteuttaa niin, ettei se risteä oppilasliikenteen kanssa.



Näkymä Kasarminkadun yli korttelin sisäpihalle. Huoltoliikenne ja kevyt liikenne on erotettu toisistaan.

10. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

10.1 Perustamisolosuhteet, tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen toimet

Perustamisolosuhteet ovat arvioitu kohtalaisen hyväksi. Perustamisolosuhteet uudisrakennuksen osalta eivät todennäköisesti poikkea purettavan rakennuksen ulkopuolisilta osuuksilta tiedossa olevista olosuhteista. Kallio lienee lähellä maan pintaa, joten louhintatyöhön on varauduttava ainakin joltain osin. Paalutukselle ei ole tarvetta.

Maaperätutkimuksia ei ole vielä tehty. Tarve ja laajuus selviää toteutussuunnitteluvaiheessa.

Hulevedet

Hulevesisuunnitelma tehdään toteutussuunnitelman yhteydessä osana pihasuunnitelmaa.

Korkeuserot Raastuvankadun ja Kauppapuistikon välillä ovat kohtalaiset. Maasto laskee Kauppapuistikolle päin yli kolme metriä. Läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Paikoitusalue Alman pohjoispuolella voidaan säilyttää sorapintaisena. Osa Kauppapuistikko 22 pihasta olisi hyvä toteuttaa vettä läpäisevällä pinnoitteella. Jos piha-alueelle suunnitellaan pelikenttä, tulee päällysteeksi valita esim. hiekkatekonurmi tai vastaava. Hulevesien kokoojapaikoiksi tulee toteuttaa istutusalueita tai päällystää alue nurmikiveyksillä tai vastaavalla imevällä pinnalla.

Istutusten vaikutus huleveden hallinnassa on merkittävä. Maahan kaivettava tekninen verkosto tulee suunnitella siten, että tilaa jää riittävästi istutettaville puille, joilla on laaja juuristoalueille.

11. LIITTYMÄT TEKNISIIN VERKOSTOIHIN

11.1 Kaukolämpö

Uudisrakennus liitetään kaupungin kaukolämpöverkkoon.

Peruskorjattava rakennus on jo kaupungin kaukolämpöverkossa.

Mahdollisuutta hyödyntää aurinkoenergiaa tutkitaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

Ks. LV-suunnittelijan järjestelmäkuvaus.

11.2 Vesi- ja viemäri

Uudisrakennus liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon.

Peruskorjattava rakennus on jo kaupungin vesi- ja viemäriverkossa.

Ks. LV-suunnittelijan järjestelmäkuvaus.

11.3 Sähkö

Uudisrakennus liitetään Vaasan sähkön sähköverkkoon.

Peruskorjattava rakennus on jo Vaasan sähkön sähköverkossa.

Liittymien koot tarkistetaan.

Ks. Sähkösuunnittelijan järjestelmäkuvaus.

11.4 Viestintäverkko

Ks. Sähkösuunnittelijan järjestelmäkuvaus.

11.5 Väestönsuojeluselvitys

Kauppapuistikko 22 on olemassa oleva koulurakennus, jonka käyttötarkoitus ei peruskorjauksessa muutu, eikä siihen kohdistu väestönsuojan rakentamisvelvoitetta.

Uudisrakennuksen Raastuvankatu 33 laajuus ylittää 1200 krs-m², jonka vuoksi sen rakentamisesta seuraa väestönsuojan rakentamisvelvoite. Koulurakennuksessa väestön suojan koko määräytyy käyttäjämäärän mukaan. Ks. kohta 12.6.

Väestönsuojelutilat hyödynnetään sosiaali- ja varastotiloina rauhanaikana.

12. YHTENÄISKOULUN TOIMINNALLINEN ALUEKOKONAISUUS JA PIHA-ALUEET

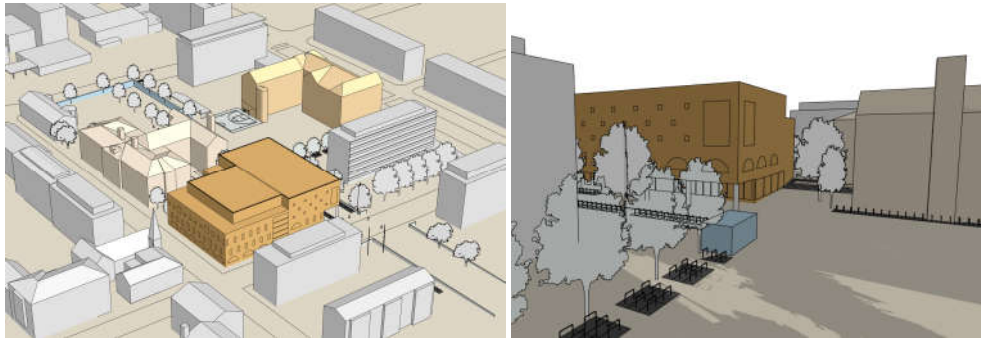
Yhtenäiskoulun rakennukset rajaavat yhdessä kohdekorttelissa sijaitsevan Alma-opiston rakennusten kanssa koulun ulkoilupihan. Korttelin kaksi asuin/liikerakennustonttia ovat jo nykyisellään aidattu erilleen eikä niihin ole kulkuyhteyksiä korttelin sisäosista.

12.1 Pihan toiminnalliset ratkaisut

Pihan toiminnot ja kulkureitit

Piha alue on merkittävä osa uuden yhtenäiskoulun toimintaa ja imagoa. Piha on varsin suojainen. Sinne tullaan sijoittamaan oppilaiden viihtymistä edistäviä toiminnallisia varusteita sekä opetustoimintaa palvelevia rakenteita. Oppilaat joutuvat liikkumaan paljon rakennusten välillä, minkä vuoksi piha-alueen viihtyisyys, valaistus ja säältä suojaus ovat tärkeitä elementtejä. Piha-alueelle varataan myös pelikenttiä käytettäväksi osana liikunnanopetusta ja välituntioleskelua.

Kevyen liikenteen läpikulku korttelin läpi on suunniteltava turvallisesti huomioiden mahdolliset pyöräilijät. On tärkeää ohjata ajonopeudet mataliksi ja estää kevyen liikenteen keskinäiset törmäyskolarit.



Uudisrakennus ja säilyvä koulurakennus liittyvät toisiinsa pihan välityksellä.

Istutukset ja pintamateriaalit

Piha-alueen kulkuväylien ja kokoontumispaikkojen pinnat tulee pääosin olla kulutuskestävää ja pölyämätöntä materiaalia, mieluiten kiveystä, joka päästää osan pintavedestä lävitseen saumojen kautta. Tontin hulevesien imeyttämiseksi osa pinnoista on esim. ns. nurmikiveä sekä puu- ja pensanistutusten alueilla maanpeitekasvillisuutta tai muuta istutuskatemateriaalia. Asfaltoituja pintoja tulee välttää alueilla, jossa sade- tai sulavesi saattavat uhata rakennusten kuivana pysymistä, esim. Kauppapuistikko 22 sisäpihalla.

Auringonpaahteen tasaamiseksi ja näkösuojaksi sekä viihtyisyyden parantamiseksi piha-alueelle istutetaan lisää puita ja pensaita. Paljaan ja kovan ympäristön pehmentämiseksi on käytettävä myös soveltuvia talvivihreitä puu- ja pensaslajikkeita.

Saattoliikenne

Keskustan yhtenäiskoulu sijaitsee joukkoliikenteen solmukohdassa, mikä mahdollistaa suurelle osalle oppilaista koulumatkat julkisilla liikennevälineillä. Pääosa saattoliikenteestä kohdistuu alakoululaisten pihojen läheisyyteen Keskuskoulun korttelin ympärillä Korsholmanpuistikolla ja Kasarminkadulla. Opistokorttelin saattoliikenteelle on osoitettavissa paikkoja hajautetusti korttelin eri sivuilta. Pääsijainnit ovat Raastuvankatu ja Kauppapuistikko. Kasarminkadun toiminnot tarkentuvat palokadun suunnittelussa sekä huoltoliikenteen varausten mukaan.

Saattoliikenteen paikkojen osoittamisessa huomioidaan ohittava liikenne ja muut turvallisuustekijät.

Huoltoliikenne

Keittiön ja koko Raastuvankatu 33:n huoltoliikenne keskitetään Kasarminkadulle. Teknisen työn tilan huoltoliikenteestä osa voidaan hoitaa Raastuvankadulta (esim. purunpoiston tai kaasukeskuksen huolto).

Kauppapuistikko 22:n huolto ohjataan Kauppapuistikon portille, jonka läheisyyteen sijoitetaan jätehuolto ja reitti mm. siivouksen tavarantoimitukselle.

Alma-opiston huoltoliikenne ohjataan Raastuvankadun puolelta.

Myös lumenaurauksen reitit talvella huomioidaan korttelin sisäisissä pihajärjestelyissä.

Pelastustiet

Pelastustiet suunnitellaan viranomaisten ohjeiden mukaan ja merkitään asemapiirustukseen.

Alustavissa viranomaisneuvotteluissa korttelin pelastustiet on sovittu osoitettaviksi Raastuvankatu 29-31 välistä sekä Rauhankadun kevyen liikenteen reitin kautta.

Pysäköinti

Polkupyörät ja mopot

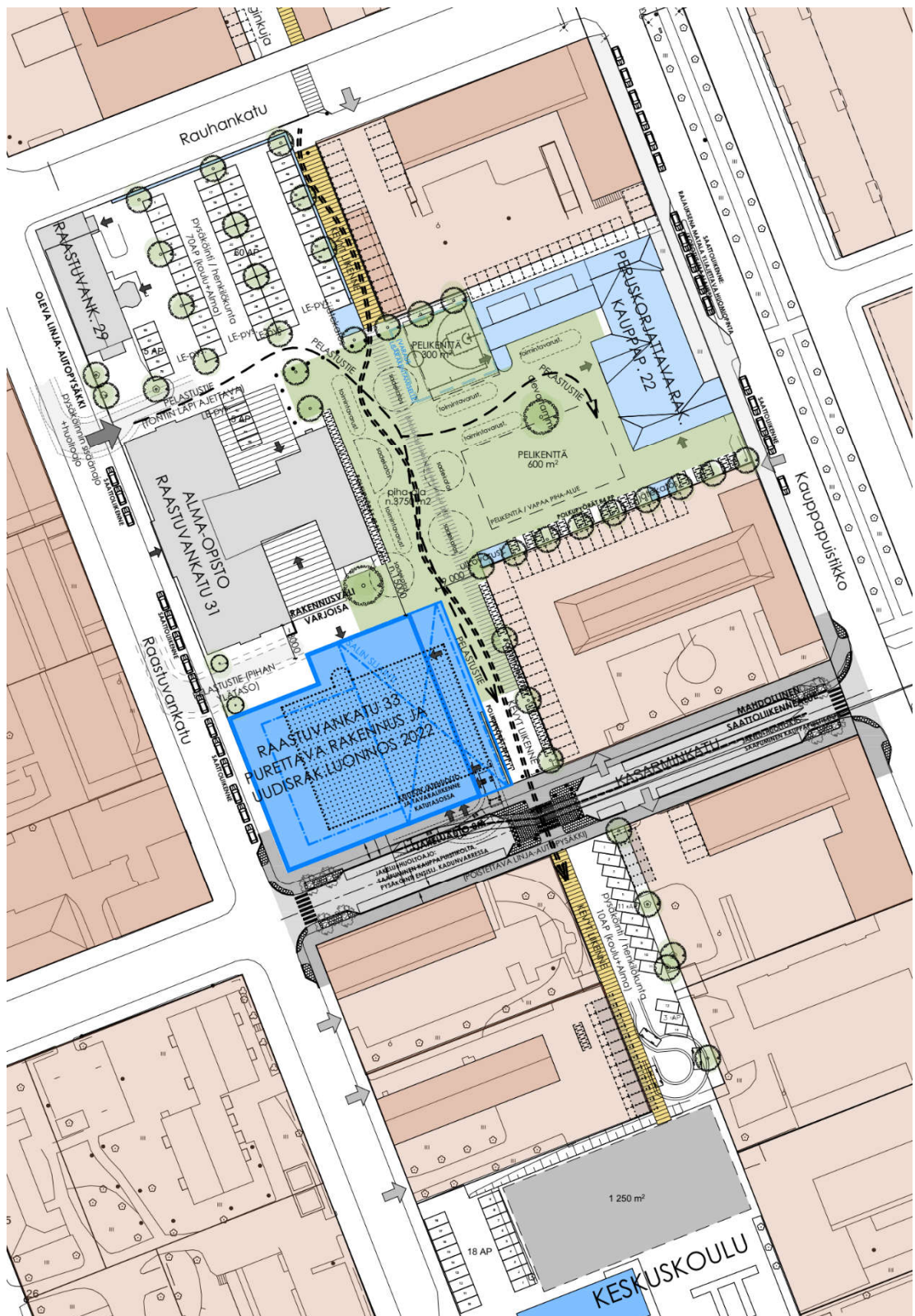
Oppilaiden käyttöön on osoitettu hankeluonnoksessa yli 200 polkupyöräpaikkaa. Tämän lisäksi Kauppapuistikon puoleiselta rakennuksen sivulta on osoitettavissa paikkoja mopoille, jos piha-alue halutaan rajata moottoriliikenteen ulkopuolelle.

Autot

Pysäköinti piha-alueella keskitetään Raastuvankatu 29:n välittömään läheisyyteen. Ks. kohta 8.

Muut palvelut

Koulun piha-alueet tulevat olemaan osa keskustan julkisia kävelyreittejä. Myös oppilaat liikkuvat runsaasti piha-alueen ulkopuolella lähialueen myyntipisteissä, varsinkin yläkoululaiset. Kadun ylityspaikat tulee tehdä turvallisiksi.



Korttelikaavio pihajärjestelyineen.



Nykyinen näkymä opistokorttelin keskeltä etelään. Yliopiston entinen kirjasto oikealla.

13. RAASTUVANKATU 33, UUDISRAKENNUS

13.1 PURETTAVA RAKENNUS

Osoitteessa Raastuvankatu 33 sijaitsee nykyisin rakennus, joka on valmistunut vuonna 1976 Vaasan kauppakorkeakoulun kirjastoksi. Vaasan yliopiston siirryttyä kokonaisuudessaan Palosaarelle 1990-luvulla on rakennuksessa toiminut myös, ammattikorkeakoulun eri opetusyksiköitä, Vaasan kaupungin keskushallintoa omien tilojensa peruskorjauksen aikana ja viimeksi myös päiväkotina pohjakerroksessa.

Rakennuksen kokonaisala on 4983 br-m² ja tilavuus 18100 m³.

Rakennuksen arkkitehtuuri edustaa rakentamisaikansa tyypillistä elementtistrukturalismia. Julkisivut ovat pesubetonielementtiä kapein vaakaikkunanauhoin. Rakennus toteuttaa nykyistä asemakaavaa. Rakennus on näin ollen vedetty irti jalkakäytävien reunoista, kuitenkin siten, että tontin reunaan jääviä vapaa-alueita ei ole mahdollista hyödyntää piha-alueina. Rakennuksen asema kaupunkikuvassa on alisteinen viereiseen arvorakennukseen nähden. Se ei muodostu maamerkiksi tai kadunkulman tunnusrakennukseksi.

Runko on betonia ja runkojärjestelmänä on pilari-palkki-laatta. Ulkoseinät ovat sandwich-elementtejä. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, maantason pohjakerros on puoliksi upotettu rinteeseen ja lisäksi on kolme täyttä kerrosta, katolle on sijoitettu ilmanvaihdon konehuone.

Rakennuksen kerroskorkeudet ovat pohjakerroksessa 2,95 m ja ylemmissä kerroksissa 3,8 m. Vapaa huonekorkeus on palkkien vuoksi yleensä 2,9 m.

Rakennuksen rakenteellinen kunto on kohtalainen sikäli kun on tiedossa, mutta talotekniikka on täysin vanhentunutta. Rakennuksen teknisestä kunnosta on laadittu useita osakartoituksia, jonka perusteella on aiemmin arvioitu kunnostustoimenpiteiden vaativan laajamittaista peruskorjausta.

Tarveselvityksen kuluessa tutkittiin rakennuksen soveltumista yhtenäiskoulun käyttöön.

Tilankäytöllisesti rakennus soveltui kohtalaisesti koulukäyttöön, kuitenkin nykyaikaisen talotekniikan tilavaraukset aiheuttaisivat laajaa tilan hukkaa ja tilojen vapaa korkeus jäisi opetuskäyttöön matalaksi. Tämän rakennuksen hyödyntäminen yhtenäiskoulun tiloina edellyttäisi myös erillisen liikuntasalirakennuksen rakentamista sekä Kauppapuistikko 22:n laajentamista. Suurikokoisten erikoistilojen kuten ruokasali-keittiön ja teknisen työn opetustilan vaatimuksia ei voida kaikkia integroida olevaan rakennukseen.

Toiminnallisten ja tilallisten puutteiden, laajan korjaustarpeen sekä kaupunkikuvallisten arvojen puuttumisen vuoksi, rakennusta esitetään purettavaksi yhtenäiskoulun tarpeita paremmin palvelevan uudisrakennuksen tieltä.

13.2 Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Purettavan rakennuksen lisäksi paikalla on mahdollisesti myös aiemmin kaivamattomia osia tai aiemmin purettujen rakennusten perustusten jäännöksiä kadunkulmassa.

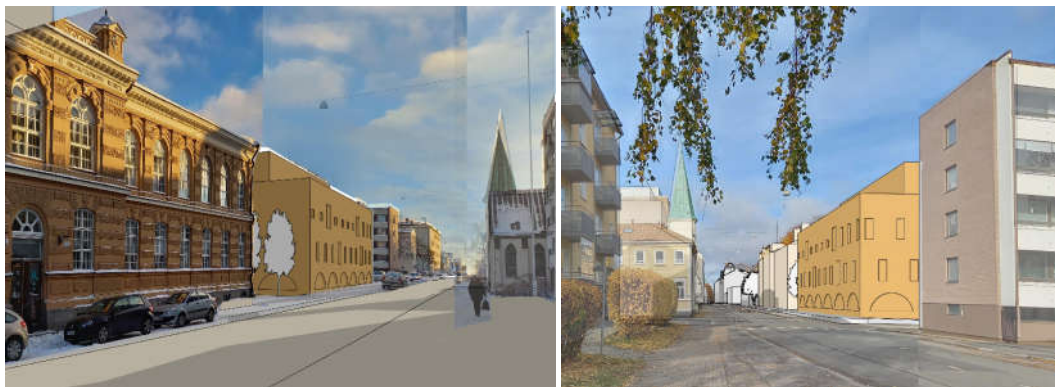
Rakennuspaikalla on tarpeen tehdä maaperätutkimuksia uudisrakennuksen massallisen muodon selkiinnyttä viimeistään toteutussuunnittelun yhteydessä.

13.3 UUDISRAKENNUS

Tarveselvityksen yhteydessä arvioitiin tälle tontin osalle sijoittuvan uudisrakennuksen mahdollista laajuutta kaavioiden avulla yhdessä kaavoituksen edustajien kanssa. Tärkeää on riittävä etäisyys viereisiin rakennuksiin ja valokulman säilyttäminen. Nämä näkökohdat huomioon otettuna tulee uudisrakennus olemaan matalampi kuin viereinen arvorakennus.

Uudisrakennus sijoitetaan kiinni tontin kulmaan. Sen asema korttelissa tulee siitä huolimatta olla alisteinen viereiselle Alma-opiston päärakennukselle. Hankesuunnittelun kuluessa on luonnoskaavioin tutkittu sekä kaupunkikuvallista massaa katuja kohti, että rakennuksen avautumista ja sen ulottumista korttelin sisällä.

Hankeluonnosten mukaan uudisrakennuksen laajuus on noin 6340 ke-m², jonka lisäksi kellarin pinta-ala on n. 1000 m² ja kattotasolla ilmastovaihtojen konehuone on n. 670 m². Käyttökerroksia on kolme. Pinta-alaa on maantasokerroksessa n. 1900 m² ja kahdessa ylemmässä kerroksessa n. 2220 m² kussakin.



*Uudisrakennus täydentää Raastuvankadun korttelin Alma-opiston päärakennusta matalampana.
(Valokuvat Vaasan kaupunki / Kaavoitus. Luonnos ja kuvankäsittely Arkkitehdit LKL.)*

13.4 Tilojen sijoittelut ja yhteydet

Uudisrakennuksen suuri runkosyvyys ja joustava runkojärjestelmä mahdollistavat joustavat tilajaot. Tämä on ohjannut sijoittamaan rakennukseen erityistiloja, joiden koko ylittää perinteisen opetusluokan 60 m²:n OT3-koon.

Kellari

Rakennuksen kellaritilassa sijaitsevat väestönsuojatilat. Niihin on sijoitettu henkilökunnan sosiaalitilat sekä siivouskeskus varastotiloineen ja liikunnan ulkoiluvälineiden varastotila, kiinteistön varastotila sekä oppilaskunnan tilat. Näiden tilojen lisäksi kellarin sijoitetaan lämmönjakohuone, sähköpääkeskus ja sähkö/talopakamot sekä tele/turvavälineet.

1. Kerros

Rakennuksen ensimmäinen kerrokseen on sijoitettu koulukorttelin yhteinen ruokasali palvelukeittiöllä, kotitalousluokat sekä tekninen käsityö varastoineen. Rakennuksen sijainti Kasarminkadun rauhallisen osuuden varrella tarjoaa hyvän huoltoreitin, minkä vuoksi nämä erityistilat ovat sijoittuneet Raastuvankatu 33:n maantasokerrokseen. Maantasokerroksessa sijaitsee myös vahtimestarin tila.

Ruokasalista on eriytettävissä kabinetti ja ruokalinjastot. Ruokasalin yhteydessä ovat myös avonaulakot ja wc-tilat.

2. Kerros

Rakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettu käsityö- ja kuvataidetaimitilat, yhdistetty TVT/kirjasto/luova tila sekä luonnontieteen erikoisluokat, FY-KE ja BI-GE varastotiloineen. Kerrokseen sijoittuisi myös apulaisrehtori ja opettajanhuone sivutiloineen sekä kokous- ja ryhmätyötiloja.

Oleskeluaulan yhteyteen sijoittuisivat luontevasti kouluvalmentajan työtila ja oppilaskunnan kioskiki sekä koululaisten vaatekaapit.

3. Kerros

Rakennuksen keskeinen elementti on liikuntasali. Sen sijainniksi valikoitui ylin opetuskerros. Näin salin suuri sisäkorkeus ei rajoita seuraavan kerroksen tilankäyttöä ja porrashuoneiden korkeudessa säästyisi yksi kerros. Liikuntasalin yhteydessä sijaitsee varastot ja pukuhuoneet. Liikuntasalin läheisyyteen liittyy luonnollisesti vielä musiikkiluokka. Kerroksessa sijaitseisi myös yksi muu opetustila OT3.

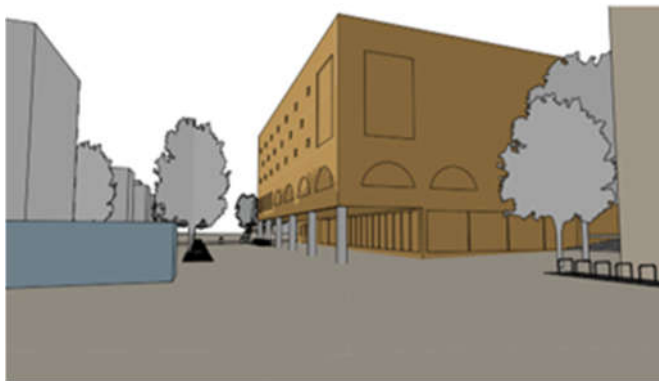
Ullakko

Ullakolla sijaitsee IV-konehuone ja liikuntatilan yläosa.

13.5 Rakennuksen ominaisuudet

Tavoitteena on mahdollistaa ratkaisu, jossa on valoa, lämpöä, avoimuutta ja kokoavia sisätiloja. Rakennuksessa tulee olla joustava runkorakenne, joka mahdollistaa tilamuutokset rakennuksen elinkaaren aikana.

Sijainnin asettamat reunaehdot tontilla johtavat väistämättä syvärunkoiseen ratkaisuun, josta on sekä etuja että haittoja. Kompakti rakennusmassa on tehokas sekä tilallisesti että energiatehokkuuden kannalta. Se mahdollistaa lyhyet kulkuyhteydet saman kerroksen tilojen välillä, toisaalta portaissa liikkumista tulee enemmän kerrosten välillä. Syvärunkoisessa ratkaisussa on myös kiinnitettävä erityistä huomiota luonnon valon saamiseksi kaikkiin opetustiloihin.



Uudisrakennuksen sisäänkäynti avautuu kohti pihaa.

13.6 Viranomaisvaatimukset

Palotekniset ominaisuudet

Monia uudisrakennuksen ominaisuuksista ohjaa rakennuksen paloluokka.

Uudisrakennuksen paloluokka on P1. Siinä on oltava vähintään kaksi poistumistieporrasta ja erityisesti liikuntasalin erityistilaisuuksien runsas henkilömäärä on huomioitava riittävinä poistumisteiden leveyksinä ja lukumäärinä.

Väestönsuoja

Väestönsuojan laajuus opetusrakennukselle määritellään henkilömäärän mukaan. Uudisrakennuksen henkilömäärä on arvioitu koulun oppilasmäärän ja opetustilojen jakautumisen perusteella. Oppilaita on maksimissaan n. 750 ja henkilöstö n. 80, yhteensä 830 henkilöä. Käyttäjien jakautuminen kolmeen eri rakennuksiin vaihtelee, joten täsmällinen henkilöperuste on selvitettävä toteutussuunnittelun aluksi viranomaisten kanssa.

Erillisiä opetustiloja on laskennallisesti n. 40 kpl, tilojen luonteen vuoksi alle puolet sijaitsee RR33:ssa.

Alustavasti on arvioitu Raastuvankatu 33:n henkilömääräksi n. 300-350 henkilöä. Tässä ei ole huomioitu ruokalaitilaa eikä juhlatilaisuuksia liikuntasalissa.

Väestönsuojien rakentamisessa on huomattava, että yhden S1-luokan väestönsuojan suojahuoneen maksimikoko on 135 m², jota vastaava enimmäishenkilömäärä on $135\text{m}^2/0,75\text{m}^2/\text{hlö} = 180$ henkilöä. S1-luokan väestönsuojia saa määräysten mukaan rakentaa vain kaksi samaan ryhmään. Tällöin saavutetaan 360 henkilön suojakapasiteetti.

Raastuvankatu 33:n kohdalta purettavassa rakennuksessa on kellarissa S1-luokan suoja, jonka suojapinta-ala on 80 m² mikä vastaa 106 henkilöä. Mikäli vanhan väestönsuojan kunto sitä sallii, pitäisi toteutussuunnittelun alkuvaiheessa selvittää miten tämä voisi toimia osana uutta rakennusta joko laajentaen tai sellaisenaan. Jos olevan suojan lisäksi rakennetaan 1 kpl uusia väestönsuojia, saavutetaan 286:lle henkilölle mitoitettu suojapinta-ala.

Kaikissa tilanteissa Raastuvankatu 33:n uudisrakennuksen kellarista pääosa tulee olemaan väestönsuojatiloja. Näihin on osoitettavissa tilaohjelman mukaisia tiloja.

Väestönsuojan laajuudesta ja veloitteen mahdollisesta helpotuksesta on neuvoteltava viranomaisen kanssa rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

13.7 Tekninen laatutaso

13.7.1 Runko ja ulkovaippa

Runko- ja ulkovaipparatkaisua ohjaavat toiminnalliset tarpeet, palotekniset vaatimukset, hiilidioksidipäästöjen minimoiminen ja kaavan asettamat vaatimukset. Kaava on vasta työn alla, joten mitään ratkaisua ei ole siltä osin vielä poissuljettu.

Rakennus perustetaan maavaraisen perustuksen varaan. Runkoratkaisuksi luonnollisin on kantava pilari-palkkiratkaisu ontelolaattaväliäpohjilla, joka mahdollistaisi joustavat tilaratkaisut nyt ja tulevaisuudessa. Kestävän kehityksen tavoitteet huomioon ottaen voidaan harkita hybridirakennetta jossa puu on osana ratkaisua. Betonirakenteissa tulee käyttää vähähiilistä betonia.

Ympäröivät koulurakennukset ovat rapattuja kivitaloja ja asuinkerrostalot pääosin 1960-70 luvulla rakennettuja betonielementtirakennuksia. Luonnollisin julkisivumateriaali uudiskohteessa olisi rappauspinta tai läpivärjätty betoni, ei kuitenkaan nykyisen kaltainen pesubetoni. Rappausalustana voi toimia esimerkiksi kennoharkkotiili joka on elinkaarikestävä ja lämmöneristysvaatimuksen täyttävä massiivirakenne. Puuosien käyttö julkisivuissa on mahdollista täydentävissä osissa.

13.7.2 Tilojen pintarakenteet

Aula- ja ruokasali tiloissa voidaan käyttää hiottua betonilattiaa joka on kulutuksen kestävä, höyryä läpäisevä liimaton lattia. Muilta osin valitaan M1-päästöluokan lattiamateriaaleja tilan käyttövaatimuksen mukaan. Liikuntasalissa tulee olla joustava lattiarakenne huomioiden liikuntatilojen laaja käyttäjäkunta.

Väliseinäratkaisuissa huomioidaan käyttö ja ääneneristys. Märkä- ja kosteat tilat tulee ratkaista kivirakenteisina, muualla pääosin levyrakenteisina. Seinät tasoitetaan ja maalataan. Ikkunattomien pienryhmä- ja kokoustilojen seinät rungon sisällä tulisi avautua aula- ja käytävätiloihin lasiseinin. Syvärunkoisessa rakennuksessa on myös eduksi, jos jokaisessa opetustilassa on osa seinää lasia. Siten käytävätiloihin saadaan enemmän luonnonvaloa ja näköyhteys säilyisi luokan ulkopuolella opiskeleviin oppilaisiin. Akustiikkaratkaisut toteutetaan luontevimmin alakatoissa mutta myös osittain seinäpinnoissa tai lattiamateriaalivalinnan kautta.

13.8 Tekniset järjestelmät

Rakennuksen tekniset järjestelmät toteutetaan viranomaismääräyksiä ja eri opetustiloille laadittuja ohjeita noudattaen.

Rakennuksen taloteknisistä vaatimuksista ja ratkaisuista on laadittu erilliset järjestelmäkuvaudet.



Pääporras Kauppapuistikko 22:ssa

14. KAUPPAPUISTIKKO 22 PERUSKORJAUS JA TILOJEN MUUTOKSET

14.1 Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Kyseessä on olemassa oleva rakennus. Rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan nykytietämyksen valossa hyvät. Haasteita vanhalle rakennukselle aiheuttaa lähinnä sijainti alarinteessä ja siitä aiheutuva kosteuden kerääntyminen rakennuksen maapinnan alapuolisiin osiin. Kuivatukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja valittujen ratkaisujen tulee olla toimintavarmoja.

14.2 Rakennuksen nykytilanne

Rakennuksen vanhin osa on vuonna 1911 käydyin arkkitehtikilpailun tulos. Sen on suunnitellut kilpailussa toiseksi tullut arkkitehtitoimisto Jung & Bomanson. Koulu valmistui vuonna 1913. Siipiosan laajennus on rakennettu 1950-luvulla. Samalla vanhaa siipiosaa on nostettu uudella juhlasalikerroksella ja kylmällä ullakkokerroksella.

Rakennuksen bruttoala on 5460 m² ja tilavuus 21600 m³.

Peruskorjauksia rakennuksessa on tehty 1950- ja 1970-luvuilla. Peruskorjauksissa on pääosin uusittu sisätilojen pintamateriaaleja ja teknisiä järjestelmiä. Näiden lisäksi rakennuksen tiloja on jonkun verran kopitettu kevyillä väliseinillä. Ulkopuolisista korjauksista mainittakoon Kauppapuistikon ylälaapteen tiilikatteen vaihto saumatuksi peltikatteeksi. Sisäpihan alkuperäinen saumattu peltikate on uusittu 2000-luvulla.

Rakennus on tällä hetkellä tyhjillään, lukuun ottamatta ruokalasiivessä toimivaa ruoka-avun jakelua. Viimeksi rakennus on toiminut Keskuskoulun saneerauksen väistötilana ja Steinerkouluna.

Rakennuksessa on lukuisia 45-60 m² suuruisia opetustiloiksi sopivia tiloja, kaksi salia, teknisen työn tilat sekä kellarissa varasto- ja teknisiä tiloja. Vesikaton alla on avointa ullakkotilaa.

Pintamateriaalit ovat suurelta osin erittäin kuluneita, muutoin rakennuksen rakenteellinen kunto on pääosin hyvä. Talotekniikka on käyttökänsä päässä.

Rakennuksen perustuksia ei ole tällä hetkellä salaojitettu eikä kattavasti vedeneristetty. Maaston kallistukset ovat puutteelliset ja hulevesien johtaminen epävarmaa.



Siipiosan liikuntasali



Kauppapuistikko 22 rakennusvaiheessa kun ikkunoita asennetaan. Kuva Pohjanmaan museon arkisto

14.3 Rakennushistoriaselvitys

Hankesuunnittelun kuluessa Vahanen Rakennusfysiikka laati Kauppapuistikko 22:sta rakennushistoriaselvityksen. Selvitykseen liittyy myös väritutkimuksia. Selvityksessä kuvataan havainnollisesti rakennuksen vaiheet suunnittelusta nykypäivään. Siinä analysoidaan rakennuksen tilalliset periaatteet sekä arvioidaan arvokkaimmat osat ja periaatteet. Näitä soveltamalla peruskorjauksen suunnittelussa voidaan edesauttaa rakennuksen historiallisen ja arkkitehtonisen arvon säilymistä.

Selvitys on esitelty Vaasan kaupunginkaavoituksen ja Pohjanmaan museon edustajille, joiden toimesta uudistettavassa asemakaavassa määritellään rakennuksen suojelun taso.

Selvityksen perusteella on todettavissa, että rakennus edustaa rakennusajankohdan uusia virtauksia sekä koulurakennuksen tilallisissa ratkaisuissa että arkkitehtuurin, pääosin jugendia edustavissa tyylipiirteissä. Sisätiloissa ei ole säilynyt juuri mitään alkuperäisestä kiinteästä sisustuksesta. Korjaustyö on 1950- ja 70-luvun tapaan ollut suoraviivainen ottamatta huomioon rakennuksen alkuperäistä tyyliä. Rakennuksessa on kuitenkin säilynyt edustava pääportaikko jugendtyylisin metallikaitein. Ne tulee säilyttää. Myös aulatilojen ruutuihin jaettu klinkkerilattia on pääosin jäljellä ja tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Selvityksessä olevien vanhojen valokuvien perusteella voi nähdä, että aulatiloihin seinät olivat jaettu kauniilla aaltoilevalla ornamentilla tummempaan alaosaan ja vaaleampaan yläosaan. Luokahuoneissa eriväriset seinäpinnat olivat jaettu yksinkertaisella tummalla vaakaraidalla. Kaksiväriset peiliovet olivat jaettu joko kuuteen tai yhdeksään peiliosaan.

Rakennus on lyhyttä varasairaalajaksoa vuonna 1918 lukuun ottamatta, ollut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan koko sen olemassaolon ajan, mikä lisää sen historiallista arvoa.



Aula 1918 varasairaalana. Kuva Pohjanmaan museon arkisto



Kauppapuistikko 22:en julkisivu sisäpihalle päin

14.4 Laaditut kuntotutkimukset

Vahanen Rakennusfysiikka laati kohteesta kolme erillistä teknistä selvitystä; Rakennetekninen kuntotutkimus, Julkisivujen kuntotutkimus ja Haitta-ainetutkimus.

Rakennetekninen kuntotutkimus

Rakennus on massiivitiilirakenteinen sekä julkisivuiltaan että väliseiniltään. Rakennus on perustettu kivilatomusten päälle, kellarin vastainen sisäpuoli on tiilimuurausta. Ulkopuolinen sokkeli on graniittia. Suurin osa rakenteista ovat alkuperäisiä. Sokkelissa ei esiinny halkeamia tai painumia. Rakennuksen runko on hyväkuntoinen. Kellarin vedeneristys on kuitenkin puutteellinen ja toimenpiteet sen parantamiseksi ovat tarpeen.

Matalaa siipiosaa jossa on vanhan ulkokuoneen rakenteita ulkoseinissä ei ole Vahasen kuntotutkimuksessa tutkittu.

Julkisivujen kuntotutkimus

Julkisivujen rappaukset ovat pääosin alkuperäiset. Niissä esiintyy runsaasti kopoa ja halkeamia. Suuria palasia rappauksesta on irronnut ja kipsikoristeissa on havaittavissa voimakasta syöpymistä. Alkuperäinen kolmikerrosrappaus on tullut tiensä päähän ja tulee uusia kokonaisuudessaan. Rapatut julkisivuosat on uudelleen maalauksen yhteydessä käsitelty orgaanisella silikaattimaalilla joka sisältää asbestia.

Tiilipintaisissa osissa esiintyy paikallisesti halkeamia ja eriasteista rapautumista. Rapautumista esiintyy eniten tiilisauvojen ulkopinnan koristeellisissa ”makkarasaumoissa”.

Rakennuksen ikkunoiden ikä ja kunto vaihtelee. Pääosa ikkunoista on vaihdettu 1970-luvulla. Ulkopuolen listoitus on paikoin huonossa kunnossa ja irti. Positiivista on kuitenkin että ikkunoiden alkuperäinen jako on säilytetty -70-luvun ikkunoissa. 2000-luvulla vaihdetut ikkunat ovat silmämääräisesti hyvässä kunnossa.

Julkisivun pellityksissä ja katoksissa esiintyy maalin hilseilyä ja korroosioaurioita. Alkuperäiset syöksytorvet ovat paikoin irronneet liitoksistaan ja niissä esiintyy sekä reikiä että ruostetta.

Haitta-ainetutkimus

Rakennuksessa on todettu olevan asbestia sisältäviä rakennusaineita. Asbestipitoisten materiaalien purkutyössä on noudatettava Valtioneuvoston päätöstä asbestitöistä 1380/1994 sekä Työsuojeluhallituksen päätöksessä 231/1990 esitettyjä purkumenetelmiä.

Näiden yllä mainittujen tutkimusten perusteella hankkeeseen kiinnitettiin rakennesuunnittelija Contra Oy:ltä arvioimaan Kauppapuistikko 22:n peruskorjauksen edellyttämien toimenpiteiden laatua ja laajuutta. Rakenteellisten korjausten laajuutta on kuvattu erillisessä asiakirjassa.

14.5 Tilojen sijoittelut ja yhteydet

Kauppapuistikko 22:ssa tilat ryhmittyvät tilavan pääportaan ja kerrosaulojen ympärille. Rakennuksen alkuperäistä tilajakoa pyritään hyödyntämään suurelta osin sellaisenaan.

Kellari

Rakennuksen kellaritiloissa on aikaisemmin sijainnut mm. rakennuksen ilmalämmitysjärjestelmä ja myöhemmin oppilaiden wc-tilat. Nämä on jo purettu ja viemärit tulpattu. Nykyisellään kellarissa sijaitsee Vaasan sähkön muuntaja, rakennuksen lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus sekä varastotiloja. Osa kellarista on kaivamatonta alapohjaa. Sijaintinsa ja puutteellisten salaojitusten ja vesieristeiden takia kellari on kosteudelle altis. Sinne ei tulla sijoittamaan muuta kuin rakennuksen teknisiä tiloja. Ainoastaan myöhemmin rakennettuun siipiosaan on ajateltu sijoittuvan yksi siivouksen varastotila. Kellarilla tulee myös jatkossa olemaan erillinen ilmastointi.

1.Kerros

Rakennuksen maantasokerrokseen sijoitetaan tilaryhmiä, joiden helppo saavutettavuus on tärkeää. Näitä ovat oppilashuollon tilat, hallinto sekä opettajien tauko ja työtiloja. Toiveiden mukaan kanslia ja opettajien tilat sijoittuvat pääosin niin että ikkunoista on helppo valvoa pihalla tapahtuvaa toimintaa. Kerroksesta löytyy tässä suunnitteluvaiheessa myös joustavan opetuksen tilat omalla sisäänkäynnillä.

Hissi on sijoitettu länsisiiven nivelkohtaan niin että se voisi avautua eri korkeuksilla sijaitseviin kerrososiin. Esteetön sisäänkäynti ulkoa voidaan ratkaista rampilla rakennuksen eteläpäädyn sisäänkäynnin yhteyteen ja/tai porraskiipijällä pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pieni tasoero opettajahuonesiiven ja aulan välillä voidaan myös ratkaista rampilla.

2.Kerros

Toiseen kerrokseen on koottu kaikki neljä OT3 äidinkielen opetustilaa, kolme OT2:sta suomea toisena kielenä opiskeleville, osa-aikaisen erityisopetuksen OT1-opetustila ja sekä yksi OT3 esim. terveystiedolle.

Pihasiivessä entisessä liikuntasalissa sijaitsevat myös TVT/kirjasto/luova tila ja osa edellä mainituista pienemmistä opetustiloista sijoittuneena entiseen liikuntasaliin.

3.Kerros

Kolmannessa kerroksessa sijaitsee historian ja yhteiskuntaopin opetustilojen ryhmä ja kolme viidestä vieraiden kielten opetustiloista.

Pihasiivessä sijaitseva vanha juhlasali muutetaan opetustiloiksi. Luonnoksissa on esitetty sen alueelle sijoitettavaksi kolme erityisopetuksen luokkatilaa.

4.Kerros

Rakennuksen neljänteen kerrokseen on sijoitettu kuudennen luokan kotiluokat eteläisen aulan ympärille. Pihanpuoleisen aulaan avautuvat OT3-luokat ovat varattu vieraiden kielten opetusta varten.

Pihasiivessä hyödynnetään entisen juhlasalin ylätilaa osittain varasto- ja aputilana ja muutoin teknisenä tilana.

Ullakko

Ullakolle rakennetaan uusi IV konehuone. Se onnistuu parhaiten pihan puoleisen pihasiiven ullakkotilassa.

14.6 Viranomaisvaatimukset

Palotekniset ominaisuudet

Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus on yhtäjaksoisesti ollut koulukäytössä, eikä 1950-luvun siipiosan laajennusten jälkeen rakennukseen ole tehty sellaisia korjauksia, joiden yhteydessä olisi arvioitu paloteknisiä vaatimuksia. Tulevassa peruskorjauksessa rakennukseen tehdään niin laajoja taloteknisiä ja muita tilakohtaisia muutoksia, että myös palo- ja poistumisturvallisuutta on välttämätöntä parantaa.

Viranomaisneuvottelussa todettiin keskeiset asiat. Pääporras on osastoitava ja sen eteläpuoleisesta osasta on osoitettava reitti toiselle poistumisportaalille pääportaan ohi kadunpuoleisten tilojen läpi. Myös toinen poistumistie 4. kerroksesta on ratkaistava. Opetusrakennuksia koskee ehdoton vaatimus kahdesta poistumistiestä kaikista rakennuksen osista.

Koulu on varustettava hissillä tämän päivän esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi.

Tämän rakennuksen olevan kerrosalan osalta ei ole väestönsuojan rakentamisvelvoitetta.

14.7 PERUSKORJAUS

Purettavat osat

Kauppapuistikko 22:n rakennus säilytetään ja peruskorjataan lukuun ottamatta matalaa ruokalasiipeä pihan puolella, joka on tarkoitus purkaa. Se on rakennettu 1950-luvulla ja siinä on osia vanhasta ulkorakennuksesta. Sen mahdolliset arkkitehtoniset arvot on jo tarvelty aikaisemmissa muutokorjauksissa. Purettavan osan paikalle osoitetaan pihatoimintoja ja mahdollinen laajennussuunta tulevien vuosien tarpeita varten.

Peruskorjattava osa

Pääosa tiloista säilyy nykyisen kaltaisessa käytössä. Aulatiloista puretaan pois myöhemmin rakennetut sokkeloiset kevyet väliseinärakenteet. Siipiosan juhlasali muutetaan kirjasto-, tieto- ja viestintätekniikkatilaksi.

Rakennuksen julkisivuun ei tehdä merkittäviä muutoksia. Julkisivut on kuitenkin saneerattava kauttaaltaan sekä materiaalien kulumisen vuoksi että haitta-aineiden poistamiseksi.



Osa vanhaa koristemaalausta aulatiloissa

Sisätilojen kaikki pintakäsittelyt uusitaan tai kunnostetaan. Tavoitteena on palauttaa koulurakennuksen alkuperäistä tilahierarkiaa, toiminnallisuutta ja värimaailmaa. Arkkitehtoniset ja tilalliset ratkaisut, ulko- ja sisäpuoli erikseen. Toivottavaa olisi, että osa rakennuksen alkuperäisistä koristeaiheista palautettaisiin aulatiloihin.

Kellarikerrokseen osoitetaan vain teknisiä ja vähäisiä varastotiloja, muutoin se varataan perustusten toimivuuden ja kuivatuksen tarkkailuun.

Rakennuksen väli- ja yläpohjien täyttemateriaalit ovat sellaisia, että ne voivat kastuessaan aiheuttaa sisäilman laadun heikkenemistä. Rakenteet avataan ja saatetaan kauttaaltaan turvalliseen kuntoon sekä huolehditaan niiden ilmatiiviydestä.

Talotekniikan sovittaminen vanhaan rakennukseen tulee tuottamaan jonkin verran pinta-alahäviötä käyttötiloissa.

14.8 Tekninen laatutaso

14.8.1 Runko ja ulkovaippa

Olemassa oleva runko on pinnoituksia lukuun ottamatta hyväkuntoinen ja huollettavissa tulevaa käyttöä varten sellaisenaan. Olevaan kantavaan tiilirunkoon on mahdollista avata uusia aukkoja vain rajoitetusti. Välipohjat ovat osittain betonirakenteisia ja osittain puurakenteisia. Ne vaativat avausta välipohjatäytteiden poistoa varten.

14.8.2 Sisäpuoliset rakenteet

Käyttäjäkokenemusten mukaan rakennuksessa ei ole esiintynyt sisäilmaongelmia kuin pistemäisesti. Sisäpuolen rakenteet ovat pääosin tiilirakenteisia, tasoitettuja ja maalattuja seiniä. Seinissä olevien vanhojen hormien puhdistus tai käyttämättömien hormien umpeen muuraus toteutetaan ilmanvaihto/sähkövetotarpeiden mukaan.

Uudet seinärakenteet tulee toteuttaa märkätiloissa harkko- tai tiilirakenteisina. Muut kevyet väliseinärakenteet voidaan toteuttaa levyrakenteisina desibelivaatimukset huomioiden. Välipohjat ovat pääosin betonisia kaksoislaattarakenteita, joissa orgaaninen eristemateriaali ja muottilaudat ovat riskirakenteita. Välipohjaan tyhjennykset tehdään pääosin alakautta purkamalla. Laatta korvataan uudella alakattorakenteella. Maavaraisissa alapohjalaatoissa, joita esiintyy osassa 1. kerrosta esiintyy liian korkeita PAH-yhdisteitä joten ne tulee uusia.

Kellarit eivät ole olleet aktiivisessa käytössä viime vuosikymmenien aikana kuin teknisinä tiloina. Kellarissa on monin paikoin kohonneita pintakosteuden osoittamia lukemia ja kosteuden aiheuttamia vaurioita sekä seinissä että lattioissa. Salaojitus ja vedeneristysten toteutus sokkelin ulkopinnassa tulee toteutuessaan kohentamaan tilannetta huomattavasti. Alkuperäisen osan kellaritiloissa on jo aikaisemmin toteutettu koneellinen alipaineistus.

14.8.3 Tilojen pintarakenteet

Aulatiloissa on alkuperäiset klinkkerilattiat. Ne pyritään säilyttämään niiltä osin missä se on mahdollista. Muilta osin vinyylilaatat, matot yms. pintamateriaalit poistetaan ja uusitaan M1-päästöluokan materiaalilla tilan käyttövaatimuksen mukaan. Laajennusosan välipohjatyhjennys edellyttää mm. liikuntatilan puulattian purkua. Tämä tulee mieluusti palauttaa.

Vanhat seinäpinnat tasoitetaan ja maalataan. Muutamat vanhat peiliovet säilytetään. Peruskorjauksen tulee olla alkuperäistä tyyliä paremmin huomioiva kuin mitä aikaisemmat peruskorjaukset ovat olleet.

Vanhan osan välipohjien purettujen alapohjalaattojen tilalle rakennetaan uudet alakattorakenteet. Välipohjien ääneneristys ja alakaton akustointiratkaisut tulee mieltä osana uutta alakattoratkaisua.

Yläpohjan kaarevien reuna-alueiden palauttamista tulee tutkia toteutussuunnitteluvaiheessa, mikäli ne joudutaan purkamaan.

14.9 Tekniset järjestelmät

Peruskorjattavan rakennuksen tekniset järjestelmät uusitaan kauttaaltaan ja niiden tavoitetaso noudattaa viranomaismääräyksiä ja eri opetustiloille laadittuja ohjeita.

Rakennuksen taloteknisistä vaatimuksista ja ratkaisuista on laadittu erillinen järjestelmäkuvaus.

15. VÄHÄHIILINEN RAKENTAMINEN

15.1 Tavoitteet

”Kestävä rakentaminen ottaa huomioon rakentamisen ja rakennuksen ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset näkökohdat. Kestävä rakentaminen tuottaa mahdollisimman vähähiilisiä, pitkäikäisiä, materiaali- ja energiatehokkaita rakennuksia ja rakenteita.”

Rakennusten vähähiilisyyden arviointiin on tulossa osaksi rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä viimeistään 2025- mennessä osana Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta.

Hiilijalanjälkilaskenta mahdollistaa vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailun, hiili-intensiivisten ratkaisujen minimoinnin ja rakennuskohteiden seurannan.

Hankesuunnittelun osaksi projektiin on kiinnitetty Granlundilta vähähiilisyysratkaisuihin perehtynyt elinkaariasiantuntijaryhmä joka ohjasi Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman vähähiilisyystavoitteiden laadintaa ja asetantaa. Hankkeelle muodostettiin elinkaaren vähähiilisyystavoitteiden ohjausmalli.

Hankkeen vähähiilisyyden arviointi suoritettiin ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden kansallisen arviointimenetelmän (Ilmastoselvityksen asetusluonnosversion 2021) mukaisesti.

Arviointimenetelmä sisältää:

Elinkaaren hiilijalanjäljen: Syntyvät kasvihuone-kaasupäästöt CO₂-ekvivalentteina rakennuksen elinkaaren aikana.

Hiilikädenjälki: Ilmastohyödyt, joita ei olisi syntynyt ilman rakennushanketta.

Hankesuunnitteluvaiheen vähähiilisyyden arvioinnissa hyödynnettiin referenssikoulukohteiden tietoja materiaali- ja rakennevaihtoehtojen ja laskennallisen ostoenergian kulutuksen osalta (E-lukulaskelma)

15.2 Raastuvankatu 33

Raastuvankatu 33 osalta elinkaaren hiilijalanjäljen tavoitteeksi asetetaan taso 14 kgCO₂e/n-m²/a. Tavoite tarkoittaa noin 20 % päästövähennystä määritetystä perustasosta. Elinkaaren hiilijalanjälki on tarkastelujakson aikana (50 vuotta) perustasolla 17 kgCO₂e/n-m²/a. Hiilikädenjäljelle ei aseteta hankesuunnitelmassa tavoitetta, mutta ratkaisut hiilikädenjäljen lisäämiseksi tulee huomioida suunnitteluvaiheissa.

Tavoitteeseen pääseminen vaatii esimerkiksi seuraavia ratkaisuja:

- Puu-hybridirunkorakenne ja hybridirakennusosat tai vähähiilinen betoni runkorakenteissa
- Energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet (E-luku tavoite 75 kWh/m²,a. Rakenteiden ja talotekniikan tavoitearvoista, jotka uudiskohteen suunnitteluratkaisun tulee täyttää, on esitetty erillisessä tausta-aineistossa)
- Ympäristötehokkaat tuotevalinnat merkittävimmissä materiaali-ryhmissä
- Uudelleenkäytetyt materiaalit
- Päästötön työmaa
- Käytännön toteutettavuutta ja vaikutusta hiilijalanjälkeen tulee arvioida seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Mikäli ratkaisuja ei toteuteta, suunnittelussa tulee hankkeessa etsiä korvaavia toimenpiteitä.

Tavoitteen saavuttaminen vaatii merkittävää panostusta materiaalien päästöjen vähentämiseksi.

E-luvun tavoitearvoksi esitetään 75 kWh/m²,a . Laskennallisen perustaso on vastaavissa kohteissa tyypillisesti noin 80 kWh/m²,a.

Maalämmöllä olisi mahdollista saavuttaa parempi E-luku ja pienentää energiankäytöstä aiheutuvaa hiilijalanjälkeä. Tontin olosuhteiden vuoksi maalämpö todettiin hankesuunnitelmavaiheessa haastavaksi joten lämmitystarve tullaan toteuttamaan kaukolämmöllä. Tämän lisäksi uudisrakennuksen katolle on suunniteltu aurinkopaneeleja energiatehokkuutta lisäämään.

15.3 Kauppapuistikko 22

Kauppapuistikko 22 peruskorjaus toteuttaa jo lähtökohtaisesti kestävän kehityksen tavoitteita. Yli 100 vuotta käytössä ollut massiivirakenteinen kivikoulu joka suhteellisin pienin muutoksin voi jatkaa samassa käytössä ja jossa energian kulutus tänä päivänä on alle referenssikohteiden arvot, toteuttaa esimerkiksi kestävän kehityksen tavoitteita. Yläpohjan lisäeristyksellä, ikkunoiden tiiveyttä ja lämmöneristävyyttä parantamalla sekä uudella lämpöä talteen ottavalla ilmanvaihdolla voidaan toivottavasti parantaa rakennuksen energiatehokkuutta.

Tavoitteeksi on asetettu materiaalisidonnaisten päästöjen vähentäminen 15 % perustasosta.

Hiilijalanjäljen pienentäminen vaatii esimerkiksi seuraavia ratkaisuja:

- Puunkäytön lisääminen rakenteissa
- Vähähiilinen betoni
- Ympäristötehokkaat tuotevalinnat merkittävimmässä materiaalityhmissä
- Uudelleenkäytetyt materiaalit/säilytettävät rakenteet
- Talotekniikan materiaali- ja vaikutusmahdollisuutta päästöihin tulee korjaushankkeessa tarkastella seuraavassa suunnitteluvaiheessa
- Päästötön työmaa

Materiaalisidonnaisten päästöjen suuruus hankesuunnitelma vaiheen tiedoilla perustasolla noin 6 kgCO_{2e}/n-m²/a. Materiaalisidonnaiset elinkaaren vaiheet eivät sisällä käytönajan energiankulutusta.

Hankkeen elinkaaren hiilijalanjälki hankesuunnitteluvaiheessa arvoidun perustason mukaan = 22 kgCO_{2e}/n-m²/a (arviointijakson pituus on 50 vuotta menetelmäohjeen mukaisesti). Lisäksi hankkeelle tehtiin vertaileva laskenta 2012 referenssivuoden todellisilla energiankulutustiedoilla, jolloin elinkaaren hiilijalanjäljeksi muodostui 19 kgCO_{2e}/n-m²/a.

Laskennallista tavoitetta elinkaaren hiilijalanjäljelle ei Kauppapuistikko 22 katsottu tarkoituksenmukaiseksi asettaa tässä vaiheessa. Tavoite voidaan asettaa seuraavassa suunnitteluvaiheessa, kun energialaskelma toteutetaan.

Suurin osa hiilijalanjäljestä syntyy elinkaaren lämmön ja sähkönkulutuksesta. Merkityksellisin osatekijä hiilijalanjäljessä on millä energialailla tuotetaan.

16. KOKONAISLAAJUUS

16.1 Hankkeen kokonaislaajuus

Hankeluonnosten mukaiset pinta-alat:

- Uudisrakennus Raastuvankatu 33:
 - o hyötyala 4 220 m²
 - o 6 340 kerrosala-m²
 - o kokonaisala 8 000 brutto-m²
- Peruskorjattava Kauppapuistikko 22
 - o hyötyala 2 020 m²
 - o 4 360 kerrosala-m²
 - o kokonaisala 6 000 brutto-m²
- Uudisrakennus ja peruskorjattava yhteensä:
 - o hyötyala n. 6 240 m²
 - o 10 700 kerrosala-m²
 - o nettoala yhteensä 10 710 m²
 - o kokonaisala 14 000 brutto-m²

17. KUSTANNUKSET JA RAHOITUS

17.1 Talorakennuksen investointikustannukset

Rakennuskustannuksia on korjattu **rakennuskustannusindeksin** muutoksella ajalla 02/2022-04/2022 (+3,1%)

Uudisrakennus Raastuvankatu 33: noin 22,2M€, Rakennuskustannusindeksi 04/2022

Peruskorjattava Kauppapuistikko 22: noin 11,4m€, Rakennuskustannusindeksi 04/2022

Prosenttitaide 0,3M€

17.2 Ensikertainen kalustaminen

Ensikertaiseen kalustamiseen varataan rahoitus käyttäjähallintokunnan budjettiin.

Alustava arvio kustannuksista on 2,5m€

17.3 Katualueiden muutokset

Katualueiden ja LP-alueen muutokset eivät sisälly kustannusarvioon.

17.4 Tulevat vuokratkustannukset käyttäjähallintokunnalle

Arvioidut vuosivuokratkustannukset tulevat olemaan noin 2,6m€/vuosi.

17.5 Väistötilakustannukset

Rakentamisen ajan koulu toimii Merenkurkun koulun sekä Suvilahden koulun nykyisissä tiloissa.

17.6 Rahoitus

Hanke ei sisälly Vaasan kaupungin talousarvioon omaan taseeseen toteutettavana kohteena.

Kauppapuistikko 22 peruskorjattavalle rakennukselle, sekä Raastuvankatu 33 uudisrakennukselle pyritään löytämään ulkopuolinen investori.

17.7 Mahdollisuudet avustuksiin

Suunnitteluajana selvitetään mahdollisuudet prosentti taiteenhankkeen avustuksiin, museaalisen kohteen avustuksiin, liikuntapaikkarakentamisen avustukseen sekä muihin mahdollisiin avustuksiin.

18. AIKATAULU

Hankesuunnitelman hyväksyminen 06/2022

Rahoitus- ja omistajuus- ja toteutusmuodon päätös 06/2022

Suunnittelun tai suunnittelun ja toteutuksen kilpailutus 08/2022 - 10/2022

Suunnittelu 11/2022- 12/2023

Urakkakilpailutus 01/2024-03/2024

Rakentaminen 04/2024 - 04/2026

Aikataulu ja vaiheistus tarkentuu valittavan toteutusmuodon ratkettua.

19. PÄÄTÖSEHDOTUS INVESTOINNISTA

Peruskorjaus ja uudisrakennus, uusi yhtenäiskoulu

Laajuudet hankeluonnosten mukaan

- nettoalaa yhteensä 10 520 m²
- bruttopinta-ala yhteensä: 14 000 m²

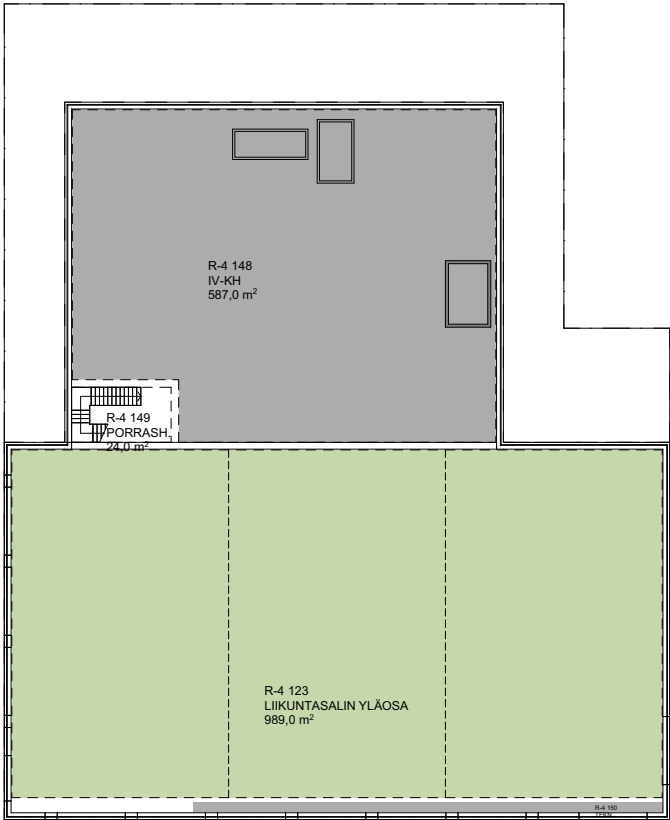
LIITTEET

Alustavat luonnokset

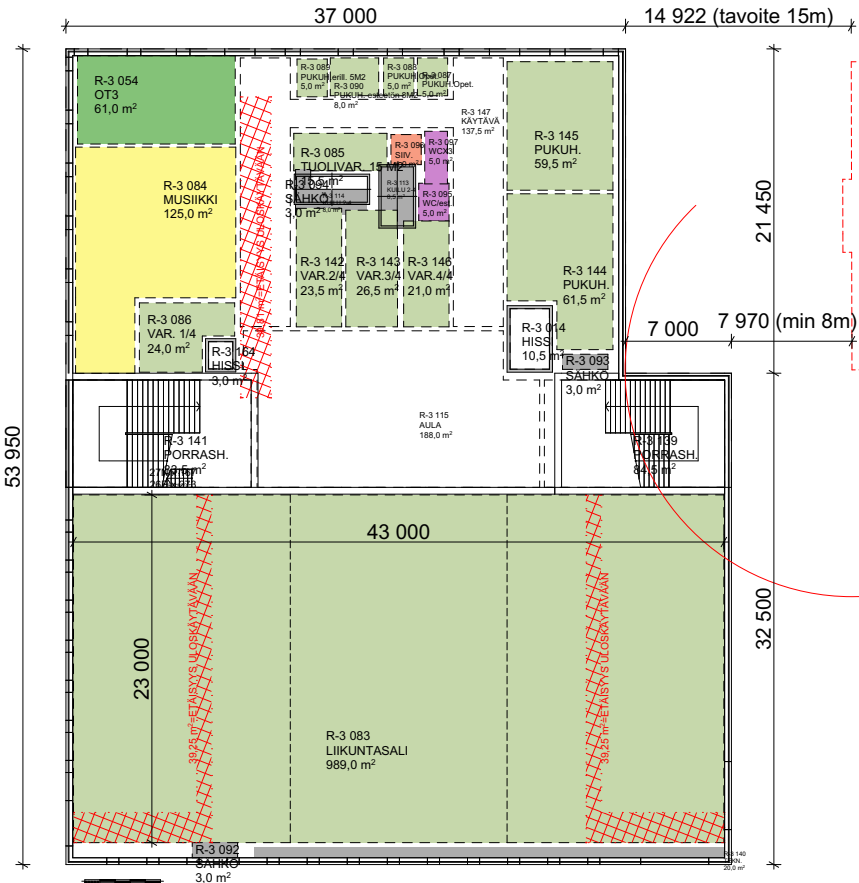
KP22 Tilakaaviot 24.2.2022

RK33 Tilakaaviot 24.2.2022

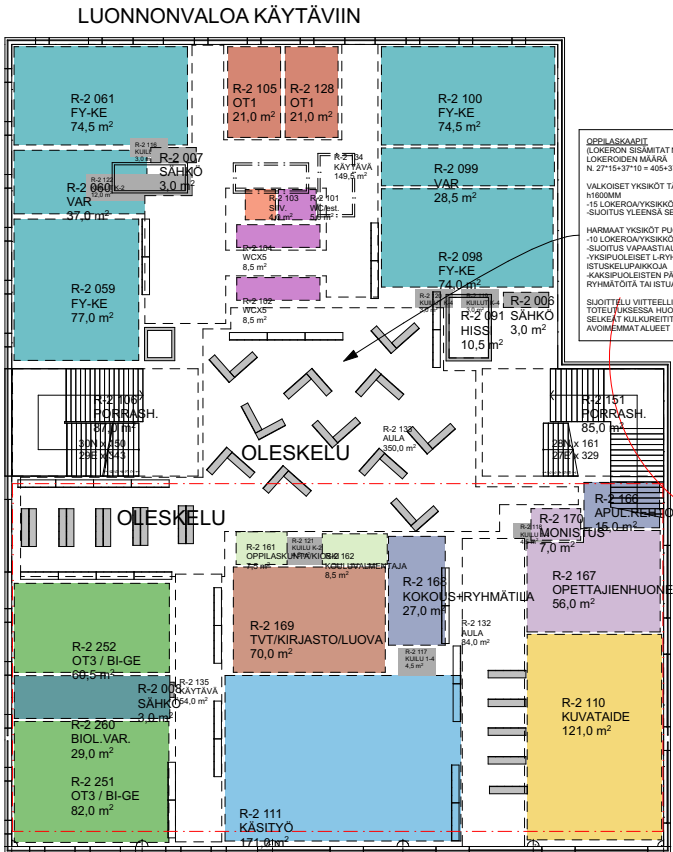
R33 TILAKAAVIOT ISO SALI C



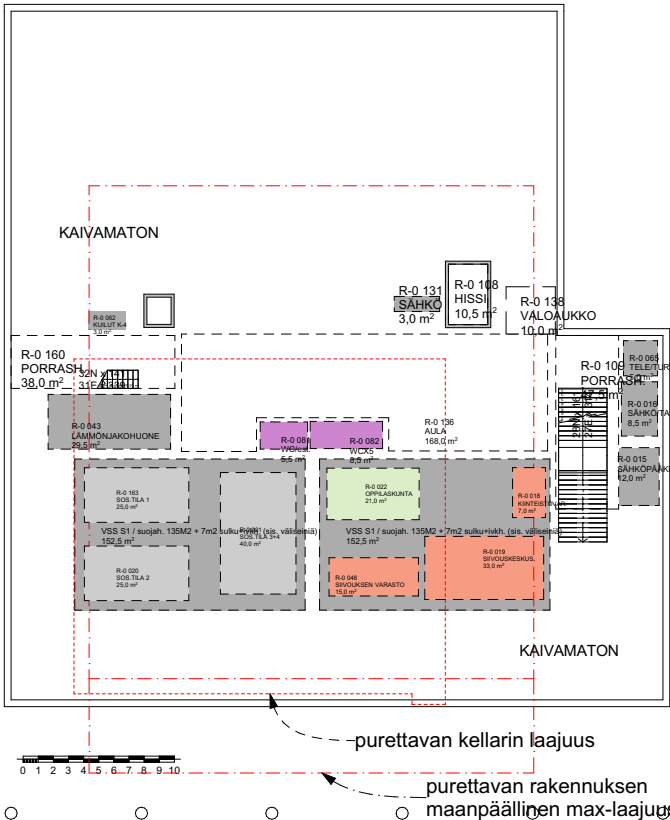
4.KERROS +30 SALIN YLÄTILA, IVKH500



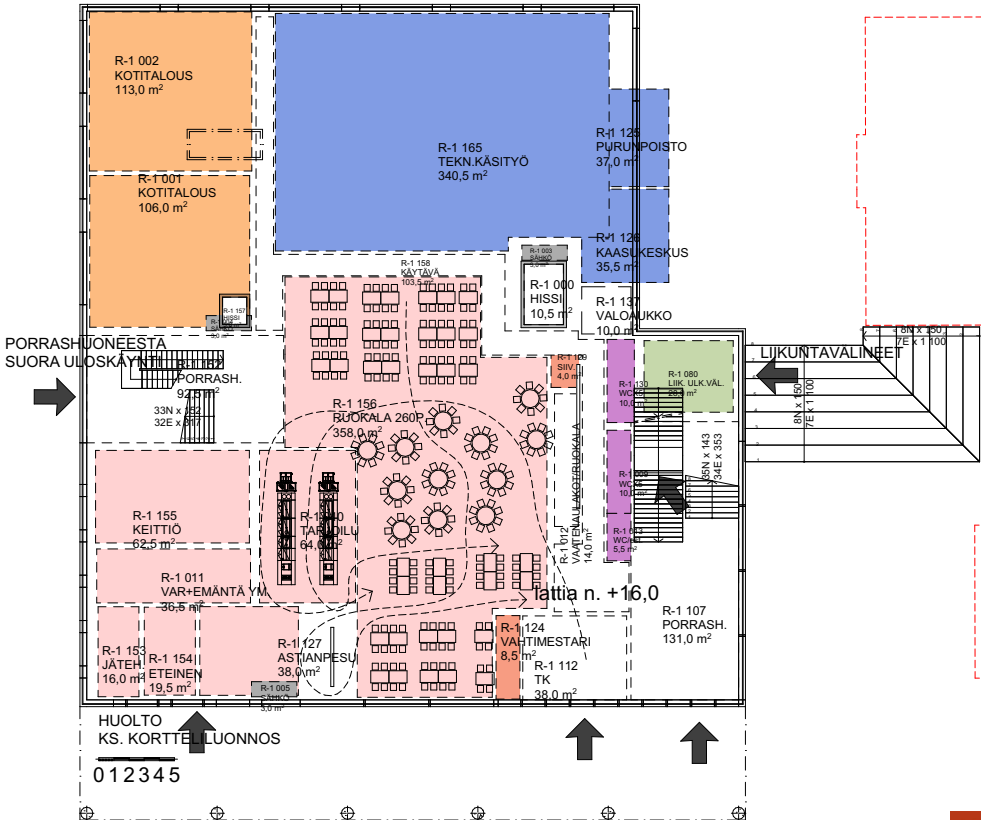
3.KERROS +25,5 1:500



2.KERROS +21 1:500



KELLARI +11,5 1:500



1.KERROS +16 1:500

DnoVAASA/1184/10.03.02/2021

Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma

Kasvatus- ja opetuslautakunta	22.11.2021	85
Kaupunginhallitus	29.11.2021	454
Kaupunginhallitus	21.3.2022	93
Kaupunginvaltuusto	2.5.2022	25
Kaupunginhallitus	6.6.2022	190
Kaupunginvaltuusto	13.6.2022	36

Koulutoimenjohtaja Kari Nummela, puh. 040-7547702, kari.nummela(at)vaasa.fi
Rakennuttajapäällikkö Kukka Potka, puh.040 825 1770, kukka.potka(at)vaasa.fi

Liite Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma

Keskustan koulukampuksen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja opetuslautakunnan kokouksessa 10.3.2021 §30 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 22.3.2021. Päätöksessä edellytettiin, että koulutoimen hallinnon on vielä kertaalleen arvioitava koulukampuksen tilaohjelmaa ja selvitettävä, olisiko toimintoja mahdollista tiivistää siten, ettei Kauppapuistikko 22:n koulutalon lisärakentamista tarvittaisi ollenkaan. Tehdyssä selvityksessä kävi ilmi, että viisi opetusryhmää alkuperäisen tilaohjelman lisäksi saadaan mahtumaan Keskuskoulun nykyisiin tiloihin. Tällä tavoin Kauppapuistikko 22:sta vapautui opetustiloja ja pieni liikuntasali voitiin säilyttää liikuntakäytössä.

Hankesuunnittelu käynnistettiin toukokuussa 2021. Ensimmäisessä hankesuunnittelukokouksessa sovittiin, että jatkossa hankkeesta käytetään nimitystä Keskustan yhtenäiskoulu.

Esitys

Hankesuunnitelmassa esitetään, että osoitteessa Kauppapuistikko 22 sijaitseva vuonna 1913 valmistunut koulurakennus peruskorjataan, sekä osoitteessa Raastuvankatu 33 sijaitseva vuonna 1976 valmistunut rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Yhtenäiskoulun käyttöön tarvitaan lisäksi neljä luokkatilaa Alma-opistosta. Juuri peruskorjattu Keskuskoulu tulee olemaan osa tulevaa Keskustan yhtenäiskoulua. Jotta esitetyt toimenpiteet on mahdollista toteuttaa, korttelin asemakaava on uudistettava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.10.-12.11.2021. Tavoitteena on, että asemakaava olisi lainvoimainen vuoden 2023 alussa.

Keskustan yhtenäiskoulussa järjestetään perusopetusta vuosiluokille 1-9. Koulussa on yleisopetuksen lisäksi kielikylpyopetusta, kaksikielistä ja englanninkielistä opetusta sekä joustavaa perusopetusta. Keskustan yhtenäiskoulu toimii neljässä eri rakennuksessa. Lisäksi keskustan yhtenäiskoulussa on 600 m²:n liikuntasali, joka on koulupäivien jälkeen ja viikonloppuisin liikuntaharrastajien käytössä. Koulukokonaisuudessa opiskelee yhteensä noin 1 100 oppilasta, henkilökuntaa on noin 130.

Oppilaat jakautuvat eri koulurakennuksiin seuraavasti:

Vuosiluokat 1-5, noin 500 oppilasta: Keskuskoulu

Vuosiluokat 6-9, noin 600 oppilasta: Kauppapuistikko 22
Raastuvankatu 33
Raastuvankatu 31, Alma-opisto

Osallistaminen

Kohteen hankesuunnitteluvaiheessa osapuolia on tiedotettu ja kuultu eri tavoin:

Merenkurkun ja Suvilahden koulun, Keskuskoulun sekä Alma-opiston henkilökunnan infotilaisuudet järjestettiin marraskuussa 2020.

Kuntalaisten ideoita ja odotuksia sekä liittyen yhtenäiskouluun on selvitetty webropol-kyselyllä syksyllä 2021. Erillinen kysely järjestettiin koulun liikuntatiloista, jotka tulevat olemaan myös iltakäytössä.

Merenkurkun ja Suvilahden koulun sekä Keskuskoulun henkilöstöllä on ollut mahdollisuus osallistua uuden koulun toimintakorttien laatimiseen.

Rahoitus ja kustannukset

Keskustan yhtenäiskoulun hanke ei sisälly Vaasan kaupungin talousarvioon ja -suunnitelmaan kaupungin omana investointina. Vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja tarkastellaan hankkeen edetessä.

Mikäli hanke toteutettaisiin omana investointina, kustannukseksi on arvioitu yhteensä n. 28 m€, ilman kuntatekniikan ja ensikertaisen kalustamisen kustannuksia. Tästä seuraava sisäinen vuokra olisi arviolta n. 2,4 m€/vuosi. Suomenkielisen perusopetuksen investointien taloussuunnitelmaan sisältyy Keskustan yhtenäiskoulun ensikertainen kalustaminen: 1,5 m€ vuodelle 2025 ja 1 m€ vuodelle 2026. Nämä summat tarkentuvat, kun alustavat tarjouspyynnöt kalusteiden toimittajilta ovat käytettävissämme.

Aikataulu

Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä hankesuunnitelman hanke etenee siten, että suunnittelun valmisteluun ja suunnitteluun käytetään 16 kuukautta ja rakentamisen valmisteluun sekä varsinaiseen rakentamiseen 29 kuukautta. Täten tilat olisivat käytössä vuoden 2026 alussa.

Vaasan kaupungin tilahallintoryhmä käsittelee hankesuunnitelmaa kokouksessaan perjantaina 19.11.2021. Tilahallintoryhmän mahdolliset päätökset ja muutokset esitellään Kasvatus- ja opetuslautakunnan kokouksessa 22.11. Hankkeen aikataulu on hyvin kireä, mutta tällä pyritään välttämään hankkeen viivästymistä.

Koulutoimenjohtaja KN

Kasvatus- ja opetuslautakunta hyväksyy Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman toimitettavaksi edelleen Kaupunginhallitukselle ja Kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Lars Rosenblad esitti Ulla Granforsin kannattamana, että jos Wasa Station hanke ei toteutuisi ja uutta, isoa salia (900m²) ei saada, lautakunta edellyttää, että kaupungin liikuntasalien ja isojen salien kokonaistilannetta ja -tarvetta selvitetään kiireellisesti.

Hankesuunnitelma sekä Rosenbladin esitys hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 29.11.2021

Toimitilajohtaja Tapio Ollikainen, puh. 040 066 5090, tapio.ollikainen(at)vaasa.fi
Sivistystoimenjohtaja Christina Knookala, puh. 040 556 5011, christina.knookala(at)vaasa.fi
Rakennuttajapäällikkö Kukka Potka, puh. 040 825 1770, kukka.potka(at)vaasa.fi
Omistajaohjauksen johtaja Jan Finne, puh. 040 568 3400, jan.finne(at)vaasa.fi

Liite Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Keskustan yhtenäiskoulun tarveselvityksen 22.3.2021. Keskustan yhtenäiskoululle on Vaasan talotoimen toimesta laadittu hankesuunnitelma.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on 22.11.2021 hyväksynyt Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman ja esittää sitä edelleen kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta käsittelee hankesuunnitelmaa kokouksessaan 25.11.2021.

Kaupunginhallitus on 15.11.2021 hyväksynyt vuoden 2022 talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2023-2024. Talousarvion investointiosan perusteluosan mukaan keskustan yhtenäiskoulun rahoitus- ja omistajuusratkaisu on selvitettävä. Tavoitteena on suorittaa markkinakartoitus joului-tammikuun aikana. Suoritetun markkinakartoituksen perusteella kaupunginvaltuustolle valmistellaan erikseen päätettäväksi hankkeen rahoitus- ja omistajuusmalli helmikuun 2022 aikana.

Kaupunginjohtaja TH

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman.

Päätös Päätettiin ottaa käsittelyyn.

Marko Heinonen esitti Anne Rintamäen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun evästyksellä, että selvitetään täysimittaisen liikuntasalin vaihtoehdot ja kustannukset.

Puheenjohtaja totesi, että Heinosen kannatetusta palautusesityksestä tulee äänestää. Äänestysjärjestykseksi hyväksyttiin se, että asian palautusta kannattava äänestää Jaa ja asian käsittelyn jatkamista kannattava äänestää Ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 10 Jaa-ääntä (Tolppanen, Heinonen, Rintamäki, Alhonnoro, Somppi, Granfors, Villanen, Frantz, Rajala ja Kivimäki) ja 1 Ei-ääni (Ollila), joten Heinosen esitys hyväksyttiin.

Asia palautettiin valmisteluun.

Kaupunginhallitus 21.3.2022

Toimitilajohtaja Tapio Ollikainen, puh. 040 066 5090, tapio.ollikainen(at)vaasa.fi
Sivistystoimenjohtaja Christina Knookala, puh. 040 556 5011, christina.knookala(at)vaasa.fi
Rakennuttajapäällikkö Kukka Potka, puh. 040 825 1770, kukka.potka(at)vaasa.fi
Omistajaohjauksen johtaja Jan Finne, puh. 040 568 3400, jan.finne(at)vaasa.fi

Hankesuunnitelman luonnokset laatineelle arkkitehtitoimistolle annettiin toimeksianto tutkia täysimittaisen salin vaikutukset korttelin kokonaisuuteen. Alkuperäisestä tilaohjelmasta poistettiin Kauppapuistikko 22 rakennukseen suunniteltu n. 200m² kokoinen sali aputiloineen. Raastuvankatu 33 rakennukseen suunniteltu sali suurennettiin 600m²:stä n. 1000m²:öön. Salin aputilat päivitettiin vastaamaan muuttunutta salikokoa. Raastuvankatu 31 rakennukseen sijoitetuista neljästä opetustilasta kaksi sisällytettiin koulun tilaohjelmaan. Luonnoksiin ei sisällytetty katsomoa.

Laadituissa luonnoksissa täysimittainen sali sijoittuu osoitteeseen Raastuvankatu 33 rakennettavan uudisrakennuksen 3. kerrokseen. Kauppapuistikko 22 rakennus peruskorjataan, eikä siihen rakenneta laajennusosaa purettavan ruokalasiiven tilalle.

Luonnostelun yhteydessä on laadittu kaksi eri vaihtoehtoista ratkaisua. Ratkaisussa C uudisrakennuksen laajuus on n. 1100brm² ja ratkaisussa D n.800brm² suurempi alkuperäiseen luonnokseen verrattuna.

Rahoitus ja kustannukset

Mikäli hanke toteutettaisiin omana investointina, kustannukseksi on arvioitu yhteensä n. 32,3-32,9M€ riippuen valittavasta vaihtoehdosta. Kustannuksiin vaikuttavat voimakkaasti rakennuskustannusindeksin kehitys, jonka ennustaminen tällä hetkellä on vaikeaa.

Kuntatekniikan ja ensikertaisen kalustamisen kustannukset eivät sisälly arvioon.

Rakentamishankkeen kustannukset alkuperäisessä laajuudessa olisivat noin 29 milj. euroa ja laajemman liikuntasalin versiossa jopa 33 milj. euroa, joten kustannusero on merkittävä.

Vaikutusten arviointi

Koulun näkökulmasta alkuperäisen esityksen liikuntatilat 600m² + 200 m² ovat riittävät. Koulutoimen suurimpana huolena on hankkeen viivästyminen. Nykyinen tilanpuute ja huonokuntoiset tilat edellyttävät pikaisia ratkaisuja ja toimenpiteitä.

Opiston kanta on, että yhtenäiskoulun tarvitsemat tilat Opistorakennuksessa tulee minimoida. Uudisrakennukseen tulisi mahtua vähintään kaksi nykyisestä neljästä Opistotalossa toimivasta Merenkurkun koulun luokasta. Opistolla on yhä enemmän toimintaa päiväsaikaan ja tiloja ei löydy kaikille sitä tarvitseville. Vaasan kaupungin väestöennusteen mukaan ikäihmisten määrä kasvaa, joten kysyntä Opiston toiminnalle tulee kasvamaan entisestään.

Liikuntapalveluiden mukaan kaupungissa on erittäin suuri tarve suuremmille liikuntatiloille, erityisesti täysimittaiselle sisäpalloiluhallille. Tällä hetkellä ei ole käytettävissä yhtään salia, joka mahdollistaisi kaikkien palloilulajien harrastamisen oikeilla mitoilla, esim. salibandy ja futsal. Avoimna on edelleen koko Wasa Stationin ja siihen toteutetun sisäpalloiluhallin eteneminen. Liikuntapalvelut näkee parhaana

vaihtoehtona toteuttaa suuri liikuntatila keskustan yhtenäiskoulun yhteyteen ja mikäli se ei toteutuisi niin sisäpalloiluhalli toteutettaisiin erillisenä ratkaisuna.

Uudisrakennuksen suurentuessa se vaikuttaa kustannusten kasvun lisäksi alueen kaupunkikuvaan, pysäköintitarpeeseen ja pihan toimintoihin. Kaavoituksen näkemyksen mukaan liikuntasalia koskeva suurentamistavoite on ristiriidassa kaupunkikuvaa ja koulun pihan laajuutta koskevien tavoitteiden kanssa. Uudisrakennus on kaupunkikuvallisesti liian suuri paikkaansa ja koulun pihatoiminnoille jää niukasti tilaa. Mikäli täysimittaisen liikuntasalin tarpeen todetaan olevan yleisen hyödyn kannalta suuri, kaupunkikuvallisista ja pihatilaa koskevista toiveista on joustettava.

Jo ennen Ukrainan tilannetta inflaation ennustettiin kohoavan, korko- ja rakennuskustannusten kasvavan ja meneillään oleva sotatilanne vauhdittaa näitä skenaarioita. Vaasan kaupungin taloudessa yksi haasteista on paine investointien toteuttamiseen taloudellisen kantokyvyn puitteissa. Koska keskustan yhtenäiskoulun tarpeisiin riittää alkuperäisen suunnitelman mukainen liikuntasali, on se ensisijainen ratkaisuvaihtoehto myös talouden näkökulmasta.

Kaupungin tilahallintoryhmä käsitteli Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelmaa kokouksessaan 25.2.2022. Ryhmän kanta oli, että hanke toteutetaan alkuperäisen ehdotuksen mukaisena, perusteluna kaavoituksen ja perusopetuksen sekä kaupungin taloudellinen näkökulma.

Kaupunginjohtaja TH

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman alkuperäisessä laajuudessaan. Jatkosuunnittelussa pyritään kuitenkin sisällyttämään uudisrakennukseen luokkahuoneita siten, että yhtenäiskoulun lisätilojen tarve Opistotalosta vähenisi 1-2 luokkatilan verran.

Päätös Päätettiin ottaa käsittelyyn.

Päätösesitys hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 2.5.2022

Liite Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma

KH Kaupunginvaltuusto hyväksyy Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman alkuperäisessä laajuudessaan. Jatkosuunnittelussa pyritään kuitenkin sisällyttämään uudisrakennukseen luokkahuoneita siten, että yhtenäiskoulun lisätilojen tarve Opistotalosta vähenisi 1-2 luokkatilan verran.

Päätös Leena Tulimaa esitti Ida Jousmäen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun seuraavalla evästyksellä: Kaupunginvaltuusto palauttaa keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelman ja päättää, että hankesuunnitelma tuodaan ratkaisun C mukaisena esityksenä kesäkuun 2022 valtuustoon.

Puheenjohtaja totesi, että kannatetusta palautusesityksestä tulee äänestää. Palautusta kannattava äänestää Jaa ja asian käsittelyn jatkoa kannattava äänestää Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 52 Jaa-ääntä ja 3 Ei-ääntä, joten asia palautettiin valmisteluun.

Äänestys 1: Liite

Kaupunginhallitus 6.6.2022

Toimitilajohtaja Tapio Ollikainen, puh. 040 066 5090, tapio.ollikainen(at)vaasa.fi
Sivistystoimenjohtaja Christina Knookala, puh. 040 556 5011, christina.knookala(at)vaasa.fi
Rakennuttajapäällikkö Kukka Potka, puh. 040 825 1770, kukka.potka(at)vaasa.fi
Omistajaohjauksen johtaja Jan Finne, puh. 040 568 3400, jan.finne(at)vaasa.fi

Liitteet Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma 24.5.2022
Keskustan yhtenäiskoulun markkinavuoropuhelut, yhteenveto

Hankesuunnitelma on päivitetty kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vastaamaan kokouksessa esiteltyä versio C:tä. Tilaohjelma sisältää n.989m² salin aputiloineen ja alun perin opistotaloon suunnitelluista neljästä opetustilasta kaksi sijoitetaan Raastuvankatu 33:n uudisrakennukseen. Kauppapuistikko 22:een ei toteuteta liikuntasalia.

Rahoitus ja kustannukset

Tilaohjelmaan ja sen pohjalta laadittuihin luonnoksiin perustuen hankkeen kokonaiskustannukset ovat 33,9M€ (rakennuskustannusindeksi 04/2022). Indeksien ennustetaan nousevan edelleen. Kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä ja Ukrainan sodan vaikutusten konkretisoituessa.

Keskustan yhtenäiskoulun hanke ei sisälly Vaasan kaupungin talousarvioon ja -suunnitelmaan kaupungin omana investointina. Yhtenäiskoulu-hankkeen markkinavuoropuhelu potentiaalisille sijoittajille, rahoittajille ja rakennusliikkeille järjestettiin maaliskoukokuussa 2022. Markkinavuoropuhelun tavoitteena oli saada kattava markkinapalaute hankkeen toteutus- ja rahoitusmallipäätöksen taustaksi. Markkinavuoropuhelun keskeinen tulokulma oli tunnustella vaihtoehtoisten kaupungin konsernitaseen ulkopuolisten toteutus- ja rahoitusmallien markkinakysyntää. Rahoittajien osalta tunnustelun kohteena oli erityisesti kiinteistöleasingratkaisut, koska kaupungilla on jo valmiiksi riittävästi tietoa tavanomaisen velkarahoituksen saatavuudesta ja kustannuksista. Markkinavuoropuhelun havainnot ja johtopäätökset ovat luonteeltaan alustavia, koska hankkeen suunnittelu on vielä hyvin alkuvaiheessa, ja sen valmistuminen on tavoitteena vasta vuoden 2026 alkupuolella.

Markkinavuoropuheluiden perusteella keskustan yhtenäiskoulun toteuttaminen kaupungin konsernitaseen ulkopuolisella rahoitusmallilla vaikuttaa potentiaaliselta vaihtoehdolta. Erityisesti sijoittajakysyntä vaikuttaa olevan hankkeelle varsin laajaa käsittäen sekä kotimaisia että kansainvälisiä toimijoita. Myös tulevaan urakkakilpailutukseen tullaan todennäköisesti saamaan riittävästi tarjouksia johtavilta rakennusliikkeiltä, ja Vaasan kaupungin ulottuvilla on myös kilpailukykyinen rahoitusratkaisu kiinteistöleasingmallilla niin haluttaessa. Nykyisessä kiinteistömarkkinatilanteessa vakavaraisen julkisen toimijan pitkään vuokrasopimukseen perustuva kiinteistösijoitustuote on hyvin haluttu. Sen arvostustaso voidaan lähtökohtaisesti maksimoida hyödyntämällä kaupungin ulottuvilla olevia

edullisia rahoituslähteitä rakentamisen aikaiseen rahoitukseen ja myymällä kohde kiinteistösijoittajalle sen valmistuttua.

Markkinavuoropuhelun tuloksena on hahmoteltu kaksi päävaihtoehtoa, joissa kaupungin keskeiset tavoitteet hankkeelle voidaan lähtökohtaisesti kohtuullisen hyvin yhteensovittaa. Päävaihtoehdot ovat:

- Urakoitsijan kilpailuttamiseen ensimmäisenä joko projektinjohtourakkana tai perinteisenä urakkakilpailutuksena, jossa tilaajalla on vastuu hankkeen suunnittelusta. Tässä skenaariossa kiinteistöleasingia voidaan hyödyntää myös pelkästään rakentamisen aikaisena rahoitusmuotona, jolloin kohteen myynti valmiina kiinteistösijoittajalle on mahdollista kaupungin niin päättäessä.
- Sijoittajakumppanin valintaan hankkeen alkuvaiheessa hankkeen suunnittelun toteutuksen tueksi. Tässä skenaariossa sijoittajakumppani ja kaupunki kilpailuttavat hankkeen urakoitsijan yhteistyössä lähtökohtaisesti vastaavin periaattein kuin mitä ensimmäisessä skenaariossa on kuvattu

Markkinavuoropuheluissa kävi kuitenkin myös ilmi, että Ukrainan sodasta johtuva epävarmuus heijastuu tällä hetkellä rakennusalan materiaalien saatavuuteen ja voimakkaaseen kustannusnousupaineeseen. Tämä osaltaan vaikuttaa markkinavuoropuhelun perusteella esitettyihin pääskenaarioihin hankkeen toteuttamisesta. Sijoitusmarkkina puolestaan vaikuttavat lähitulevaisuudessa mm. korkotason, inflaation ja rahoitusmarkkinoiden määrällisen elvytyksen kehityssuunnat.

Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä hankesuunnitelman hanke etenee siten, että suunnittelun valmisteluun ja suunnitteluun käytetään 16 kuukautta ja rakentamisen valmisteluun sekä varsinaiseen rakentamiseen 29 kuukautta. Täten tilat olisivat käytössä vuoden 2026 syyslukukauden alussa.

Kaupunginjohtaja TH

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy

- 1) Keskustan yhtenäiskoulun version C mukaisen hankesuunnitelman. Tilaohjelma sisältää n. 989 m² salin aputiloineen ja alun perin opistotaloon suunnitelluista neljästä opetustilasta kaksi sijoitetaan Raastuvankatu 33:n uudisrakennukseen. Kauppapuistikko 22:een ei toteuteta liikuntasalia.
- 2) Keskustan yhtenäiskoulun rakentamisaikaisen rahoituksen hoitamisen ensisijaisesti kiinteistöleasingiä hyödyntäen ja toissijaisesti muuta velkakirjarahoitusta hyödyntäen.
- 3) Keskustan yhtenäiskoulun myymisen sijoittajamarkkinoilla hankkeen rakennusaikana tai rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.

Päätös Mauri Ollila esitti, että edetään alkuperäisen hankesuunnitelman mukaan. Ollilan esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Päätösesityksen kohdat 1-3 hyväksyttiin.

Mauri Ollila jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Kaupunginvaltuusto 13.6.2022

Liitteet	Keskustan yhtenäiskoulun hankesuunnitelma 24.5.2022 Keskustan yhtenäiskoulun markkinavuoropuhelut, yhteenveto
KH	Kaupunginvaltuusto hyväksyy 1) Keskustan yhtenäiskoulun version C mukaisen hankesuunnitelman. Tilaohjelma sisältää n. 989 m2 salin aputiloineen ja alun perin opistotaloon suunnitelluista neljästä opetustilasta kaksi sijoitetaan Raastuvankatu 33:n uudisrakennukseen. Kauppapuistikko 22:een ei toteuteta liikuntasalia. 2) Keskustan yhtenäiskoulun rakentamisaikaisen rahoituksen hoitamisen ensisijaisesti kiinteistöleasingiä hyödyntäen ja toissijaisesti muuta velkakirjarahoitusta hyödyntäen. 3) Keskustan yhtenäiskoulun myymisen sijoittajamarkkinoilla hankkeen rakennusaikana tai rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.
Päätös	Kohdat 1-3 hyväksyttiin.