ASIKKALAN KUNTA

Talousarvioesitys Vääksyn
Yhteiskoulun A-osan
purkamisesta

Käsittely kunnanvaltuustossa
31.10.2022

Uuden Vääksyn Yhteiskoulun rakentamispäätös (1)

- Kunnanvaltuusto teki edellisellä valtuustokaudella hankintapäätöksen uudesta Vääksyn Yhteiskoulusta

- Valtuusto päätti 4.6.2018 (§25), että vanha Vääksyn Yhteiskoulu puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, haetaan A-osalle purkulupa ja tilannetta tarkastellaan uudelleen sen jälkeen
- Uuden koulun tilojen suunnittelu lähti siitä, että ne muodostavat yhdessä Aurinkovuoren koulun kanssa muunneltavat, monikäyttöiset, turvalliset ja energiatehokkaat tilat

Uuden Vääksyn Yhteiskoulun rakentamispäätös (2)

- Koulu päätettiin hankkia elinkaarimallilla, jossa vastuu koulun rakenteille, huollolle ja ylläpidolle on 20 vuotta (12.11.2018 §59)
- Hankkeen toteuttajana toimii kilpailutuksen jälkeen YIT
- YIT ei Suomessa yleisesti vallitsevan käytännön mukaan ota kantaakseen elinkaarivastuun piiriin entisiä koulukiinteistöjä
  - eli A-, B-, C- ja D-osat
- Uusi yhtenäiskoulu suunniteltiin korvaamaan tiloiltaan kaikki edelläluetellut koulurakennukset

- A-osaa ei siis tilojen osalta tarvita uudessa VYK-koulurakennuksessa

Valitusprosessi

- Tekninen lautakunta anoi rakennustarkastajalta purkulupaa, jonka rakennustarkastaja myönsi päätöksellään 18.6.2019 (§105)
- Vanhan Vääksyn Kehittämisyhdistys ja yksityishenkilö tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen ympäristölautakunnalle
- Ympäristölautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen ja muutti rakennustarkastajan päätöksen 3.9.2019 (§61)
- Tekninen lautakunta valitti oikaisuvaatimuspäätöksestä hallinto-oikeuteen
- HO kumosi 21.6.2021 ympäristölautakunnan päätöksen ja palautti asian ympäristölautakunnalle purkamisluvan myöntämiseksi
- Vanhan Vääksyn Kehittämisyhdistys anoi HO päätöksestä valituslupaa Korkeimmalta hallinto-oikeudelta
- KHO ei antanut asiassa valituslupaa (11.10.2022, päätös H2931/2022)

Hallinto-oikeuden päätös 21.6.2021 (1)

- Ympäristölautakunnan päätös kumottiin ja asia palautettiin ympäristölautakunnalle purkamisluvan myöntämiseksi
- Kokonaisuutena arvioiden katsottiin, ettei koulurakennuksen A-osan purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä, eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista
- Päätöksen mukaan purkamislupa tulee myöntää, koska rakennussuojelulaissa tarkoitettua perustetta säilyttämiselle ei ole, sillä rakennukseen aiemmin tehdyt peruskorjaukset ovat muuttaneet rakennuksen statuksen olennaisesti

Hallinto-oikeuden päätös 21.6.2021 (2)

- Rakennustarkastajan on velvollisuus toimia oikeuden ratkaisun mukaisesti, eli esitettävä lautakunnalle purkamisluvan myöntämistä
- Mikäli valtuusto ei myönnä määrärahaa purkamiseen, tekninen lautakunta vetää purkulupahakemuksen pois, jolloin ympäristölautakunnan ei tarvitse sitä käsitellä
- Mikäli valtuusto myöntää määrärahan purkamiselle, asia etenee ympäristölautakunnan käsittelyyn purkamisluvan myöntämistä varten

- Oikeuden päätös ei tarkoita sitä, että rakennus on pakko purkaa, mutta oikeudellisia esteitä purkamiselle ei ole

A-osa (1)

- Voimassaoleva asemakaava on merkinnällä YO eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- Sijaitsee uuden Vääksyn Yhteiskoulun piha-alueella
- Koulu valmistuu huhtikuussa 2024

- VYK-hanke on suunniteltu toteuttavaksi kouluhankkeena
- Oppimisympäristö on muiden toimijoiden käytössä iltaisin, ja toimijat on käyttötoiveiden osalta huomioitu jo uuden koulun suunnittelussa ja päätöksenteossa

A-osa (2)

- Nykyinen pedagoginen suunnitelma ei sisällä koulun ulkopuolista käyttöä päiväaikaan, joka tulisi huomioida
  - piha-aluesuunnittelussa,
  - kulunvalvonnassa,
  - kuulutusjärjestelmässä
  - mahdollisissa häiriötilanteissa
- Perusratkaisut luovat pohjan myös turvallisuusasioiden hallintaan projektin edetessä.

- Perusopetuslaki: oppilaalla on oikeus turvalliseen oppimisympäristöön

A-osa (3)

- YIT on 26.10.2022 ilmoittanut, ettei ota vastuuta koulun ja koulualueen turvallisuudesta, mikäli A-osan käyttötarkoitus muuttuu
  - asiaa ei ole suunnitteluvaiheessa huomioitu

- Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu ja halutaan, että YIT ottaa turvallisuudesta vastuun niin rakennus on riittävällä aidoituksella erotettava koulualueesta
- Rakennuksen mahdollinen käyttötarkoituksen muutos on huomioitava mm. piha-alueen suunnittelussa sekä mahdollisten parkkipaikkojen lisäämisessä

A-osa (4)

- Mikäli rakennukseen suunnitellaan jotain muuta kuin opetustoimintaa palveleva käyttötarkoitus, on tehtävä kaavamuutos tai edettävä poikkeamislupamenettelyn kautta
- Osayleiskaavassa rakennuksella on sr2 –merkintä, jonka osalta HO totesi, että suojeluarvoa ei enää ole rakennukseen tehtyjen muutoskorjausten myötä

- A-osan vuosittaiset käyttökustannukset ovat 95 000-105 000 €
- Rakennuksen korjausaste on 95 % (Berater)

A-osa (5)

- YIT toivoo tietoa A-osan kohtalosta kesään 2023 mennessä, jolloin aletaan toteuttamaan koulun piha-aluetta palvelevaa, maan alle kaivettavaa infraa

- Jos rakennus jää paikalleen odottamaan uutta käyttötarkoitusta, se on B-, C- ja D-osien purkamisen yhteydessä irrotettava vesi-, lämpö- ja sähköjärjestelmistä, ja korjattava ehjäksi kahden etuseinään tulevan reiän osalta. Nämä toimenpiteet ovat arviolta 150 000 €

Parlamentaarisen kiinteistötyöryhmän raportti 2.6.2022 (1)

- Kiinteistyötyöryhmä käsitteli A-osan kohtaloa osana kevään 2022 työskentelyä
- Rakennukseen ei löydetty toimintoja, jotka voisivat toimia kouluaikoina
- Kustannusarvio kevyemmästä saneerauksesta toimistokäyttöön on noin 3,5 milj. € (laskelman on tehnyt YIT Suomi OY 2.6.2022)

- Työryhmässä pohdittiin käyttötarkoituksia mm. kirjasto-, GeoPark- ja museotoiminta sekä tiedekeskus. Toiminnat eivät kuitenkaan kata käyttö- ja saneerauskustannuksia

Parlamentaarisen kiinteistötyöryhmän raportti 2.6.2022 (2)

- Äänestyksen jälkeen työryhmän esitys oli, että rakennus puretaan

- Päätöksestä jätettiin kaksi eriävää mielipidettä

1. Rakennusta ei pureta, saadaan purkulupa tai ei. Etsitään rakennukselle käyttötarkoitusta laajasti
2. Rakennus puretaan, mikäli sille ei löydetä kustannustehokasta käyttöä 31.5.2024 mennessä

Eri vaihtoehtojen kustannukset

- Saneeraus koulukäyttöön 4,5 milj. €, arvio 4 v. sitten, nykykustannustaso huomioiden n. 5-6 milj. € (huomioitava parkkipaikat)
- Saneeraus kevyemmin toimistokäyttöön 3,5 milj. €, arvio 2.6.2022 (huomioitava parkkipaikat)
- Rakennus jää tyhjilleen odottamaan käyttötarkoituksen selvittämistä, arvio n. 150 000 €, lisäkustannukset selvityksistä + saneerauskustannukset
- Vuosittaiset käyttökustannukset, 95 000 – 105 000 €

- Rakennuksen purkaminen, arvio n. 200 000 €

Esitys kunnanvaltuustolle 31.10.2022

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle,
että se tekee periaatepäätöksen määrärahan varaamisesta
vuoden 2023 talousarvioon
yhteiskoulun A-osan purkukustannuksiin

Purkukustannukset ovat arviolta 200 000 €