



Raaseporin kaupunki
Kaupunkiympäristö
Raaseporintie 37
10650 Raasepori

POHJAN MONITOIMITALO, HANKESUUNNITELMA



SISÄLLYSLUETTELO

1	YHTEENVETO	5
2	HANKKEEN TYÖRYHMÄ	8
3	KÄYTETYT PINTA-ALAKÄSITTEET	8
4	SUORITETUT SELVITYKSET	8
5	HANKKEEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS	8
5.1	YLEISESTI	8
5.2	VARHAISKASVATUKSEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS	9
5.3	PERUSOPTUKSEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS	9
6	HANKKEEN SUUNNUTTELUTAVOITTEET	9
6.1	ELINKAARITAVOITTEET	9
6.1.1	Yleistä	9
6.1.2	Kestävyys, muunneltavuus	9
6.1.3	Energiatehokkuus	10
6.1.4	Hiilijalanjälki	10
6.2	TILATAVOITTEET	12
6.2.1	Yleistä	12
6.2.2	Tilaohjelma	12
6.2.3	Varhaiskasvatuksen tilojen erityysvaatimukset	12
6.2.4	Perusopetuksen tilojen erityysvaatimukset	12
6.3	TEKNISET TAVOITTEET	12
6.3.1	Yleistä	12
6.3.2	Toiminnallinen ja arkkitehtoninen laatutaso	12
6.3.3	Rakennustekniset järjestelmät	12
6.3.4	LVIA-tekniset järjestelmät	13
6.3.5	Sähkötekniset järjestelmät	13
6.3.6	Tilaturvallisuus	13
6.3.7	Paloturvallisuus	13
7	NYKYTILANNE	13
7.1	YLEISESTI	13
7.2	RAKENNUSKANTA	16
7.2.1	Pohjan kirkonkylän koulu	16
7.2.2	Pojon kyrkby skola	16
7.2.3	Pohjan terveystakeskus	17
7.2.4	Pohjan päiväkotu	17
7.3	KIINTEISTÖJEN KUSTANNUKSET JA TULOT	17
7.3.1	Menot	17
7.3.2	Tulot	18
7.4	TILAKUSTANNUKSET SIVISTYS JA HYVINVOINTI TOIMIALALLE	18
8	POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 1A	19
8.1	YLEISTÄ	19



8.2	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	21
8.2.1	Osoite	21
8.2.2	Kaavatilanne	21
8.2.3	Kaavoitustilanne	21
8.2.4	Asemakaavamääräykset	21
8.3	RAKENNUSPAIKKA.....	23
8.3.1	Saavutettavuus	23
8.3.2	Pysäköinti	23
8.3.3	Maaperä ja perustamisolosuhteet	24
8.3.4	Olemassa olevat johdot ja viemärit.....	24
8.4	INVESTOINTIKUSTANNUKSET	24
8.4.1	Yleistä	24
8.4.2	Pojo kyrkyby skola.....	24
8.4.3	Pohjan terveyskeskus.....	24
8.5	YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS	25
8.5.1	Yleistä	25
8.5.2	Pojo kyrkyby skola.....	25
8.5.3	Pohjan terveyskeskus.....	26
8.6	TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE	26
9	POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 1B	28
9.1	YLEISTÄ.....	28
9.2	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	30
9.2.1	Osoite	30
9.2.2	Kaavatilanne	30
9.2.3	Kaavoitustilanne	30
9.2.4	Asemakaavamääräykset	30
9.3	RAKENNUSPAIKKA.....	32
9.3.1	Saavutettavuus	32
9.3.2	Pysäköinti	32
9.3.3	Maaperä ja perustamisolosuhteet	33
9.3.4	Olemassa olevat johdot ja viemärit.....	33
9.4	INVESTOINTIKUSTANNUKSET	33
9.4.1	Yleistä	33
9.4.2	Pojo kyrkyby skola.....	33
9.4.3	Pohjan terveyskeskus.....	33
9.5	YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS	34
9.5.1	Yleistä	34
9.5.2	Pojo kyrkyby skola.....	35
9.5.3	Pohjan terveyskeskus.....	35
9.6	TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE	35
10	POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 2.....	37
10.1	YLEISTÄ.....	37



10.2	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	38
10.2.1	Yleistä	38
10.2.2	Osoite	38
10.2.3	Kaavatilanne	38
10.2.4	Asemakaavamääräykset	38
10.3	RAKENNUSPAIKKA	39
10.3.1	Saavutettavuus	39
10.3.2	Pysäköinti	39
10.3.3	Maaperä ja perustamisolosuhteet	40
10.3.4	Olemassa olevat johdot ja viemärit.....	40
10.4	INVESTOINTIKUSTANNUKSET	40
10.4.1	Pohjan monitoimitalo	40
10.4.2	Investointiavustus	40
10.5	YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS	41
10.5.1	Pohjan monitoimitalo	41
10.6	TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE	41
11	POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 3.....	42
11.1	YLEISTÄ.....	42
11.2	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	43
11.2.1	Osoite	43
11.2.2	Kaavatilanne	43
11.2.3	Kaavoitustilanne	43
11.2.4	Asemakaavamääräykset	43
11.3	RAKENNUSPAIKKA	44
11.3.1	Saavutettavuus	44
11.3.2	Pysäköinti	45
11.3.3	Maaperä ja perustamisolosuhteet	45
11.3.4	Olemassa olevat johdot ja viemärit.....	45
11.4	INVESTOINTIKUSTANNUKSET	45
11.4.1	Pohjan monitoimitalo	45
11.4.2	Investointiavustus	45
11.5	YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS	46
11.5.1	Pohjan monitoimitalo	46
11.6	TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE	46
12	HANKKEEN RAHOITUS	47
13	HANKKEEN AIKATAULU	47
14	LIITTEET	47



1 YHTEENVETO

Tässä hankesuunnitelmassa käsitellään Pohjan monitoimitalohankkeen eri toteutusvaihtoehtoja. Tarkoituksena on, että kaupungin päättäjät tämän asiakirjan ja liitteiden pohjalta voivat muodostaa selkeän näkemyksen palveluverkkoselvityksessä esitetyistä toteutusmalleista ja tämän pohjalta tehdä hanketta koskevan investointipäätöksen.

Raaseporin ja samalla Pohjan alueen lähipalveluiden palveluverkkoa on selvitetty kattavasti palveluverkkoselvityksen myötä Tilakonsultit Oy:n toimesta vuonna 2019. Vuonna 2023 on samainen palveluverkkoselvitys päivitetty, tällöin myös Tilakonsultit Oy:n toimesta, jolloin toimeksiantona oli toimitilatarkasteluun pohjaava palveluverkkoselvityksen laatiminen kaupungille 2023 jäävien palveluiden toimitiloista.

Perusopetuksen sekä varhaiskasvatuksen tilat sijoittuvat Pohjan kirkonkylässä seuraavasti:

- Pohjan kirkonkylän koulu; suomenkielinen perusopetus sekä suomenkielinen esikoulu
- Pojo kyrkby skola; ruotsinkielinen perusopetus
- Pohjan päiväkoti; ruotsinkielinen esikoulu, suomen- sekä ruotsinkieliset lapsiryhmät
- Pohjan terveyskeskus; suomen- sekä ruotsinkielinen pienlasten ryhmä

Pohjan terveyskeskuksen muut tilat vuokraa pääsääntöisesti Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveyshuollon uudistuksen (SOTE-uudistus) siirtymäajan ajan vuoden 2025 loppuun asti. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella on myös vuokralla molemmissa koulurakennuksissa pieniä yksittäisiä tiloja kouluterveyshoitoa varten. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on velvollinen viimeistään 31.12.2024 ilmoittamaan mikäli he ovat halukkaita jatkamaan Pohjan terveyskeskuksen ja muiden vuokraamiensa tilojen vuokraamista siirtymäajan jälkeen. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on 20.3.2024 julkaissut ensimmäisen luonnoksen palveluverkkoselvityksestä miten Läntisellä Uudellamaalla esitetään palveluverkkoa muutettavaksi. Tämän esityksen mukaan suunnittelee Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue sulkevansa Pohjan terveyskeskuksen. Esitystä ei ole tätä hankesuunnitelmaa laadittaessa vielä hyväksytty Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallituksessa. Mikäli ehdotus hyväksytään menettää kaupunki samalla Pohjan terveyskeskuksen ns. sote-tilojen vuotuisen vuokratulon (68 203,32 €).

Pohjan kirkonkylän koulun sivurakennuksessa on 2 vuokrattua asuinhuoneistoa sekä Pohjan terveyskeskuksen sivurakennuksissa on vastaavasti 3 vuokrattua asuinhuoneistoa ja 1 alun perin asuinhuoneistoksi tarkoitettu tila, jonka Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa omaan toimintaansa.

Pohjan alueen kiinteistöjen ulkopuolisille tahoille vuokrattujen tilojen vuokratulot ovat nykyisellään vuositasolla kokonaisuudessaan 111 086,64 €.

Vuonna 2019 laaditussa ja 2023 päivityssä palveluverkkoselvityksessä on olevan rakennuskantaa arvioitu näiden teknisen kunnan, toimivuuden sekä palveluverkon (kohteiden arvo osana palveluverkkoa) kautta, nämä parametrit muodostavat yhdessä palveluverkkoselvityksessä käytettyä kohteen laadullisen keskiarvon. Nämä ovat todettu Pohjan alueen lähipalveluiden kiinteistöissä olevan:

Pohjan alueen olevat kiinteistöt				
Kiinteistö	Toimivuus	Tekninen kunto	Tehokkuus	Keskiarvo
Pohjan päiväkoti	2	2	1	1,7
Pohjan kirkonkylän koulu	1	2	5	2,7
Pojo kyrkyby skola	2	2	4	2,7
Pohjan terveyskeskus	4	3	1	2,7



Kiinteistöjen arvioinnissa tulee huomioida, että Pohjan terveyskeskus koostuu useammasta eri aikaan rakennetusta ja rakenteellisesti toisistaan poikkeavan rakennustavan toteutusta rakennusosasta. Terveyskeskuksen arviointi pohjautuu koko tämän rakennusmassan arviointiin eikä taulukon arvoja voida suoranaisesti soveltaa esim. pienryhmien käytössä oleviin tiloihin. Terveyskeskuksen pienryhmän käytössä olevien tilojen toimivuus arvioidaan toimivuuden näkökulmasta ja tekniseltä kunnolta luokkaan välttävä (toimivuusluokka 2 / tek. luokka 2).

Laaditun selvityksen pohjalta on todettu kaikkien kiinteistöjen (joissa on varhaiskasvatusta ja perusopetusta) oleva tekniseltä kunnoltaan välttävällä tasolla ja kattavan peruskorjauksen tarpeessa.

Pohjan kirkonkylän lähialueen palveluverkkoselvityksessä on perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen osalta esitetty kolmea erillistä toteutusvaihtoehtoa:

- Toteutusvaihtoehto 1A; Pohjan kirkonkylän perusopetus sekä suomen- ja ruotsinkieliset esikoulut sijoittuvat kokonaisuudessaan olevaan ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Koulukeskuksen olevat kiinteistöt peruskorjataan ja erillinen lisärakennus rakennetaan. Muu varhaiskasvatus siirtyy peruskorjattavaan terveyskeskukseen tai korvaavaan samaisella rakennuspaikalla olevaan korvaavaan uudisrakennukseen. Terveyskeskukseen toteutetaan samalla nuorisotilat.
- Toteutusvaihtoehto 1B; Pohjan kirkonkylän perusopetus sekä suomen- ja ruotsinkieliset esikoulut sijoittuvat kokonaisuudessaan olevaan ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Koulukeskuksen oleva alatalo peruskorjataan ja ylätalo puretaan, tilalle rakennetaan korvaava uudisrakennus. Muu varhaiskasvatus siirtyy peruskorjattavaan terveyskeskukseen tai korvaavaan samaisella rakennuspaikalla olevaan korvaavaan uudisrakennukseen. Terveyskeskukseen toteutetaan samalla nuorisotilat.
- Toteutusvaihtoehto 2; Pohjan kirkonkylän perusopetus, varhaiskasvatus ja nuorisotilat keskitetään kokonaisuudessaan uuteen monitoimitaloon.

Edellä mainittujen toteutusvaihtoehtojen lisäksi ovat Raaseporin kaupungin päättäjät toivoneet hankesuunnitelmaan lisättäväksi toteutusvaihtoehdon 3; Pohjan kirkonkylän perusopetus ja varhaiskasvatus keskitetään kokonaisuudessaan ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Koulukeskuksen oleva alatalo peruskorjataan ja ylätalo puretaan, tilalle rakennetaan korvaava uudisrakennus.

Näistä vaihtoehtoista on kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimiala omassa tarveselvityksessään esittäneet suosivansa toteutusvaihtoehtoa 3 jossa Pohjan kirkonkylän lähialueen perusopetus ja varhaiskasvatus sijoitetaan uuteen korvaavaan monitoimitaloon. Palveluverkkoselvityksestä poiketen esittää hankeryhmä nuorisotilojen, perusopetuksen iltapäiväkerhon ja lähialueen sote-tilojen (mm. neuvola) sijoittamista peruskorjattaviin tiloihin Pohjan kirjastorakennukseen.

Eri toteutusvaihtoehtojen rakentamisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä on tarkasteltu karkealla tasolla kohdassa 6.1.4, tarkastelu pohjautuu Syken päästötietokantaan. Huomioitavaa on kun rakentamisesta aiheutuvaa hiilidioksidiekvivalenttia (tCO₂e) tarkastellaan, että toteutusvaihtoehtojen 1A, 2 ja 3 rakentamisen hiilijalanjäljet poikkeavat toisistaan ainoastaan n.10%. Rakennuksen elinkaaren aikaisiin päästöihin vaikuttavat energiankulutus, tilatehokkuus ja materiaalivalinnat.

Investointikustannukset ovat yksityiskohtaisesti esitetty toteutusvaihtoehtokohtaisesti kohdissa 8.4, 9.4, 10.4 ja 11.4. Investointikustannusten arvioissa on laajennusten ja korvaavan rakentamisen vaihtoehtoissa käytetty palveluverkkoselvityksestä poikkeavia bruttoaloja (brm²). Palveluverkkoselvityksen arvioidut laajuudet pohjautuvat ns. avoimeen opetusympäristöön, käyttäjien tarveselvityksessä on kuitenkin esitetty, että hankkeessa tulee tilat suunnitella perinteisillä opetustiloilla. Tämän pohjalta on toteutusvaihtoehto 2:lle laadittu erillinen tilaohjelma, tämän tilaohjelman bruttoalaa on käytetty kyseisen toteutusvaihtoehdon investointikustannusten arvioinnissa. Tilaohjelman ja palveluverkkoselvityksen kyseisen vaihtoehdon bruttoalojen prosentuaalista (%) eroa on käytetty muokkaamaan toteutusvaihtoehtojen 1A ja 1B laajennus- tai korvaavien rakennusosien laskennallisia bruttoaloja. Toteutusvaihtoehdossa 3 on investointikustannusten arvioinnissa hyödynnetty toteutusvaihtoehdon 2 tilaohjelmaa ja peruskorjattaviin tiloihin sijoitettavissa olevien tilojen laajuuksia.



Investointikustannuksissa on huomioitu 75.000 € määräraha taiteen ja kulttuurin hyvinvointia edistävänä investointina.

Investointikustannuksissa ja tämän myötä käyttäjien tilakustannuksissa ei ole laskennallisesti huomioitu toteutusvaihtoehtojen purkukustannuksia, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi. Purkukustannukset on kuitenkin esitetty erikseen toteutusvaihtoehtokohtaisesti.

Pohjan kirjaston peruskorjattavat tilat sijoittuvat rakennuksen kolmiosaiseen salikokonaisuuteen. Vaikkakin peruskorjattavat tilat suoranaisesti liittyvät hankesuunnitelman kokonaisuuteen ei näitä tiloja ole sisällytetty hankkeen investointikustannuksiin. Tilojen peruskorjauksen yhteydessä tulisi tilaan rakentaa iltapäiväkerhon toimintaa varten, eteistilat, lasten WC-tilat, henkilökunnan sosiaali-tilat, keittiötila sekä toiminnan edellyttämät muut tilat. Peruskorjattavan tilan kokonaislaajuus on n. 130 htm² (2/3) salista ja investointikustannukseksi tulisi kaupungin investointibudjettiin varata n. 300.000 €. Salin viimeinen osa (1/3) jää mm. kansalaisopiston vuokraamaksi tilaksi.

Eri vaihtoehtojen investointi-, ylläpito ja tilakustannukset käyttäjille on tiivistetty alapuolisessa taulukossa. Huomioitavaa taulukossa on, että nykytilanne kuvaa tilannetta nykyisellään. Hankesuunnitelmassa ei ole erikseen esitetty mitkä investointi-, ylläpito ja tilakustannukset käyttäjille ovat tilanteessa, jossa palveluverkkoa ei kehitetä ja nykyinen rakennuskanta peruskorjataan kattavasti.

Toteutusvaihtoehtojen kustannuserittely			
Vaihtoehto	Investointikustannukset	Ylläpitokustannukset	Tilakustannukset käyttäjälle
Nykytilanne	- €	397 340 €	394 150 €
Toteutusvaihtoehto 1A	11 650 000 – 11 900 000 €	188 590 – 204 440 €	913 040 – 937 930 €
Toteutusvaihtoehto 1B	12 755 000 – 13 000 000 €	190 390 – 206 240 €	981 770 – 1 006 660 €
Toteutusvaihtoehto 2	10 500 000 €	151 200 €	796 320 €
Toteutusvaihtoehto 3	12 225 000 €	178 690 €	930 900 €

Hankevalmistelussa on suoritettu eri toteutusvaihtoehtojen liikenteellinen tarkastelu, jossa on tutkittu eri vaihtoehtojen saatto-, henkilökunta- ja huoltoliikenteen reitityksiä. Vaihtoehtoissa 1A, 1B ja 3 tulee kaupungille muodostuvana investointikustannuksena myös huomioida vaihtoehtojen vaativan infran rakentamiskustannukset, tässä vaiheessa hanketta arvioidaan tämän lisäinvestointikustannuksen olevan 200 000 – 400 000 €.

Huomioiden käyttäjien tarveselvityksen, eri toteutusvaihtoehtojen investointi-, ylläpito- ja tilakustannukset, esittää hankkeen työryhmä hankkeen toteutusvaihtoehdoksi vaihtoehtoa 2, uusi monitoimitalo Pohjan kirkonkylään.

Tarveselvityksestä poiketen esittää työryhmä kuitenkin uuden monitoimitalon sijoittamista Pohjan terveyskeskuksen kiinteistölle. Tämä koetaan saavutettavuuden sekä kaupunkikuvallisesti rakennuskokonaisuudelle soveltuvimmaksi sijoitukseksi. Samalla mahdollistaa sijoittelu mm. Pohjan kirjastoon sijoitettavan iltapäiväkerhon koulupihan tehokkaan käytön toiminnassaan.

2 HANKKEEN TYÖRYHMÄ

Marcus Julin	Projektipäällikkö
Anna Friberg	Investointi- ja kiinteistöpäällikkö
Tina Nordman	Sivistystoimenjohtaja
Elisabet Ehrstedt	Opetuspäällikkö, ruotsinkieliset koulut
Jari Salminen	Opetuspäällikkö, suomenkieliset koulut, aamu- ja iltapäivätoiminta
Nina Aartokallio	Varhaiskasvatuksen päällikkö
Miina Rautiainen	Kestävyyskoordinaattori

3 KÄYTETTY PINTA-ALAKÄSITTEET

Rakennuksen kokonaispinta-alan käsitteenä käytetään **bruttoalaa (brm²)**. Bruttoala sisältää kaikki rakennuksen kerrostasojen kerrostasoalat summana.

Kerrosala (kem²) on kiinteistön käytetty rakennusoikeus. Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrostasojen alat ulkopinnan ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Huoneistoala (htm²) on ala, jota rajaavat huoneistoa ympäröivien seinien, huoneiston sisällä olevien kantavien rakennusosien ja esim. hormien huoneiston puoleiset pinnat. Käsitettä käytetään usein esim. myytävän tai vuokrattavan alan laajuutena.

4 SUORITETUT SELVITYKSET

- Raaseporin päivitetty palveluverkkoselvitys; Tilakonsultit Oy:n toimesta 3.10.2023
- Vaihtoehdon 2 tilaohjelma; Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy:n toimesta 23.4.2024

5 HANKKEEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS

5.1 YLEISESTI

Ks. Käyttäjätalon laatima tarveselvitys (Liitteenä nro.01)

Pohjan lähialue kaipaa sekä molempien kieliryhmien osalta varhaiskasvatuksen, perusopetuksen sekä aamu- ja iltapäivätoiminnalle osalta uusia ja tarkoituksenmukaisia tiloja. Nykyisellään toiminta sijoittuu kiinteistöihin jotka kaikki ovat peruskorjauksen tarpeessa eikä tilojen toiminnallisuus ole nykykäytön mukaan optimaalista.

Opetuspäälliköt, varhaiskasvatuspäällikkö sekä sivistys- ja hyvinvointijohtaja ovat tavanneet koulujen rehtoreita ja päiväkodin johtajaa ja keskustelleet vaihtoehtoisista ratkaisuista. Kaikki tahot ovat yhtä mieltä siitä, että Pohjaan tulee rakentaa niin sanottu monitoimitalo (vaihtoehto 2/3). Monitoimitalossa olisi tilaa molemmille kouluille ja päiväkodille. Ryhmäperhepäiväkotina on suunniteltu muutettavaksi päiväkodin alaisuudessa olevaksi päiväkotiosastoksi.

Uuden rakennuksen tiloilla olisi erinomainen toiminnallisuus ja esteettömyys. Uusi rakennus on samoin terve ja turvallinen. Uuden rakennuksen käyttökustannukset olisivat alhaisemmat kuin niissä



kuudessa rakennuksessa, joissa toimintaa on tällä hetkellä. Vanhat kiinteistöt voidaan myydä. Hyvinvointialueen tarpeista riippuen rakennuksessa voisi olla tilat terveydenhoitajalle.

Koska lapsi- ja oppilasmäärät voivat vaihdella, tilat on suunniteltava mahdollisimman joustaviksi sekä päiväkodin että koulujen osalta. Kaikille toiminnoille yhteisiä tiloja ovat muun muassa liikunta-/juhlasali, henkilöstötilat (taukotilat, pukuhuoneet, työhuoneet), ruokasali 3-6-vuotiaille, esikoululaisille ja keramiikkauunille, kuvataiteen ja tekstiilityön luokkahuone, kaksi huonetta kouluterveydenhuollon henkilöstölle ja erityisopettajille/terapeuteille.

Näiden lisäksi tarvitsee sekä varhaiskasvatus ja perusopetus riittävästi materiaali- ja varastotiloja sisällä sekä varastotiloja ulkona.

Pohjan lähialueen aamu- ja iltapäivätoiminta tarvitsee kouluun tai koulun läheisyyteen omat tilat. Perusopetus kuitenkin kokee, että olisi toiminnallisesti suotavaa, jos nämä tilat eivät olisi koulukiinteistössä. Hankeryhmä tämän pohjalta näiden tilojen sijoittamista Pohjan kirjaston yhteyteen.

5.2 VARHAISKASVATUKSEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS

Ks. Käyttäjätahon laatima tarveselvitys (Liitteenä nro.01)

Päiväkodissa tarvitaan kaksi osastoa yli kolmevuotiaille lapsille ja yksi osasto alle kolmevuotiaille lapsille. Huonetilaohjelma laaditaan hyväksytyn suunnitteluohjeen mukaisesti ja vahvistetaan lopullisesti hankesuunnitelmassa.

Em. tilojen lisäksi on molempien kieliryhmien esikouluilla tarpeet erillisille tiloille. Tilojen tilatarve arvioidaan olevan verrannollinen OT2-luokkahuoneeseen.

5.3 PERUSOPTUKSEN TAVOITTEET JA TARPEELLISUUS

Ks. Käyttäjätahon laatima tarveselvitys (Liitteenä nro.01)

Ruotsinkielisen perusopetuksen tilatarpeet; Pojo Kyrkoby skola tarvitsee kolme OT3-luokkahuonetta, kaksi OT2-luokkahuonetta ja kaksi pienryhmähuonetta (OT1).

Suomenkielisen perusopetuksen tilatarpeet; Pohjan kirkonkylän koulu tarvitsee kolme OT3-luokkahuonetta, neljä OT2-luokkahuonetta ja kaksi pienryhmähuonetta (OT1).

6 HANKKEEN SUUNNITTELUTAVOITTEET

6.1 ELINKAARITAVOITTEET

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

6.1.1 Yleistä

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

6.1.2 Kestävyys, muunneltavuus

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa



Käyttäjien tarveselvityksen mukaan sekä varhaiskasvatuksen että perusopetuksen osalta voivat lapsi/oppilasmäärät vaihdella, jonka seurauksena rakennuksen tilat tulee mahdollisuuksien mukaan rakentaa mahdollisimman muuntojoustaviksi. Tämän myötä tulee rakennuksen rungon mitoituksessa ja kevyiden rakennusosien osalta tulee huomioida rakennuksen kustannustehokas muunneltavuus.

6.1.3 Energiatehokkuus

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

Rakennus suunnitellaan ajankohdan voimassa olevien energiatehokkuusmääräysten mukaisesti. Kohteessa pyritään hyvään energiataloudellisuuteen. Tämä aikaansaadaan valitsemalla selkeästi määräystason minimivaatimuksia parempia ratkaisuja (lämmöneristys, lämmön talteenotto, ilmanpitävyys, jne).

E-luku $\leq 100\text{KWh/brm}^2$

U-arvo seinä $0,12\text{ W(m}^2\text{K)}$

Ikkuna, ovi $0,8\text{-}0,7\text{ W(m}^2\text{K)}$

Rakennuksen vaipan ilmanvuotoluku $q_{50} \leq 2$

6.1.4 Hiilijalanjälki

Hankesuunnitelman vaihtoehdoille 1A, 1B, 2 on 3 laskettu karkeat arviot vaihtoehtojen hiilijalanjäljestä. Laskelma ei sisällä koko elinkaaren aikaisia päästöjä, mutta auttaa ymmärtämään, mitkä toiminnot rakentamisen aikana tuottavat eniten päästöjä.

Yleisellä tasolla synnyttää purkava uudisrakentaminen ensimmäisten vuosikymmenten aikana enemmän päästöjä kuin olemassa olevan rakennuksen elinkaaren jatkaminen johtuen hiili-investoinnin takaisinmaksuajasta. Hiilineutraalisuustavoitteen ja ilmastomuutoksen torjunnan näkökulmasta päästöjä tulisi välttää juuri tulevana vuosikymmeninä.

Laskenta tehtiin hankesuunnitelmassa olevien pinta-alojen perusteella. Päästötietolähteenä käytettiin Syken päästötietokantaa, jossa on laskennalliset päästöarvot purkamiselle, rakentamiselle ja materiaalien kuljetukselle pinta-alaa kohti (taulukko 1).

Peruskorjaukselle laskettiin päästöksi 60 % uudisrakentamisen päästöistä. Tämä oletus sisältää kattavan peruskorjauksen, jossa jäävät lähinnä vain alkuperäiset perustukset ja kantavat rakenteet.

Taulukko 1. Käytetyt päästötiedot.

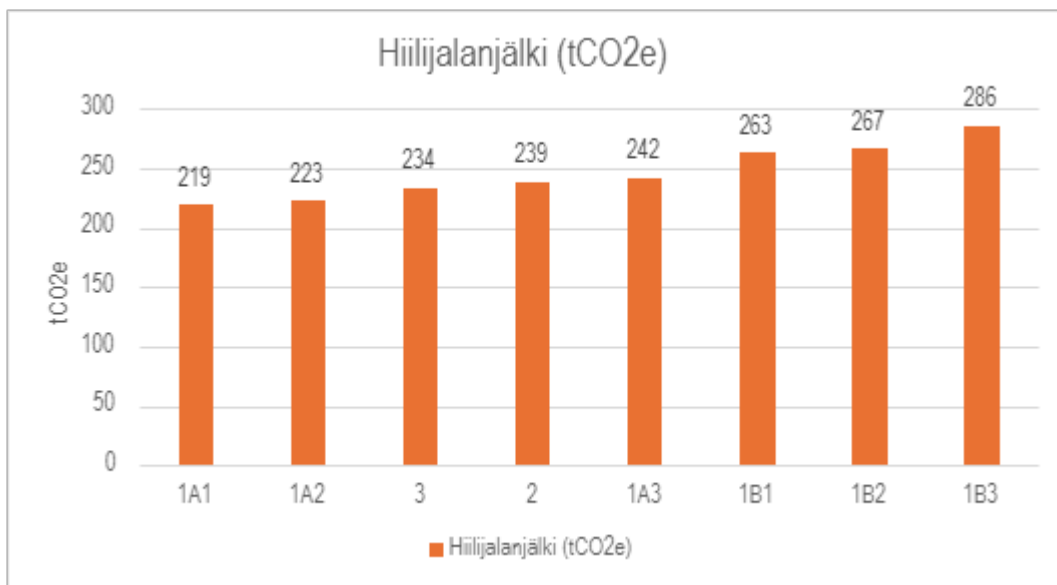
PERUSKORJAUS	kg CO2e /m2
Rakennusmateriaalien kuljetus (m2)	20,4
Rakentaminen, muu 60 %	31,2
PURKU	
Purku	10
UUDISRAKENTAMINEN	
Maa- ja pohjarakentaminen	7
Rakentaminen, muu	52
Rakennusmateriaalien kuljetus (m2)	20,4

1A ja 1B vaihtoehdoissa laskettiin kolme alavaihtoehtoa, joissa terveyskeskus suurelta osin peruskorjataan (1A1, 1B1), korjataan ja puretaan osittain sekä rakennetaan uutta (1A2, 1B2) tai puretaan kokonaan (1A3, 1B3).

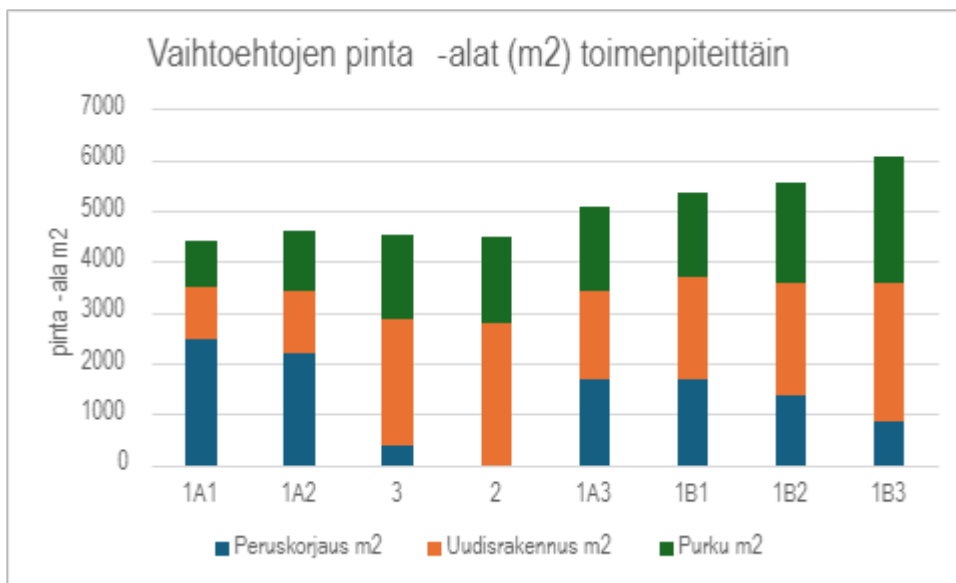


Kuvaajassa 1 on esitetty rakentamisen hiilijalanjälkivertailu (tonnia CO₂e / carbon dioxide equivalent / hiilidioksidiekvivalentti) eri vaihtoehdoille. Pienin hiilijalanjälki on tämän laskelman perusteella vaihtoehdolla 1A1, jossa Kyrkoby skolan peruskorjataan ja terveyskeskuksen osa peruskorjataan ja osa puretaan. Huomioitavaa on, että rakentamisesta aiheutuva hiilijalanjälki on melko lailla samaa suuruusluokkaa eri vaihtoehdoissa. Vertailun vuoksi Raaseporin kokonaispäästöt vuonna 2022 olivat 6 tCO₂e/asukas Syken mukaan. Rakennuksen elinkaaren aikaisiin päästöihin vaikuttavat energiankulutus, tilatehokkuus ja materiaalivalinnat.

Kuvaajassa 2 on esitetty eri vaihtoehtojen pinta-alat, joihin kohdistuu toimenpiteitä (peruskorjaus, uudisrakennus, purku).



Kuvaaja 1. Eri vaihtoehtojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki.



Kuvaaja 2. Eri vaihtoehtojen pinta-alat toimenpiteittäin.

Hiilidioksidiekvivalentti (CO₂e) kuvaa eri kasvihuonekaasupäästöjen yhteen laskettua vaikutusta kasvihuoneilmiön voimistumiseen.

6.2 TILATAVOITTEET

6.2.1 Yleistä

Hankkeen tilatavoitteet ovat osin esitetty käyttäjätahon laatimassa tarveselvityksessä (Liitteenä nro.01).

6.2.2 Tilaohjelma

Palveluverkkoselvityksen eri toteutusvaihtoehtojen tarkastelussa on laajennusten tai korvaavien rakennusosien suhteen perusopetuksen tiloja tarkasteltu avoimen opetusympäristön mukaisesti. Käyttäjät toivovat kohdan 6.2.4 mukaisesti perusopetuksen tilojen olevan ns. perinteisiä luokkatiloja, tämän myötä on hankesuunnitelmaa varten laadittu Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy:n toimesta toteutusvaihtoehdolle 2 (uusi monitoimitalo) erillinen tilaohjelma (ks. liite 01).

Laaditun tilaohjelman mukaan arvioidaan uuden monitoimitalon (vaihtoehto 2) kokonaisbruttoalan olevan n.2800 brm² mikä poikkeaa palveluverkkoselvityksen arviosta 22%. Vastaavasti korotetaan toteutusvaihtoehtojen 1A ja 1B laajennusten tai korvaavien rakennusosien bruttoalojen vastaavalla %-määrällä.

6.2.3 Varhaiskasvatuksen tilojen erityisvaatimukset

Sovelletaan kaupungin varhaiskasvatuksen tilojen suunnitteluohjetta.

6.2.4 Perusopetuksen tilojen erityisvaatimukset

Sivistystoimi on tarveselvityksessään ja hankevalmistelussa nostaneet esiin toiveen, että hankkeessa ei sovelleta avointa opetusympäristöä, tämän sijaan tulisi kohde suunnitella ns. perinteisillä luokahuoneilla (yhdysluokkia).

6.3 TEKNISET TAVOITTEET

6.3.1 Yleistä

Kohteen teknisissä tavoitteissa noudatetaan Raaseporin kaupungin suunnitteluohjeen yleisosaa, sekä hankesuunnitelmassa täydentävästi järjestelmäkohtaisia eristysvaatimuksia.

Kohteen rakennusvarusteet, -aineet ja värit tulee valita valmistajien vakiotuotteista.

6.3.2 Toiminnallinen ja arkkitehtoninen laatutaso

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

6.3.3 Rakennustekniset järjestelmät

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

6.3.4 LVIA-tekniset järjestelmät

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

Kiinteisön lämmitysenergiamuotona on kaukolämpö.

6.3.5 Sähkötekniset järjestelmät

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

Kohteeseen asennetaan uusiutuvan sähköenergian tuotantoa varten katolle asennettava aurinkopaneelijärjestelmä. Mitoituksessa noudatetaan suunnitteluohjeen yleisösaa.

Kohteen liikunta-/juhlasaliin sekä kokoustiloihin asennetaan kuulolaitteita palvelevat induktiosilmukat.

6.3.6 Tilaturvallisuus

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

Kohteen tilaturvallisuus määritetään Finanssialan keskusliiton suojaluokan 1 / murtosuojaohje I mukaan.

Kaikkien lasiulko-ovien lasit tulee olla luokan P4A iskunkestävää lasia. Kaikki lasit asennetaan sisäpuolelta. Lasioviin asennetaan sähköiset käyttölukko ja varmuuslukko, pikasalpaan (mikäli on) riippulukko.

Kulunvalvonta, murtoilmaisui- ja kameravalvontajärjestelmien laajuus määritetään erikseen tilaturvallisuuden tarveselvityksessä ennen suunnittelun aloitusta.

Opetustilat varustetaan erillisellä avunpyyntöjärjestelmällä, avunpyyntö tulee olla siirrettävä henkilökunnan tiloihin.

6.3.7 Paloturvallisuus

Ks. kaupungin suunnitteluohjeen yleisosa

Kiinteistö ei varusteta erillisellä SPR-järjestelmällä.

7 NYKYTILANNE

7.1 YLEISESTI

Pohjan kirkonkylän nykyiset perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tilat sijoittuvat neljään erilliseen rakennuskokonaisuuteen; Pohjan kirkonkylän koulu, Pojo kyrkby skola, Pohjan päiväkot / Pojo daghem sekä Pohjan terveyskeskukseen:

- Suomen- että ruotsinkieliset pienlasten ryhmät sijaitsevat Pohjan terveyskeskuksen sivusiivessä
- Suomen- ja ruotsinkieliset lapsiryhmät sekä ruotsinkielinen esikoulu sijaitsee Pohjan päiväkodissa / Pojo daghem
- Suomenkielinen esikoulu sijaitsee Pohjan kirkonkylän koulun ylätalossa
- Suomenkielinen perusopetus sijaitsee Pohjan kirkonkylän koulun ylä- ja alatalossa
- Ruotsinkielinen perusopetus sijaitsee Pojo kyrky skola:n ylä- ja alatalossa



Vuonna 2019 laaditussa ja 2023 päivättyssä palveluverkkoselvityksessä on Pohjan kirkonkylän palveluverkon lisäksi arvioitu alueen lähipalveluiden olevaa rakennuskantaa näiden teknisen kunnan, toimivuuden sekä palveluverkon (kohteiden arvo osana palveluverkkoa) kautta asteikolla 1-5, nämä parametrit muodostavat yhdessä palveluverkkoselvityksessä käytetyn kohteen ns. laadullisen keskiarvon.

Rakennusten teknistä kunto arvioidessa käytetään sekä perusopetuksen sekä varhaiskasvatuksen tiloissa samaa kriteeristöä;

TEKNINEN KUNTO		1	Heikko	2	Välttävä	3	Keskinkertainen	4	Hyvä	5	Erinomainen
➤ Kohteiden tekninen kunto on pisteytetty yhdessä Tilapalvelun kanssa	➤ Laajennettujen kohteiden tekninen kunto on laskettu eri osien laajuuden teknisen kunnan painotettuna keskiarvona										
		• Tekninen arvo on 0-39 % kohteen jälleenhankinta-arvosta		• Tekninen arvo on 40-54 % kohteen jälleenhankinta-arvosta		• Tekninen arvo on 55-69 % kohteen jälleenhankinta-arvosta		• Tekninen arvo on 70-84 % kohteen jälleenhankinta-arvosta		• Tekninen arvo on 85-100 % kohteen jälleenhankinta-arvosta	
• Kohteen kuluvat rakenteet ja järjestelmät ovat teknisen ikänsä päässä. Kohde on välttämisen korjauksen tarpeessa.		• Kohteen rakenteissa ja järjestelmissä on selvää korjaustarvetta. Kohteen korjaamista on ryhdyttävä valmistelemaan.		• Kohteen teknistä kuntoa alentavat paikalliset ylläpitokorjaustarpeet. Vakavien korjaustarpeiden riski on kohonnut.		• Kohteen järjestelmät ovat hyvässä kunnossa. Ylläpitokorjaustarpeet ovat vähäisiä.		• Kohde on uutta vastaavassa kunnossa			

Tehokkuutta ja toimivuutta arvioidessa on kriteeristössä tiettyjä eroja, varhaiskasvatuksen osalta nämä ovat;

TEHOKKUUS		1	Heikko	2	Välttävä	3	Keskinkertainen	4	Hyvä	5	Erinomainen
➤ Kohteiden tilatehokkuus on laskettu jakamalla kohteen laajuus sen kapasiteetilla ➤ Kohteiden laajuustiedot perustuvat kunnan toimittamiin laajuustietoihin. Tilakonsultit on korjannut joidenkin kohteiden laajuuden pohjapiirustusten perusteella.		• Päiväkodin laajuus lasta kohden on yli 11,9 brm2		• Päiväkodin laajuus lasta kohden on 11,0-11,9 brm2		• Päiväkodin laajuus lasta kohden on 10,0-10,9 brm2		• Päiväkodin laajuus lasta kohden on 9,0-9,9 brm2		• Päiväkodin laajuus lasta kohden on alle 9,0 brm2	
		• Päiväkodin heikko tilatehokkuus kasvattaa selvästi kohteen tilakustannuksia • Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole tilatehokkuuden näkökulmasta perusteltua		• Päiväkodin välttävä tilatehokkuus kasvattaa kohteen tilakustannuksia • Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole tilatehokkuuden näkökulmasta perusteltua		• Päiväkodin tilatehokkuus on keskinkertainen • Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa voi olla perusteltua riippuen tilatarpeesta tai muista ominaisuuksista		• Päiväkodin välttävä tilatehokkuus on hyvä • Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa voi olla perusteltua riippuen tilatarpeesta tai muista ominaisuuksista		• Päiväkodin tilatehokkuus on erinomaisella tasolla • Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa on perusteltua tilatehokkuuden näkökulmasta	

TOIMIVUUS		1	Heikko	2	Välttävä	3	Keskinkertainen	4	Hyvä	5	Erinomainen
➤ Osana laadullista analyysia on arvioitu kohteiden toimivuus.											
➤ Kriteeristö											
Toimivuuden kriteeristö pohjaa Varhaiskasvatussuunnitelman perusteet 2018- ohjeistukseen, joka painottaa tilojen toiminnallisissa vaatimuksissa erikokoisten opetusryhmien muodostamista leikkiin ja liikuntaan kannustavissa ergonomisissa ja viihtyisissä oppimisympäristöissä.											
Arvioinnissa on tarkasteltu tilojen nykyistä toimivuutta, pienryhmättiloja sekä mahdollisuuksia jatkokehitykseen.											
Toimivuuden arviointiin sisältyy lisäksi tilojen esteettömyys.											
➤ Lähtötietoina on käytetty tilaajan toimittamia pohjapiirroksia ja asemapiirroksia											
		• Tilat ovat vaatimattomat ja sopivat lähinnä tilapäiseen käyttöön • Rakennuksesta puuttuu useita päivähoitotoiminnan kannalta keskeisiä toimintoja, kuten ryhmättila, pienryhmättila, sali, märkäteinen, ruokailutila, keittiö, verstaas ja/tai tilojen muoto ja varustelu soveltuu heikosti opetuskäyttöön • Tilat eivät mahdollista VAKA 2018 toiminnallisia vaatimuksia, kuten ryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin • Tilat eivät ole esteettömiä • Tilojen käyttö ei ole pidemmällä tähtäimellä tarkoituksenmukaista • Rakennuksen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole sen toiminnallisten puutteiden vuoksi tavoitteiden mukaista	• Tilojen toimivuus on välttävällä tasolla • Rakennuksesta puuttuu edellyttämiä toimintoja, kuten ryhmättila, pienryhmättila, sali, märkäteinen, ruokailutila, keittiö, verstaas ja/tai tilojen muoto ja varustelu soveltuu heikosti opetuskäyttöön • Tilat eivät mahdollista VAKA 2018 toiminnallisia vaatimuksia, kuten ryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin • Tilat eivät ole esteettömiä • Rakennuksen käyttöön jatkaminen korjausinvestoinnilla ei ole sen toimivuuden perusteella kiinteistöstrategisten tavoitteiden mukaista	• Tilojen toimivuus on keskinkertaisella tasolla • Rakennuksessa ei ole perustasoa ylittäviä toimintamahdollisuuksia • Tilat eivät mahdollista VAKA 2018 toiminnallisia vaatimuksia, kuten ryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin • Rakennuksen käyttöön jatkaminen korjausinvestoinnilla voi tilatarpeesta riippuen olla perusteltua	• Tilojen toimivuus on hyvällä tasolla ja rakennus vastaa kohtuullisesti pedagogisiin ja vaatimuksiin • Tilat eivät mahdollista VAKA 2018 toiminnallisia vaatimuksia, kuten ryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin • Tilat tarjoavat keskitasoa paremman toimintaympäristön • Rakennuksen käyttöön jatkaminen korjausinvestoinnilla on tilojen toimivuuden osalta kiinteistöstrategisten tavoitteiden mukaista	• Tilojen toimivuus on erinomaisella tasolla ja ne sisältävät toimintaa rikastuttavia ominaisuuksia • Tilat muodostavat toiminnalle erinomaisen toimintaympäristön • Tilat mahdollistavat VAKA 2018 mukaisen ryhmäopetuksen, opetusryhmien yhdistämisen sekä opetusryhmien helpon jakamisen pienryhmiin • Rakennus säilyttäminen osana palveluverkkoa on tavoitteiden mukaista					

Sekä vastaavasti perusopetuksen osalta;



TEHOKKUUS	1 Heikko	2 Välttävä	3 Keskinkertainen	4 Hyvä	5 Erinomainen
➤ Kohteiden tilatehokkuus on laskettu jakamalla kohteen laajuus sen kapasiteetilla. ➤ Kohteiden laajuustiedot perustuvat kunnan toimittamiin laajuustietoihin. Tilakonsultit on korjannut joidenkin kohteiden laajuuden pohjapiirustusten perusteella.	- Koulun laajuus oppilasta kohden yli 16,0 brm² - Kohteessa heikko tilatehokkuus, joka kasvattaa selvästi tilakustannuksia. - Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole tilatehokkuuden näkökulmasta perusteltua.	- Koulun laajuus oppilasta kohden 14,6-16,0 brm² - Kohteessa välttävä tilatehokkuus, joka kasvattaa tilakustannuksia. - Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole tilatehokkuuden näkökulmasta perusteltua.	- Koulun laajuus oppilasta kohden 13,1-14,5 brm² - Kohteessa keskinkertainen tilatehokkuus. - Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa voi olla perusteltua tilatarpeesta tai muista ominaisuuksista.	- Koulun laajuus oppilasta kohden 11,6-13,0 brm² - Kohteessa hyvä tilatehokkuus. - Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa on perusteltua tilatehokkuuden näkökulmasta.	- Koulun laajuus oppilasta kohden alle 11,6 brm² - Kohteessa erinomainen tilatehokkuus. - Kohteen säilyttäminen osana palveluverkkoa on perusteltua tilatehokkuuden näkökulmasta.

TOIMIVUUS	1 Heikko	2 Välttävä	3 Keskinkertainen	4 Hyvä	5 Erinomainen
➤ Osana laadullista analyysia on arvioitu kohteiden toimivuus. ➤ Kriteeristö Toimivuuden kriteeristö perustuu OPS 2016 määrittämiin vaatimuksiin luoda koulujen tiloista nykyaikaisia toiminnallisia oppimisympäristöjä, joissa opetusryhmät voidaan yhdistää suuryhmiä tai jakaa pienryhmiin. Arvioinnissa on tarkasteltu opetustilojen määrää, nykyistä toimivuutta sekä mahdollisuuksia jatkokehitykseen. Toimivuuden arviointiin sisältyy lisäksi tilojen esteettömyys. ➤ Lähtötietoina on käytetty tilaajan toimittamia pohjapiirroksia ja asemapiirroksia.	- Tilat ovat vaatimattomat ja sopivat lähinnä tilapäiseen käyttöön. - Tiloista puuttuu useita koulutoiminnan kannalta keskeisiä toimintoja, kuten ruokala, pallopelit mahdollistavat liikuntatilat, käsityötilat tai oppilashuollon tilat ja/tai tilojen muoto ja varustus soveltuu heikosti opetuskäyttöön. - Tilat eivät mahdollista OPS 2016 toiminnallisia vaatimuksia, kuten suuryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin. - Tilat eivät ole esteettömiä. - Tilojen käyttö ei ole pidemmällä tähtäimellä tarkoituksenmukaista. - Rakennuksen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole sen toiminnallisten puutteiden vuoksi tavoitteiden mukaista.	- Tilojen toimivuus on välttävällä tasolla. - Rakennuksesta puuttuu koulutoiminnan edellyttämiä tiloja, kuten ruokala, pallopelit mahdollistavat liikuntatilat, käsityötilat tai oppilashuollon tilat ja/tai tilojen muoto ja varustus soveltuu heikosti opetuskäyttöön. - Tilat eivät mahdollista OPS 2016 toiminnallisia vaatimuksia, kuten suuryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin. - Tilat eivät ole esteettömiä. - Rakennuksen käyttöä jatkaminen korjausinvestoinneilla ei ole sen toimivuuden perusteella kiinteistöstrategisten tavoitteiden mukaista.	- Tilojen toimivuus on keskinkertaisella tasolla. - Rakennuksessa ei ole perustasoa ylittäviä toimintamahdollisuuksia. - Tilat eivät mahdollista OPS 2016 toiminnallisia vaatimuksia, kuten suuryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin. - Rakennuksen käyttöä jatkaminen korjausinvestoinneilla voi tilatarpeesta riippuen olla perusteltua.	- Tilojen toimivuus on hyvällä tasolla ja rakennus vastaa kohtuullisesti pedagogisiin ja vaatimuksiin, lukuun ottamatta uudistuneen OPS 2016 vaatimuksia. - Tilat eivät mahdollista OPS 2016 toiminnallisia vaatimuksia, kuten suuryhmäopetusta tai jakamista pienempiin ryhmiin. - Tilat tarjoavat keskitasoa paremman toimintaympäristön. - Rakennuksen käyttöä jatkaminen korjausinvestoinneilla on tilojen toimivuuden osalta kiinteistöstrategisten tavoitteiden mukaista.	- Tilojen toimivuus on erinomaisella tasolla ja ne sisältävät toimintaa rikastuttavia ominaisuuksia. - Tilat muodostavat toiminnalle erinomaisen toimintaympäristön. - Tilat mahdollistavat OPS 2016 mukaisen suuryhmäopetuksen, opetusryhmien yhdistämisen sekä opetusryhmien helpon jakamisen pienryhmiin. - Rakennus säilyttäminen osana palveluverkkoa on tavoitteiden mukaista.

Pohjan kirkonkylän alueen lähipalveluiden rakennuskanta arvioidaan palveluverkkoselvityksen pohjalta seuraavasti;

Pohjan alueen olevat kiinteistöt				
Kiinteistö	Toimivuus	Tekninen kunto	Tehokkuus	Laadullinen keskiarvo
Pohjan päiväkot	2	2	1	1,7
Pohjan kirkonkylän koulu	1	2	5	2,7
Pojon kyrkyby skola	2	2	4	2,7
Pohjan terveyskeskus	4	3	1	2,7

Yllä olevassa taulukossa tulee huomioida, että Pohjan terveyskeskus koostuu useammasta eri aikaan rakennetusta ja rakenteellisesti toisistaan poikkeavan rakennustavan rakennusosasta. Terveyskeskuksen arviointi pohjautuu koko tämän rakennusmassan arviointiin eikä taulukon arvoja voida suoranaisesti soveltaa varhaiskasvatuksen käytössä olevaan tilaan.

Tilojen toimivuus on selvityksessä todettu varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tiloissa olevan heikko/välttävä. Tarkoittaen samalla yllä olevien kriteeristöjen pohjalta, että kiinteistöt arvioidaan seuraavasti; *Rakennuksen säilyttäminen osana palveluverkkoa ei ole sen toiminnallisten puutteiden vuoksi tavoitteiden mukaista / Rakennuksen käyttöä jatkaminen korjausinvestoinneilla ei ole sen toimivuuden perusteella kiinteistöstrategian tavoitteiden mukaista.* Terveyskeskuksen pienryhmän käytössä olevien tilojen toimivuus arvioidaan vastaavasti toimivuusluokkaan välttävä (toimivuusluokka 2).



Laaditun selvityksen pohjalta on todettu kaikkien kiinteistöjen (joissa on varhaiskasvatusta ja perusopetusta) oleva tekniseltä kunnoltaan välttävällä tasolla (tek. luokka 2) ja peruskorjauksen tarpeessa. Terveyskeskus koostuu useammasta eri aikakaudella rakennetusta siivestä, jossa varhaiskasvatuksen tilat sijaitsevat ns. vanhemmassa rakennuskannassa. Tilat ovat osittain sisäpuolisesti osittain pintakorjattu kosteusvaurion jäljiltä, tästä huolimatta huomioiden rakennusosan ja talotekniikan iän, katsomme tilojen teknisen kuntoluokan olevan terveyskeskuksen yleiseltä tasolta poikkeavasti välttävällä tasolla (tek.luokka 2).

Tilojen tehokkuuden arvioinnissa on palveluverkkoselvityksessä tarkasteltu kiinteistön bruttoalaa (**brm²**) suhteessa kiinteistön teoreettiseen lapsi- tai oppilaskapasiteettiin, tarkoittaen teoreettiseen määrään mitä kiinteistöissä voisi olla oppilaita tai varhaiskasvatuksen lapsia. Näin ollen antaa palveluverkkoselvityksen tehokkuusluku vääristävän kuvan nykytilanteen tilojen tehokkuudesta. Nykyisen rakennuskannan tilatehokkuutta arvioidessa on parempi vertailuparametri verrata kiinteistöjen täyttöastetta.

Pohjan alueen olevien kiinteistöjen täyttöaste 2022-2023			
Kiinteistö	Kapasiteetti	Lask. määrä	Täyttöaste
Pohjan päiväkot	63	44	70%
Pohjan kirkonkylän koulu	168	56	33%
Pojö kyrkyby skola	115	45	39%

Selvityksessä on väestökehitykseen perustuen arvioitu Pohjan kirkonkylän lähialueen ruotsinkielisen perusopetuksen oppilasmäärän pysyvän lähes samana verrattaessa lukuvuotta 2022/2023 (oppilasmäärä 45 kpl) lukuvuoteen 2028/2029 (oppilasmäärä 46 kpl). Lähialueen suomenkielisessä perusopetuksessa ennustetaan kuitenkin verrattaessa samaisia lukuvuosia oppilasmäärän pieneneminen, 2022/2023 (oppilasmäärä 56 kpl) kontra 2028/2029 (oppilasmäärä 38 kpl).

7.2 RAKENNUSKANTA

7.2.1 Pohjan kirkonkylän koulu

Pohjan kirkonkylän koulu sijaitsee osoitteessa Vanha Turuntie 91 ja koostuu kahdesta erillisestä koulurakennuksesta sekä erillisestä paritalosta. Koulun ns. yläkoulu on kolmekerroksinen kivirakenteinen koulu vuodelta 1953 (1211 htm²) kun taas alakoulu joka on aikaisemmin toiminut Pohjan kirjastona on kivirakenteinen julkisivultaan punatiilinen kaksi kerroksinen rakennus vuodelta 1902 (366 hmt²).

Ruotsinkielisestä koulusta poiketen sijoittuu Pohjan kirkonkylän lähialueen suomenkielinen esikoulutoiminta koulurakennukseen.

Koulun ylätalossa sijaitsee viisi (5) luokkahuonetta, jonka lisäksi rakennuksessa on erilliset tilat esikoululle, ruokasali ja keittiö, opettajien huone sekä pienryhmätila.

Alakoulussa sijaitsee koulun käsityöluokka, kieliluokka sekä yläkerrassa kaksi pienryhmätilaa.

Suomenkielisessä koulussa ei ole omaa liikuntasalia tai puutyöluokkaa, nykyisellään nämä toiminnot järjestetään Pojo kyrkby skolan tiloissa.

7.2.2 Pojo kyrkby skola

Pohjan kirkonkylän koulu sijaitsee osoitteessa Hanna Gardbergintie 1 ja koostuu kahdesta erillisestä koulurakennuksesta sekä erillisestä paritalosta jota tässä hankesuunnitelmassa ei käsitellä johtuen kyseisen rakennuksen erillisistä kunnallisteknisistä liittymistä.



Koulun ns. uusi rakennus on osaltaan kaksi kerroksinen (liikuntasalin pukutilat kellarissa) betonirunkoinen ja tiiliverhottu (tiili-villa-tiili) rakennus vuodelta 1961 (722 htm²) kun taas vanha osa on kivirakenteinen kolme kerroksinen rakennus vuodelta 1881 (873 hmt²).

Koulun uudessa osassa sijaitsee kaksi (2) luokkahuonetta, opettajien huone sekä liikuntasali pukuhuoneineen.

Vanhassa osassa sijaitsee kaksi (2) luokkahuonetta, pienryhmätila, puutyöluokka, ruokasali ja keittiö sekä pohjan koulujen iltapäiväkerhotilat.

Vuonna 1961 rakennetussa uudessa rakennuksessa (liikutasalirakennus) esiintyy rakenteissa nykykäsityksen mukaisia riskirakenteita joiden poistaminen kauttaaltaan on peruskorjaamisen yhteydessä haastavaa.

7.2.3 Pohjan terveyskeskus

Pohjan terveyskeskus sijaitsee osoitteessa Orkdalintie 4, rakennuskokonaisuus koostuu useammasta eri aikaan toteutetusta rakennussiivestä, vanhimmat osat ovat rakennettu 1962 (pienlasten osasto, perheneuvola ja asuinhuoneistot) kun taas uusin osa on vuodelta 1988 (terveyskeskus).

Rakennussiipi jossa sijaitsee asuinhuoneistot sijoittuu rinteeseen, minkä myötä rakennusosan kellarirakenteita kuormittaa maanpaine. Yläpuoliset ulkoseinärakenteet ovat tiilirunkoisia (tiili-villa-tiili) seiniä. Vuonna 1988 rakennettu nykyinen terveyskeskusrakennus on toteutettu elementtirakenteisena tuulettuvalla eristekerroksella.

Vuonna 1962 rakennetuissa rakennusosissa esiintyy nykykäsityksen mukaisia rakenteellisia riskirakenteita joiden poistaminen kauttaaltaan peruskorjaamisen yhteydessä on haastavaa.

Taloteknisesti on rakennuskokonaisuus toteutettu rakennusajankohtien lohkoissa. Uuden osan lämmönvaihdin sijaitsee tämän osan kellarissa. Kun taas kaikkia 1960-luvulla rakennettujen osien palveleva lämmönvaihdin sijaitsee asuntosiiven kellarin vanhassa pannuhuoneessa.

7.2.4 Pohjan päiväkot

Pohjan päiväkot / Pojo daghem sijaitsee osoitteessa Vanha Fiskarsintie 8 ja koostuu hirsirunkoisesta vuonna 1908 valmistuneesta kaksikerroksisesta + kellari rakennuksesta (548 htm²). Varsinaiset päiväkodin lapsiryhmien tilat sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, kun taas henkilökunnan tilat rakennuksen toisessa kerroksessa. Osa kellarikerroksesta on nykyisellään käytössä askartelutilana.

7.3 KIINTEISTÖJEN KUSTANNUKSET JA TULOT

7.3.1 Menot

Kiinteistöjen juoksevat menot määritetään suoranaisesti kiinteistöjen toteutuneiden ylläpitokustannusten (sähkö, vesi, energia jne.) mukaan, näissä kustannuksissa huomioidaan koko rakennusmassan ylläpitokustannukset. Huomioitavaa on kuitenkin, että ylläpitokustannuksissa ei ole huomioitu rakennuskannan korjausvelan peruskorjaamisen investointikustannuksia.

Alla olevassa kohdekohtaisessa tarkastelussa on huomioitu kiinteistöllä oleva koko rakennusmassa, poikkeuksena Pojo kyrkby skola jonka kiinteistöllä on erillinen sivurakennus jossa on kaksi ulkopuolisesti vuokrattua huoneistoa, tätä sivurakennusta ei kuitenkaan huomioida vertailussa tämän erillisistä taloteknisistä liittymistä johtuen.



Pohjan alueen kiinteistöjen juoksevat menot ovat vuositason kokonaisuudessaan **397 340 €**.

Kohdekohtaiset menot	
	Ylläpitokustannukset / € vuosi
Pohjan kirkonkylän koulu, sis. kaikki kolme rakennusta	129 820 €
Pojo kyrkby skola, sis. koulurakennukset	100 920 €
Pohjan terveyskeskus, sis. koko rakennusmassa	112 320 €
Pohjan päiväkotit	54 280 €
Yhteensä	397 340 €

7.3.2 Tulot

Pohjan alueen rakennuskannassa on tiloja jotka on vuokrattu ulkopuolisille tahoille, muodostaen samalla näiden tilojen suhteen ulkopuolisen vuokratulon kaupungin.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa Pohja terveyskeskuksesta tiloja sosiaali- ja terveyshuollon uudistuksen (SOTE-uudistus) siirtymäajan ajan vuoden 2025 loppuun asti. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella on myös vuokralla molemmissa koulurakennuksissa pieniä yksittäisiä tiloja kouluterveydenhuoltoon. Pohjan terveyskeskuksen sivurakennuksessa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa toimintaansa alun perin asuinhuoneistoksi tarkoitetun tilan.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on velvollinen viimeistään 31.12.2024 ilmoittamaan mikäli he ovat halukkaita jatkamaan Pohjan terveyskeskuksen ja muiden vuokraamiensa tilojen vuokraamista em. siirtymäajan jälkeen. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on 20.3.2024 julkaissut ensimmäisen luonnoksen palveluverkkoesityksestä miten Läntisellä Uudellamaalla esitetään palveluverkkoa muutettavaksi. Tämän esityksen mukaan suunnittelee Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue sulkevansa Pohjan terveyskeskuksen. Esitystä ei ole tätä hankesuunnitelmaa laadittaessa vielä hyväksytty Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallituksessa. Mikäli ehdotus hyväksytään menettää kaupunki samalla Pohjan terveyskeskuksen ns. sote-tilojen vuotuisen vuokratulon (68 203,32 €).

Pohjan kirkonkylän koulun sivurakennuksessa on 2 vuokrattua asuinhuoneistoa sekä Pohjan terveyskeskuksen sivurakennuksissa on vastaavasti 3 vuokrattua asuinhuoneistoa, kohdan 7.3.1 mukaisesti on kaupungilla myös Pojo kyrkby skolan sivurakennuksessa kaksi vuokrattua huoneistoa, näitä ei kuitenkaan tässä vertailuissa huomioida.

Pohjan alueen kiinteistöjen vuokratulot ovat nykyisellään vuositason kokonaisuudessaan **111 086,64 €**.

Kohdekohtaiset tulot	
	Vuokratulot / € vuosi
Pohjan kirkonkylän koulu, kaksi huoneistoa sivurakennuksessa	18 721,20 €
Pohjan kirkonkylän koulu & Pojo kyrkby skola, sote-tilat	3 368,52 €
Pohjan terveyskeskus, sote-tilat	68 203,32 €
Pohjan terveyskeskus, sivusiiven kolme huoneistoa	20 793,60 €
Yhteensä	111 086,64 €

7.4 TILAKUSTANNUKSET SIVISTYS JA HYVINVOINTI TOIMIALALLE

Tilakustannukset käyttäjälle muodostuvat kaupungin sisäisten laskentaperiaatteiden mukaisesti kiinteistön pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta jotka sidotaan toiminnan vuokraamiin tiloihin (htm²).

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistön hankintamenoon ja huoneistoalaan sidottu korkokustannus, korjausvastike sekä maavuokra.



Kun taas olevien kiinteistöjen ylläpitovuokra määritetään kohdekohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Kaupungin sivistys ja hyvinvointitoimialalle suunnattu sisäinen vuokra Pohjan alueen olevista kiinteistöistä on vuodelta 2024 alla olevan taulukon mukainen, sisäinen kokonaisvuokran ollessa kokonaisuudessaan **394 150 €**.

Tilakustannukset kohdekohtaisesti						
	Ylläpitovuokra /htm ²	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /htm ²	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /htm ²	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattava osuus	5,28 €	39 580 €	8,49 €	63 640 €	13,77 €	103 220 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,28 €	50 940 €	8,49 €	81 900 €	13,77 €	132 840 €
Pojo kyrkby skola, eftis	5,28 €	4 110 €	8,49 €	6 610 €	13,77 €	10 720 €
Pohjan terveyskeskus, muksula	5,48 €	22 440 €	7,02 €	28 740 €	12,50 €	51 180 €
Pohjan päiväkoti	8,30 €	34 580 €	6,94 €	28 910 €	15,24 €	63 490 €
Pohjan päiväkoti, esikoulu	8,30 €	17 810 €	6,94 €	14 890 €	15,24 €	32 700 €
Yhteensä		169 460 €		224 690 €		394 150 €

8 POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 1A

8.1 YLEISTÄ

Hankesuunnitelmassa esitetyt Pohjan monitoimitalon toteutusvaihtoehdot pohjautuvat Tilakonsultit Oy:n laatimaan Pohjan lähialueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen.

Vaihtoehdossa 1A keskitetään Pohjan kirkonkylän perusopetus sekä suomen- ja ruotsinkieliset esikoulut kokonaisuudessaan olevaan ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Samalla siirtyy muu varhaiskasvatus peruskorjattavaan terveyskeskukseen tai korvaavaan samaisella rakennuspaikalla olevaan korvaavaan uudisrakennukseen.

Hanketyöryhmä esittää, että perusopetuksen iltapäiväkerho, nuoristotilat ja sote-lähipalvelut sijoitetaan Pohjan kirjastoon.

Palveluverkkoselvityksessä on terveyskeskuksen esitetty lähtökohtaisesti tilojen peruskorjaamista. Rakennus koostuu kuitenkin useassa vaiheessa toteutetusta rakenneosasta, eikä tätä voida rakennuskokonaisuutta voida pitää tilatehokkaana rakennuskantana, huomioiden vielä kohdassa 7.2.3 mainitut seikat tulisi vaihtoehdossa 1A terveyskeskuksen suhteen vakavasti harkita myös varhaiskasvatuksen osalta korvaavaa rakentamista tai hybridiratkaisua, jossa uusin terveyskeskusosa vuodelta 1988 säilytetään ja tähän liitetään uusi korvaava laajennusosa.

Korvaavassa uudisrakennuksessa voidaan tilat suunnitella kaikin puolin tilatehokkaasti poistaen samalla vanhan rakennuskannan korjausvelan kokonaisuudessaan.

Toiminnan keskittäminen ja tehostaminen mahdollistaa samalla sekä Pohjan kirkonkylän koulun rakennuskannan ja Pohjan päiväkodin rakennuksen myynnin.



1A vaihtoehdossa säilytetään Pojo kyrkyby skolan:in oleva rakennuskanta, samalla rakennetaan koulupihan alalaitaan erillinen uudisrakennus johon sijoittuisi suomenkielinen perusopetus, molempien kieliryhmien esikoulut sekä keittiö- ja ruokailutilat.

Tässä vaihtoehdossa (1A) ovat palveluverkkoselvityksen pohjalta koulun laajuudet peruskorjauksen osalta n.1680 brm² ja uudisrakennuksen osalta n. 850 brm². Palveluverkkoselvityksessä arvioitu laajuus pohjautuu perusopetuksen tilojen suhteen ns. avoimeen opetusympäristöön, käyttäjät ovat kuitenkin tarveselvityksessään toivoneet opetustilojen olevan ns. perinteisiä opetustiloja. Tämän pohjalta on hankeryhmä teettänyt kohdan 6.2.2 mukaisesti toteutusvaihtoehdolle 2 erillisen tilaohjelman, tilaohjelman pohjalta poikkeaa toteutusvaihtoehdon 2 uudisrakennuksen bruttoala 22% palveluverkkoselvityksen arviosta. Laaditun tilaohjelman pohjalta muunnetaan toteutusvaihtoehdon 1A uudisrakennuksen bruttoala vastaavasti 22% suuremmaksi palveluverkkoselvityksen esittämään nähden, vaihtoehdon uudisrakennuksen bruttoalana käytetään näin ollen 1040 brm². Arviot ovat kuitenkin teoreettiset, lopullinen laajuus tarkentuu valittavan toteutusvaihtoehdon laadittavien luonnossuunnitelmien pohjalta.

Palveluverkkoselvityksessä on kyseisen vaihtoehdon ns. hyötyjä ja mahdollisia haittoja arvioitu, keskeisimpien ollessa:

- Hyödyt
 - Investoinnissa hyödynnetään nykyisiä tiloja ja olevaa rakennuspaikkaa
 - Laajennus on mahdollista toteuttaa tilatehokkaana ja toimivana
 - Hyödynnetään varhaiskasvatuksen osalta olevia tiloja (mikäli peruskorjaus)
 - Olevan terveystakeskuksen sijainti keskeinen ja hyvä
 - Tukee terveystakeskuksessa toimivan varhaiskasvatuksen pienlastenryhmän toimintaa
- Haitat
 - Koulukeskuksen toiminnot jakautuvat kolmeen erilliseen rakennukseen
 - Koulukeskuksen uudisrakennus sijoittuu kiinteistön eteläpuolelle ja sulkee pihaa auringon valolta
 - Uudisrakennus edellyttää pihä-alueen olevan puuston kaatamista
 - Uudisrakennuksen jakelukeittiö edellyttää uuden tieliittymän rakentamisen
 - Koulu olevien rakennusten tilojen toimivuus on vaatimaton ja rakennuskannassa on runsaasti korjausvelkaa
 - Liikuntasalirakennuksessa ja terveystakeskuksessa on nykykäsityksen mukaan riskirakenteiksi luokiteltuja rakenneosia joiden poistaminen kauttaaltaan on haastavaa
 - Terveystakeskuksen osalta edellyttää vaihtoehdot raskasta muutosrakentamista (mikäli peruskorjataan)
 - Terveystakeskuksen valmiin yksikön tilatehokkuus ja toimivuus vaatimattomat
 - Terveystakeskuksen peruskorjaamisen kustannukset ovat korkeat saavutettavaan lopputuloksen laatuun nähden
 - Investointi koetaan kokonaisuutena saavutettuihin hyötyihin nähden kalliiksi
 - Alueen infraa tulisi kehittää

Karjaan uuden päiväkodin hankevalmistelun yhteydessä on poliittisesti käsitelty ja hyväksytty kaupungin varhaiskasvatuksen uudisrakennuksia koskeva suunnitteluohje (ohjetta sovelletaan mahdollisilta osin peruskorjauksissa), jossa varhaiskasvatusten tilojen suhteen on standardisoitu miten varhaiskasvatuksen ryhmätilat ja muut toimintaa tukevat tilat tulisi toteuttaa.



Em. viitaten tulee huomioida, että synergiavaikutukset perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen välillä heikkenevät huomattavasti, mikäli toiminnot sijoittuvat eri kohteisiin. Terveyskeskuksen (peruskorjaus tai korvaava uudisrakennus) osalta tulee tällöin huomioida, että rakennukseen tulisi toteuttaa vastaavia toimintaa tukevia tiloja joita koulukokonaisuudessa löytyy.

Huomioitavaa on myös, että esim. Pohjan kirjaston tilojen hyödyntäminen perusopetuksen yhteydessä ei ole yhtä luontevaa kyseisessä vaihtoehdossa.

8.2 SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

8.2.1 Osoite

Perusopetus

Hanna Gardbergintie 1
Kiinteistötunnus 710-0704-0001-0040
Kiinteistön pinta-ala: 20 540 m²

Varhaiskasvatus

Orkdalintie 4
Kiinteistötunnus 710-0678-0002-0005
Kiinteistön pinta-ala: 141 235 m²
Määrä-ala: n. 8 000 m²

8.2.2 Kaavatilanne

Ruotsinkielisen koulukeskuksen kiinteistö sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.02) on vuodelta 1963.

Pohjan terveyskeskuksen alue sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.03) on vuodelta 1989.

8.2.3 Kaavoitustilanne

Kaupungin kaavoitusosaston maankäytön suunnittelija on tarkastanut Pohjan terveyskeskuksen lähialuetta. Kyseisen alueen kehittäminen olisi alustavien keskusteluiden pohjalta mahdollista toteuttaa poikkeamismenettelyllä jolloin asemakaava muutosta ei välttämättä tarvitsisi käynnistää.

8.2.4 Asemakaavamääräykset

Pohjan ruotsinkielisen koulukeskuksen alueen on asemakaavassa merkitty YO-alueeksi. Kiinteistölle ei ole kaavan mukaisesti määritetty erikseen rakennusoikeutta.



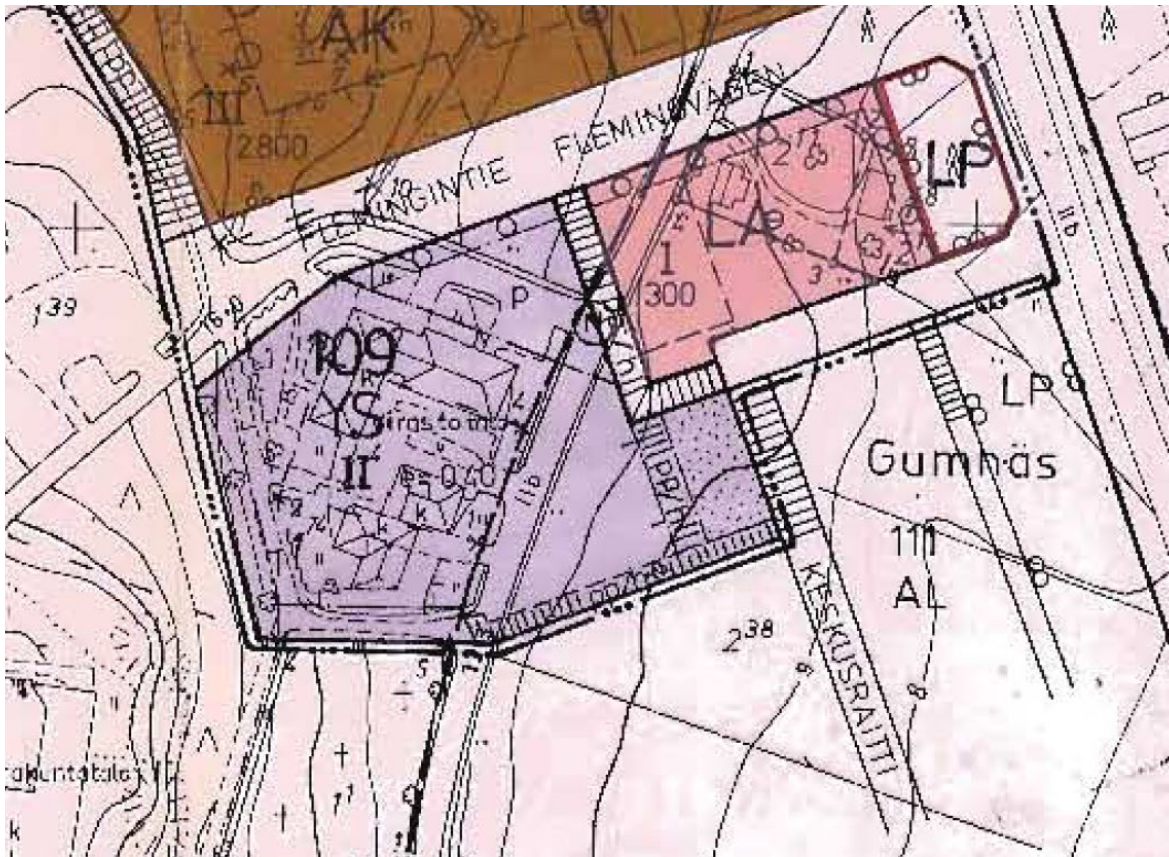
Kuva; Ote asemakaavakartasta

Kaavamääräykset:

YO Opetustatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

II Roomalainen luku osoittaa korkeimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

Pohjan terveyskeskuksen alue on asemakaavassa merkitty YS-alueeksi, alueen tehokkuusluku on $e=0,40$, maankäyttösuunnitelijan tulkinnan mukaan alueen sallittu rakennusoikeus on 3000 kem².



Kuva; Ote asemakaavasta

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja.

e=0,4 Tehokkuusluku eli kerroslan suhde rakennuspikan pinta-alaan

II Roomalainen luku osoittaa korkeimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

8.3 RAKENNUSPAIKKA

8.3.1 Saavutettavuus

Molemmat alueet ovat saavutettavissa usealla kulkuvälineellä. Alueet sijaitsevat Pohjan kirkonkylän ja linja-autoaseman läheisyydessä. Vanhan Turuntien varrella kulkee oleva kevyeen liikenteen väylä.

Hankevalmistelussa on suoritettu toteutusvaihtoehdon liikenteellinen tarkastelu, tämän pohjalta on todettu, että toteutusvaihtoehdon 1A saatto-, henkilökunta- ja huoltoliikenteen järjestämien edellyttää koulukeskuksen ympäristön liikennejärjestelyiden oleellisen muuttamisen jotta järjestelyt ovat kaikin puolin toimivat ja turvalliset.

8.3.2 Pysäköinti

Ruotsinkielinen koulukeskus

Koulukeskuksen oleva pysäköintialue sijaitsee koulun pohjoispuolella rakennuksen ja viereisen metsän välissä. Nykyisellään alue ei ole riittävä mikäli henkilökuntamäärä kasvaa oleellisesti nykyisestäään. Alueella ei myöskään ole luontevaa pysäköintialuetta vieraille. Vaihtoehto 1A edellyttää koko koulukeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden muuttamista.



Terveyskeskus

Nykyisellään terveyskeskuksella on riittävät pysäköintialueet rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Toiminnan muuttuessa tai korvaavan rakentamisen yhteydessä tulee suunnitteluvaiheessa piha-alueen tehokas hyödyntäminen toiminnalle huomioiden kuitenkin henkilökunnan pysäköintialueet ja päiväkodin muu saattoliikenteen.

8.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Molemmilla alueilla sijaitseva rakennuskanta on perustettu maanvaraisesti, tämän pohjalta on hankkeen tässä vaiheessa oletettavaa, että uusi rakennuskanta voidaan perustaa vastaavasti. Tarkentava pohjatutkimus suoritetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

8.3.4 Olemassa olevat johdot ja viemärit

Tarkennetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

8.4 INVESTOINTIKUSTANNUKSET

8.4.1 Yleistä

Hankkeen investointikustannuksia arvioidessa hyödynnetään tässä vaiheessa hanketta palveluverkkoselvityksen mukaisia €/brm² arvioita investointikustannuksista. Uudisrakentamisen osalta ovat arvioidut investointikustannukset 3750 €/brm², vastaavasti käytetään peruskorjattavien osien investointikustannuksena palveluverkkoselvityksen mukaista 3225 €/brm² mitä on käytetty ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjattavien osien investointikustannuksena.

Tarkempi kustannusarvio laaditaan hankkeen hankevalmistelun seuraavassa vaiheessa kun hankkeen suhteen on tehty päätös toteutettavasta kokonaisuudesta.

Toteutusvaihtoehdon 1A investointikustannukset ovat riippuen toteutustavasta **11 650 000 – 11 900 000 € (alv.0%)**.

Huom! Investointikustannuksia arvioidessa ei huomioida mahdollisia kiinteistömyynnin tuomia tuloja.

8.4.2 Pojo kyrkyby skola

Poj kyrkyby skolan uudisrakennus on arvioitu 1040 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **3 900 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**

Ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjaus on arvioitu 1680 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **5 400 000 (alv.0%), 3225 €/brm²**

8.4.3 Pohjan terveyskeskus

Peruskorjaus

Palveluverkkoselvityksessä on peruskorjattaviksi alueiksi merkitty terveyskeskuksen ns. uusi osa, neuvolasiipi sekä asuinhuoneistojen siipi. Näiden osien peruskorjattavaksi bruttopinta-alaksi on selvityksessä arvioitu n. 1000 brm² ja peruskorjauksen investointikustannukseksi 1900 €/brm².

Peruskorjausvaihtoehdossa tulisi kuitenkin lähtökohtaisesti harkita tarkkaan mitkä rakennusosat ovat päiväkotitoimintaan soveltuvimmat ja samalla laatia kohdekohtainen kiinteistöstrateginen linjaus mitä rakennuskokonaisuuden muille osille tehdään.

Hankkeen työryhmä esittää peruskorjauksen alaiseksi osiksi uutta terveyskeskusta ja vieressä olevaa neuvolasiipeä, kyseisen osan laajuus on n. 800 brm². Peruskorjaus on kuitenkin mittava eikä



peruskorjauksen investointikustannuksena tulisi käyttää palveluverkkoselvityksen mukaista €/brm² arviota, tämän sijaan tulisi peruskorjauksen investointikustannuksena käyttää vastaavaa €/brm² arviota kuin mitä ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjauksessa on arvioitu (3225 €/brm²). Peruskorjauksen investointikustannus arvioidaan tällöin olevan **2 600 000 € (alv.0%), 3225 €/brm²**.

Pienryhmätilan ja asuntosiiven suhteen esitetään näiden tilojen (n.875 brm²) purkamista ja alueiden hyödyntämistä varhaiskasvatuksen piha-alueina. Rakennusosien arvioidut purkukustannukset ovat **125 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Korvaava uudisrakennus

Korvaavassa uudisrakennuksessa suunnitellaan varhaiskasvatuksen tilat kaupungin poliittisesti hyväksytyn varhaiskasvatuksen tilojen suunnitteluohjeen mukaisesti. Hankevalmistelun tässä vaiheessa arvioidaan korvaavan uudisrakennuksen olevan laajuudeltaan n. 700 brm², investointikustannuksena käytetään vastaavaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen uudisrakennuksessa. Korvaavan uudisrakennuksen investointikustannus arvioidaan olevan **2 600 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**.

Olevan rakennuskannan arvioidut purkukustannukset (1675 brm²) ovat **225 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Hybridiratkaisu

Hybridiratkaisussa peruskorjataan terveyskeskuksen uusi osa n. 500 brm², investointikustannuksena käytetään vastaavaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjattavalla osuudella. Peruskorjattavan osuuden arvioitu investointikustannus on **1 600 000 € (alv.0%), 3225 €/brm²**.

Korvaavan laajennuksen n. 200 brm² investointikustannuksena käytetään vastaavasti samaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen uudisrakennuksessa. Korvaavan laajennuksen investointikustannus arvioidaan olevan **750 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**.

Pienryhmätilan, neuvolan ja asuntosiiven suhteen esitetään näiden tilojen (n.1175 brm²) purkamista ja alueiden hyödyntämistä varhaiskasvatuksen piha-alueina. Rakennusosien arvioidut purkukustannukset ovat **160 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

8.5 YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS

8.5.1 Yleistä

Toteutusvaihtoehdossa 1A ovat rakennusmassan juoksevat ylläpitokustannukset (sähkö, vesi, energia jne.) riippuen terveyskeskuksen toteutustavasta vuositasolla **188 590– 204 440 €**.

8.5.2 Pojo kyrkyby skola

Peruskorjattavien rakennusosien suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.4 mukaisesti on Pojo Kyrkyby skolan toteutuneet ylläpitokustannukset **94 630 €**.



Vaihtoehtoon mukaisen uudisrakennuksen (1040 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **56 160 €**.

8.5.3 Pohjan terveyskeskus

Peruskorjaus

Peruskorjattavien rakennusosien (n. 800 brm²) suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.3.1 mukaisesti on terveyskeskuksen peruskorjattavan osuuden (suhteutettuna kokonaispinta-alaan) vuosittaiset ylläpitokustannukset **53 650 €**.

Korvaava uudisrakennus

Vaihtoehtoon mukaisen uudisrakennuksen (n. 700 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **37 800 €**.

Hybridiratkaisu

Peruskorjattavan rakennusosan (n.500 brm²) suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.3.1 mukaisesti on terveyskeskuksen peruskorjattavan osuuden (suhteutettuna kokonaispinta-alaan) vuosittaiset ylläpitokustannukset **33 500 €**.

Vaihtoehtoon mukaisen laajennusosan (n. 200 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **10 800 €**.

8.6 TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE

Tilakustannukset käyttäjälle muodostuvat kaupungin sisäisten laskentaperiaatteiden mukaisesti kiinteistön pääomavuokrasta ja ylläpituokratason vuokraamien tiloihin.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistön hankintameno ja huoneistoalaan sidottu korkokustannus, korjausvastike sekä maavuokra. Peruskorjattavien tilojen osalta huomioidaan peruskorjauksen arvioidut investointikustannukset pääomavuokraa tarkasteltaessa sekä kiinteistön jälleenhankinta- ja teknisessä-arvossa.

Kun taas olevien kiinteistöjen ylläpituokra määritetään kohdekohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Lopulliset ylläpitokustannukset määritetään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tällöin huomioidaan myös mahdolliset muut ylläpitosopimukset jotka on laadittu kiinteistön osalta.

Korvaavassa rakentamisessa arvioidaan tässä vaiheessa hanketta ylläpitokustannukset kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan.

Uudis- tai korvaavien rakennusten osalta huomioidaan tässä vaiheessa laskennallisen huoneistoalan (hmt²) olevan 10% pienempi kuin arvioitu bruttoala (brm²).

Pohjan monitoimitalon vaihtoehto 1A:n kaupungin sivistys ja hyvinvointitoimialalle suunnattu sisäinen vuokra vaihtelee vuositasolla riippuen terveyskeskuksen toteutustavasta **913 040 – 937 930 €**.



Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus peruskorjaus						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuudet	5,28 €	94 630 €	17,47 €	333 550 €	22,75 €	428 180 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	56 160 €	21,33 €	239 620 €	26,33 €	295 780 €
Pohjan terveyskeskus, peruskorjaus	5,48 €	53 650 €	18,56 €	160 320 €	24,04 €	213 970 €
Yhteensä		204 440 €		733 490 €		937 930 €

Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus korvaava						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuudet	5,28 €	94 630 €	17,47 €	333 550 €	22,75 €	428 180 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	56 160 €	21,33 €	239 620 €	26,33 €	295 780 €
Pohjan terveyskeskus, uudisrakennus	5,00 €	37 800 €	21,13 €	159 780 €	26,13 €	197 580 €
Yhteensä		188 590 €		732 950 €		921 540 €

Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus hybridi						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuudet	5,28 €	94 630 €	17,47 €	333 550 €	22,75 €	428 180 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	56 160 €	21,33 €	239 620 €	26,33 €	295 780 €
Pohjan terveyskeskus, peruskorjaus	5,48 €	33 500 €	18,28 €	98 700 €	23,76 €	132 200 €
Pohjan terveyskeskus, laajennus	5,00 €	10 800 €	21,33 €	46 080 €	26,33 €	56 880 €
Yhteensä		195 090 €		717 950 €		913 040 €

Käyttäjien tulee em. tilakustannusten lisäksi varata omaan talousarvioon tarvittavan määrärahan huonekalujen ja laitteiden hankintaan jotka kiinteistön toiminta edellyttää. Näitä hankintoja ovat mm. huonekalut, muu irtaimisto, varusteet tai järjestelmät, AV-tekniikka sekä kuvaamotaiteen ja puutyöopetuksen hankinnat jne.



Ennen muuttoa uusiin tiloihin tulee käyttäjien päättää mitkä huonekalut, koneet ja mikä varustus kaavaillaan siirrettäväksi uusiin tiloihin. Näistä em. huonekaluista, koneista ja/tai varustuksista tulee tehdä inventointi ennen muuttoa. Käyttäjien tulee tehdä omat hankinnat riittävän aikaisin toteutuksen aikana. Käyttäjien hankinnoille suositellaan varataan toiminnan talousarvioon varaus mahdollisia lisähankintoja varten. Yhteisten hankintojen hankintamenetelmät tulee sopia erikseen toimialojen ja eri käyttäjätahojen välillä.

Olevien kiinteistöjen irtaimiston ja varusteiden hävittäminen ja näistä syntyvät kulut tulee kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimiala huomioida omassa talousarviossaan.

9 POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 1B

9.1 YLEISTÄ

Hankesuunnitelmassa esitetyt Pohjan monitoimitalon toteutusvaihtoehdot pohjautuvat Tilakonsultit Oy:n laatimaan Pohjan lähialueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen.

Vaihtoehdossa 1B keskitetään Pohjan kirkonkylän perusopetus sekä suomen- ja ruotsinkieliset esikoulut kokonaisuudessaan olevaan ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Samalla siirtyy muu varhaiskasvatus peruskorjattavaan terveyskeskukseen tai korvaavaan samaisella rakennuspaikalla olevaan korvaavaan uudisrakennukseen.

Hanketyöryhmä esittää että perusopetuksen iltapäiväkerho, nuoristotilat ja sote-lähipalvelut sijoitetaan Pohjan kirjastoon.

Palveluverkkoselvityksessä on terveyskeskuksen esitetty lähtökohtaisesti tilojen peruskorjaamista. Rakennus koostuu kuitenkin useassa vaiheessa toteutetusta rakenneosasta, eikä tätä voida rakennuskokonaisuutta voida pitää tilatehokkaana rakennuskantana, huomioiden vielä kohdassa 7.2.3 mainitut seikat tulisi vaihtoehdossa 1B terveyskeskuksen suhteen vakavasti harkita myös varhaiskasvatuksen osalta korvaavaa rakentamista tai hybridiratkaisua, jossa uusiin terveyskeskusosa vuodelta 1988 säilytetään ja tähän liitetään uusi korvaava laajennusosa.

Korvaavassa uudisrakennuksessa voidaan tilat suunnitella kaikin puolin tilatehokkaasti poistaen samalla vanhan rakennuskannan korjausvelan kokonaisuudessaan.

Toiminnan keskittäminen ja tehostaminen mahdollistaa samalla sekä Pohjan kirkonkylän koulun rakennuskannan ja Pohjan päiväkodin rakennuksen myynnin.

1B vaihtoehdossa säilytetään Pojo kyrkyby skolan:in ns. vanha osa tai alatalo, samalla puretaan koulupihaan uudempi 1960-luvulla rakennettu osa, jonka tilalle rakennetaan korvaava uudisrakennus, johon sijoittuisi perusopetuksen alatalon lisäksi tarvitsemat tilat, molempien kieliryhmien esikoulut, liikuntatilat sekä keittiö- ja ruokailutilat.

Tässä vaihtoehdossa (1B) ovat koulun laajuudet peruskorjauksen osalta n.875 brm² ja uudisrakennuksen osalta n. 1650 brm². Palveluverkkoselvityksessä arvioitu laajuus pohjautuu perusopetuksen tilojen suhteen ns. avoimeen opetusympäristöön, käyttäjät ovat kuitenkin tarveselvityksessään toivoneet opetustilojen olevan ns. perinteisiä opetustiloja. Tämän pohjalta on hankeryhmä teettänyt kohdan 6.2.2 mukaisesti toteutusvaihtoehdolle 2 erillisen tilaohjelman, tilaohjelman pohjalta poikkeaa toteutusvaihtoehdon 2 uudisrakennuksen bruttoala 22% palveluverkkoselvityksen arviosta. Laaditun tilaohjelman pohjalta muunnetaan toteutusvaihtoehdon 1A uudisrakennuksen bruttoala vastaavasti 22% suuremmaksi palveluverkkoselvityksen esittämään nähden, vaihtoehdon uudisrakennuksen bruttoalana käytetään näin ollen 2015 brm². Arviot ovat kuitenkin teoreettiset, lopullinen laajuus tarkentuu valittavan toteutusvaihtoehdon laadittavien luonnossuunnitelmien pohjalta.

Palveluverkkoselvityksessä on kyseisen vaihtoehdon ns. hyötyjä ja mahdollisia haittoja arvioitu, keskeisimpien ollessa:

- Hyödyt



- Investoinnissa hyödynnetään osittain nykyisiä tiloja ja olevaa rakennuspaikkaa
- Laajennus on mahdollista toteuttaa tilatehokkaana ja toimivana
- Korjausvelkaa ja riskirakenteita poistuu korvaavalla uudisrakennuksella
- Pihan puusto ja ilme säilyvät
- Hyödynnetään varhaiskasvatuksen osalta olevia tiloja (mikäli peruskorjaus)
- Olevan terveystieteiden sijainti keskeinen ja hyvä
- Tukee terveystieteiden toimivan varhaiskasvatuksen pienlastenryhmän toimintaa
- Haitat
 - Koulukeskuksen toiminnot jakautuvat kahteen erilliseen rakennukseen
 - Olevan rakennuskannan purku saattaa aiheuttaa tarpeen väistötiloille. Koulukeskuksen uudisrakennus sijoittuu kiinteistön eteläpuolelle ja sulkee pihaa auringon valolta
 - Uudisrakennuksen jakeluero edellyttää uuden tieliittymän rakentamisen
 - Koulu olevien rakennusten tilojen toimivuus on vaatimaton ja rakennuskannassa on runsaasti korjausvelkaa
 - Terveystieteiden on nykykäytön mukaan riskirakenteiksi luokiteltuja rakennusosia joiden poistaminen kauttaaltaan on haastavaa
 - Terveystieteiden osalta edellyttää vaihtoehto raskasta muutosrakentamista (mikäli peruskorjataan)
 - Terveystieteiden valmiin yksikön tilatehokkuus ja toimivuus vaatimattomat
 - Terveystieteiden peruskorjauksen kustannukset ovat korkeat saavutettavaan lopputuloksen laatuun nähden
 - Investointi koetaan kokonaisuutena saavutettuihin hyötyihin nähden kalliiksi
 - Alueen infraa tulisi kehittää

Karjaan uuden päiväkodin hankevalmistelun yhteydessä on poliittisesti käsitelty ja hyväksytty kaupungin varhaiskasvatuksen uudisrakennuksia koskeva suunnitteluohje (ohjetta sovelletaan mahdollisilta osin peruskorjauksissa), jossa varhaiskasvatusten tilojen suhteen on standardisoitu miten varhaiskasvatuksen ryhmätilat ja muut toimintaa tukevat tilat tulisi toteuttaa.

Em. viitaten tulee huomioida, että synergiavaikutukset perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen välillä heikkenevät huomattavasti, mikäli toiminnot sijoittuvat eri kohteisiin. Terveystieteiden (peruskorjaus tai korvaava uudisrakennus) osalta tulee tällöin huomioida, että rakennukseen tulisi toteuttaa vastaavia toimintaa tukevia tiloja joita koulukokonaisuudessa löytyy.

Huomioitavaa on myös, että esim. Pohjan kirjaston tilojen hyödyntäminen perusopetuksen yhteydessä ei ole yhtä luontevaa kyseisessä vaihtoehdossa.



9.2 SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

9.2.1 Osoite

Perusopetus

Hanna Gardbergintie 1

Kiinteistötunnus 710-0704-0001-0040

Kiinteistön pinta-ala: 20 540 m²

Varhaiskasvatus

Orkdalintie 4

Kiinteistötunnus 710-0678-0002-0005

Kiinteistön pinta-ala: 141 235 m²

Määrä-ala: n. 8 000 m²

9.2.2 Kaavatilanne

Ruotsinkielisen koulukeskuksen kiinteistö sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.02) on vuodelta 1963.

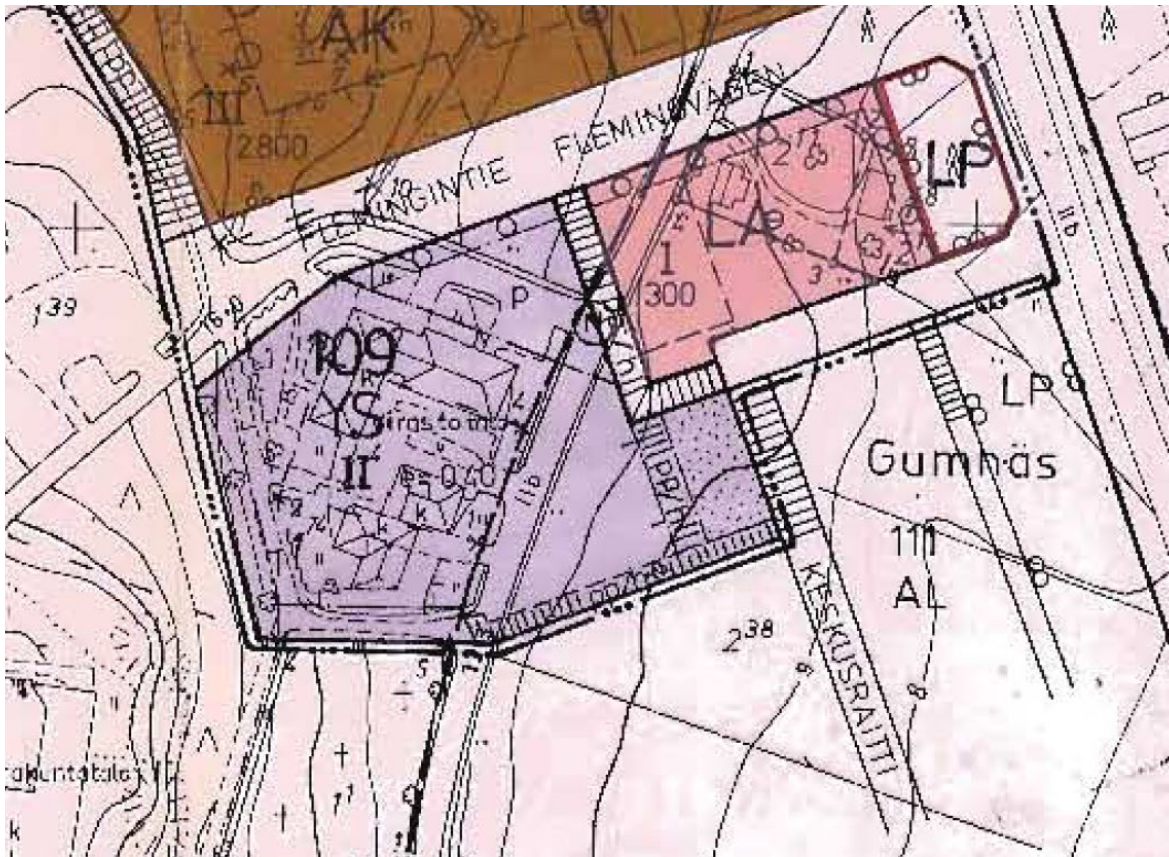
Pohjan terveyskeskuksen alue sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.03) on vuodelta 1989.

9.2.3 Kaavoitustilanne

Kaupungin kaavoitusosaston maankäytön suunnittelija on tarkastanut Pohjan terveyskeskuksen lähialuetta. Kyseisen alueen kehittäminen olisi alustavien keskusteluiden pohjalta mahdollista toteuttaa poikkeamismenettelyllä jolloin asemakaava muutosta ei välttämättä tarvitsisi käynnistää.

9.2.4 Asemakaavamääräykset

Pohjan ruotsinkielisen koulukeskuksen alueen on asemakaavassa merkitty YO-alueeksi. Kiinteistölle ei ole kaavan mukaisesti määritetty erikseen rakennusoikeutta.



Kuva; Ote asemakaavasta

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja.

e=0,4 Tehokkuusluku eli kerroslan suhde rakennuspikan pinta-alaan

II Roomalainen luku osoittaa korkeimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

9.3 RAKENNUSPAIKKA

9.3.1 Saavutettavuus

Molemmat alueet ovat saavutettavissa usealla kulkuvälineellä. Alueet sijaitsevat Pohjan kirkonkylän ja linja-autoaseman läheisyydessä. Vanhan Turuntien varrella kulkee oleva kevyeen liikenteen väylä.

Hankevalmistelussa on suoritettu toteutusvaihtoehdon liikenteellinen tarkastelu, tämän pohjalta on todettu, että toteutusvaihtoehdon 1B saatto-, henkilökunta- ja huoltoliikenteen järjestämien edellyttää koulukeskuksen ympäristön liikennejärjestelyiden oleellisen muuttamisen jotta järjestelyt ovat kaikin puolin toimivat ja turvalliset.

9.3.2 Pysäköinti

Ruotsinkielinen koulukeskus

Koulukeskuksen oleva pysäköintialue sijaitsee koulun pohjoispuolella rakennuksen ja viereisen metsän välissä. Nykyisellään alue ei ole riittävä mikäli henkilökuntamäärä kasvaa oleellisesti nykyisestään. Alueella ei myöskään ole luontevaa pysäköintialuetta vieraille. Vaihtoehto 1B edellyttää koko koulukeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden muuttamista.



Terveyskeskus

Nykyisellään terveystaloksella on riittävät pysäköintialueet rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Toiminnan muuttuessa tai korvaavan rakentamisen yhteydessä tulee suunnitteluvaiheessa piha-alueen tehokas hyödyntäminen toiminnalle huomioiden kuitenkin henkilökunnan pysäköintialueet ja päiväkodin muu saattoliikenteen.

9.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Molemmilla alueilla sijaitseva rakennuskanta on perustettu maanvaraisesti, tämän pohjalta on hankkeen tässä vaiheessa oletettavaa, että uusi rakennuskanta voidaan perustaa vastaavasti. Tarkentava pohjatutkimus suoritetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

9.3.4 Olemassa olevat johdot ja viemärit

Tarkennetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

9.4 INVESTOINTIKUSTANNUKSET

9.4.1 Yleistä

Hankkeen investointikustannuksia arvioidessa hyödynnetään tässä vaiheessa hanketta palveluverkkoselvityksen mukaisia €/brm² arvioita investointikustannuksista. Uudisrakentamisen osalta ovat arvioidut investointikustannukset 3750 €/brm², vastaavasti käytetään peruskorjattavien osien investointikustannuksena palveluverkkoselvityksen mukaista 3225 €/brm² mitä on käytetty ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjattavien osien investointikustannuksena.

Tarkempi kustannusarvio laaditaan hankkeen hankevalmistelun seuraavassa vaiheessa kun hankkeen suhteen on tehty päätös toteutettavasta kokonaisuudesta.

Toteutusvaihtoehtojen 1B investointikustannukset ovat riippuen toteutustavasta **12 750 000 – 13 000 000 € (alv.0%)**.

Huom! Investointikustannuksia arvioidessa ei huomioida mahdollisia kiinteistömyynnin tuomia tuloja.

9.4.2 Pojo kyrkyby skola

Pojo kyrkyby skolan uudisrakennus on arvioitu 2015 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **7 550 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**

Ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjaus on arvioitu 875 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **2 850 000 (alv.0%), 3225 €/brm²**

Olevan liikuntasalirakennuksen arvioidut purkukustannukset (805 brm²) ovat **110 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

9.4.3 Pohjan terveystalokse

Peruskorjaus

Palveluverkkoselvityksessä on peruskorjattaviksi alueiksi merkitty terveystaloksen ns. uusi osa, neuvolasiipi sekä asuinhuoneistojen siipi. Näiden osien peruskorjattavaksi bruttopinta-alaksi on selvityksessä arvioitu n. 1000 brm² ja peruskorjauksen investointikustannukseksi 1900 €/brm².



Peruskorjausvaihtoehdossa tulisi kuitenkin lähtökohtaisesti harkita tarkkaan mitkä rakennusosat ovat päiväkotitoimintaan soveltuvimmat ja samalla laatia kohdekohtainen kiinteistöstrateginen linjaus mitä rakennuskokonaisuuden muille osille tehdään.

Hankkeen työryhmä esittää peruskorjauksen alaiseksi osiksi uutta terveystakeskusta ja vieressä olevaa neuvolasiipeä, kyseisen osan laajuus on n. 800 brm². Peruskorjaus on kuitenkin mittava eikä peruskorjauksen investointikustannuksena tulisi käyttää palveluverkkoselvityksen mukaista €/brm² arviota, tämän sijaan tulisi peruskorjauksen investointikustannuksena käyttää vastaavaa €/brm² arviota kuin mitä ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjauksessa on arvioitu (3225 €/brm²). Peruskorjauksen investointikustannus arvioidaan tällöin olevan **2 600 000 € (alv.0%), 3225 €/brm²**.

Pienryhmätilan ja asuntosiiven suhteen esitetään näiden tilojen (n.875 brm²) purkamista ja alueiden hyödyntämistä varhaiskasvatuksen piha-alueina. Rakennusosien arvioidut purkukustannukset ovat **125 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Korvaava uudisrakennus

Korvaavassa uudisrakennuksessa suunnitellaan varhaiskasvatuksen tilat kaupungin poliittisesti hyväksytyn varhaiskasvatuksen tilojen suunnitteluohjeen mukaisesti. Hankevalmistelun tässä vaiheessa arvioidaan korvaavan uudisrakennuksen olevan laajuudeltaan n. 700 brm², investointikustannuksena käytetään vastaavaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen uudisrakennuksessa. Korvaavan uudisrakennuksen investointikustannus arvioidaan olevan **2 600 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**.

Olevan rakennuskannan arvioidut purkukustannukset (1675 brm²) ovat **225 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Hybridiratkaisu

Hybridiratkaisussa peruskorjataan terveystakeskuksen uusi osa n. 500 brm², investointikustannuksena käytetään vastaavaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjattavalla osuudella. Peruskorjattavan osuuden arvioitu investointikustannus on **1 600 000 € (alv.0%), 3225 €/brm²**.

Korvaavan laajennuksen n. 200 brm² investointikustannuksena käytetään vastaavasti samaa brm²-kohdaista m²-hintaa kuin ruotsinkielisen koulukeskuksen uudisrakennuksessa. Korvaavan laajennuksen investointikustannus arvioidaan olevan **750 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**.

Pienryhmätilan, neuvolan ja asuntosiiven suhteen esitetään näiden tilojen (n.1175 brm²) purkamista ja alueiden hyödyntämistä varhaiskasvatuksen piha-alueina. Rakennusosien arvioidut purkukustannukset ovat **160 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

9.5 YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS

9.5.1 Yleistä

Toteutusvaihtoehdossa 1B ovat rakennusmassan juoksevat ylläpitokustannukset (sähkö, vesi, energia jne.) riippuen terveystakeskuksen toteutustavasta vuositasolla **190 390 – 206 240 €**.



9.5.2 Pojo kyrkyby skola

Peruskorjattavien rakennusosien suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.4 mukaisesti on Pojo Kyrkyby skolan alatalon toteutuneet ylläpitokustannukset **43 690 €**

Vaihtoehtoon mukaisen uudisrakennuksen (2015 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **108 900 €**.

9.5.3 Pohjan terveystakeskus

Peruskorjaus

Peruskorjattavien rakennusosien (n. 800 brm²) suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.3.1 mukaisesti on terveystakeskuksen peruskorjattavan osuuden (suhteutettuna kokonaispinta-alaan) vuosittaiset ylläpitokustannukset **53 650 €**.

Korvaava uudisrakennus

Vaihtoehtoon mukaisen uudisrakennuksen (n. 700 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **37 800 €**.

Hybridiratkaisu

Peruskorjattavan rakennusosan (n.500 brm²) suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.3.1 mukaisesti on terveystakeskuksen peruskorjattavan osuuden (suhteutettuna kokonaispinta-alaan) vuosittaiset ylläpitokustannukset **33 500 €**.

Vaihtoehtoon mukaisen laajennusosan (n. 200 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **10 800 €**.

9.6 TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE

Tilakustannukset käyttäjälle muodostuvat kaupungin sisäisten laskentaperiaatteiden mukaisesti kiinteistön pääomavuokrasta ja ylläpituokratason vuokraton vuokraamisiin tiloihin.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistön hankintameno ja huoneistoalaan sidottu korkokustannus, korjausvastike sekä maavuokra. Peruskorjattavien tilojen osalta huomioidaan peruskorjauksen arvioidut investointikustannukset pääomavuokraa tarkasteltaessa sekä kiinteistön jälleenhankinta- ja teknisessä-arvossa.

Kun taas olevien kiinteistöjen ylläpituokra määritetään kohdekohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Lopulliset ylläpitokustannukset määritetään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tällöin huomioidaan myös mahdolliset muut ylläpitosopimukset jotka on laadittu kiinteistön osalta.

Korvaavassa rakentamisessa arvioidaan tässä vaiheessa hanketta ylläpitokustannukset kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan.

Uudis- tai korvaavien rakennusten osalta huomioidaan tässä vaiheessa laskennallisen huoneistoalan (hmt2) olevan 10% pienempi kuin arvioitu bruttoala (brm2).

Pohjan monitoimitalon vaihtoehto 1B:n kaupungin sivistys ja hyvinvointitoimialalle suunnattu sisäinen vuokra vaihtelee vuositasolla riippuen terveystakeskuksen toteutustavasta **981 770 – 1 006 660 €**.



Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus peruskorjaus						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuuDET	5,28 €	43 690 €	16,90 €	176 210 €	22,18 €	219 900 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	108 900 €	21,30 €	463 890 €	26,30 €	572 790 €
Pohjan terveyskeskus, peruskorjaus	5,48 €	53 650 €	18,56 €	160 320 €	24,04 €	213 970 €
Yhteensä		206 240 €		800 420 €		1 006 660 €

Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus korvaava						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuuDET	5,28 €	43 690 €	16,90 €	176 210 €	22,18 €	219 900 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	108 900 €	21,30 €	463 890 €	26,30 €	572 790 €
Pohjan terveyskeskus, uudisrakennus	5,00 €	37 800 €	21,13 €	159 780 €	26,13 €	197 580 €
Yhteensä		190 390 €		799 880 €		990 270 €

Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus hybridi						
	Ylläpitovuokra /h ² m	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /h ² m	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /h ² m	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuuDET	5,28 €	43 690 €	16,90 €	176 210 €	22,18 €	219 900 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	108 900 €	21,30 €	463 890 €	26,30 €	572 790 €
Pohjan terveyskeskus, peruskorjaus	5,48 €	33 500 €	18,28 €	98 700 €	23,76 €	132 200 €
Pohjan terveyskeskus, laajennus	5,00 €	10 800 €	21,33 €	46 080 €	26,33 €	56 880 €
Yhteensä		196 890 €		784 880 €		981 770 €

Käyttäjien tulee em. tilakustannusten lisäksi varata omaan talousarvioon tarvittavan määrärahan huonekalujen ja laitteiden hankintaan jotka kiinteistön toiminta edellyttää. Näitä hankintoja ovat mm. huonekalut, muu irtaimisto, varusteet tai järjestelmät, AV-tekniikka sekä kuvaamotaiteen ja puutyöopetuksen hankinnat jne.



Ennen muuttoa uusiin tiloihin tulee käyttäjien päättää mitkä huonekalut, koneet ja mikä varustus kaavaillaan siirrettäväksi uusiin tiloihin. Näistä em. huonekaluista, koneista ja/tai varustuksista tulee tehdä inventointi ennen muuttoa. Käyttäjien tulee tehdä omat hankinnat riittävän aikaisin toteutuksen aikana. Käyttäjien hankinnoille suositellaan varataan toiminnan talousarvioon varaus mahdollisia lisähankintoja varten. Yhteisten hankintojen hankintamenetelmät tulee sopia erikseen toimialojen ja eri käyttäjätahojen välillä.

Olevien kiinteistöjen irtaimiston ja varusteiden hävittäminen ja näistä syntyvät kulut tulee kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimiala huomioida omassa talousarviossaan.

10 POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 2

10.1 YLEISTÄ

Hankesuunnitelmassa esitetyt Pohjan monitoimitalon toteutusvaihtoehdot pohjautuvat Tilakonsultit Oy:n laatimaan Pohjan lähialueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitykseen.

Vaihtoehdossa 2 keskitetään Pohjan kirkonkylän perusopetus ja varhaiskasvatus uuteen monitoimitaloon. Hanketyöryhmä esittää, uuden monitoimitalon sijoittamista olevalle terveyskeskuskiinteistölle korvaavana rakennuksena. Hankeryhmä esittää myös, että perusopetuksen iltapäiväkerho, nuoristotilat ja sote-lähipalvelut sijoitetaan Pohjan kirjastoon.

Kirkonkylän perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käytössä olevat rakennukset pyritään myymään. Uudisrakennuksessa voidaan tilat suunnitella kaikin puolin tilatehokkaasti huomioiden toiminnan tämän päiväiset vaatimukset samalla poistaen vanhan rakennuskannan korjausvelan kokonaisuudessaan.

Tässä vaihtoehdossa (vaihtoehto 2) on palveluverkkoselvityksessä uudisrakennuksen laajuudeksi arvioitu n.2300 brm². Palveluverkkoselvityksessä arvioitu laajuus pohjautuu perusopetuksen tilojen suhteen ns. avoimeen opetusympäristöön, käyttäjät ovat kuitenkin tarveselvityksessään toivoneet opetustilojen olevan ns. perinteisiä opetustiloja. Tämän pohjalta on hankeryhmä teettänyt kohdan 6.2.2 mukaisesti kyseiselle toteutusvaihtoehdolle erillisen tilaohjelman, tilaohjelman pohjalta esitetään uuden monitoimitalon bruttoalaksi n.2800 brm², tämä poikkeaa prosentuaalisesti 22% palveluverkkoselvityksen arviosta, muiden toteutusvaihtoehtojen laajennuksien tai korvaavien rakenneosien laajuudet muunnetaan prosentuaalisesti samassa suhteessa. Arviot ovat kuitenkin teoreettiset, lopullinen laajuus tarkentuu valittavan toteutusvaihtoehdon laadittavien luonnossuunnitelmien pohjalta.

Palveluverkkoselvityksessä on kyseisen vaihtoehdon ns. hyötyjä ja mahdollisia haittoja arvioitu, keskeisimpien ollessa:

- Hyödyt
 - Uusi rakennus tarjoaa molemmille kieliryhmille samantasoiset tilat
 - Monitoimirakennus tukee palveluiden synergioita
 - Kustannus- ja tilatehokas ratkaisu
 - Hankkeen riskit vähäiset
 - Olevan rakennuskannan korjausvelka häviää
 - Korjausvelkaa ja riskirakenteita poistuu korvaavalla uudisrakennuksella
 - Monitoimikeskus nostaa Pohjan statusta
 - Saavutettavuus erinomainen (terveyskeskus tontti)
- Haitat



- Investointikustannukset
- Koulujen ja terveyskeskuksen poistaminen heikentää kunnan tasetta
- Terveyskeskuksen purku saattaa aiheuttaa tarpeen pienlastenryhmän väistötiloille.

Karjaan uuden päiväkodin hankevalmistelun yhteydessä on poliittisesti käsitelty ja hyväksytty kaupungin varhaiskasvatuksen uudisrakennuksia koskeva suunnitteluohje (ohjetta sovelletaan mahdollisilta osin peruskorjauksissa), jossa varhaiskasvatusten tilojen suhteen on standardisoitu miten varhaiskasvatuksen ryhmätilat ja muut toimintaa tukevat tilat tulisi toteuttaa.

Uuden monitoimitalon sijoitus terveyskeskuksen tontille mahdollistaa myös Pohjan kirjaston tilojen hyödyntäminen perusopetuksen yhteydessä.

10.2 SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

10.2.1 Yleistä

Orkdalintie 4
Kiinteistötunnus 710-0678-0002-0005
Kiinteistön pinta-ala: 141 235 m²
Määrä-ala: n. 8 000 m²

10.2.2 Osoite

Pohjan terveyskeskuksen alue sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.03) on vuodelta 1989.

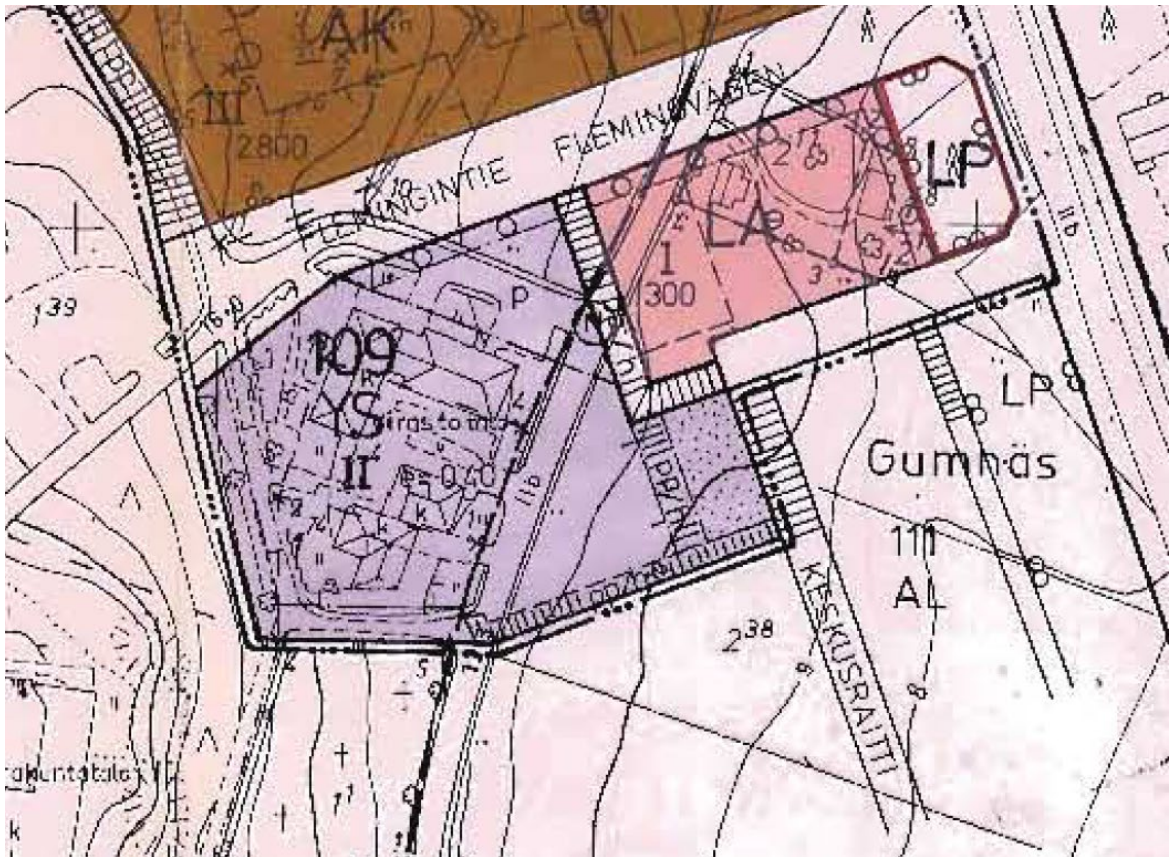
10.2.3 Kaavatilanne

Kaupungin kaavoitusosaston maankäytön suunnittelija on tarkastanut Pohjan terveyskeskuksen lähialuetta. Kaavoitusosasto esittää uuden monitoimitalon sijainniksi olevaa terveyskeskuksen tonttia, samalla todetaan sijainnin olevan sekä saavutettavuuden että kaupunkikuvallisesti kokonaisuudelle soveltuvin.

Kyseisen alueen kehittäminen olisi alustavien keskusteluiden pohjalta mahdollista toteuttaa poikkeamismenettelyllä jolloin asemakaava muutosta ei välttämättä tarvitsisi käynnistää.

10.2.4 Asemakaavamääräykset

Pohjan terveyskeskuksen alue on asemakaavassa merkitty YS-alueeksi, alueen tehokkuusluku on $e=0,40$, maankäyttösuunnitelijan tulkinnan mukaan alueen sallittu rakennusoikeus on 3000 kem².



Kuva; Ote asemakaavasta

- YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sen toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja.
- e=0,4 Tehokkuusluku eli kerroslan suhde rakennuspikan pinta-alaan
- II Roomalainen luku osoittaa korkeimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

10.3 RAKENNUSPAIKKA

10.3.1 Saavutettavuus

Alue on saavutettavissa usealla kulkuvälineellä. Alueet sijaitsevat Pohjan kirkonkylän ja linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä. Tällä todetaan saattoliikenteen kannalta suoranaisia synergiavaikutuksia tilanteessa jossa yläkouluikäinen oppilas jatkaa matkaa linja-autolla Karjaan yhteiskouluun.

10.3.2 Pysäköinti

Kokonaisuuden ja lähialueen suunnittelun yhteydessä voidaan huomioida riittävät huoltoreitit ja pysäköintialueet rakennuksen välittömässä läheisyydessä varhaiskasvatuksen saattoliikenteelle sekä erikseen perusopetuksen saattoliikenteen liikennevirrat. Henkilökunnan pysäköintialueet pyritään sijoittamaan rakennusalueen välittömään lähiympäristöön.



10.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Alueen oleva rakennuskanta on perustettu maanvaraisesti, tämän pohjalta on hankkeen tässä vaiheessa oletettavaa, että uusi monitoimitalo voidaan perustaa vastaavasti. Tarkentava pohjatutkimus suoritetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

10.3.4 Olemassa olevat johdot ja viemärit

Tarkennetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

10.4 INVESTOINTIKUSTANNUKSET

10.4.1 Pohjan monitoimitalo

Hankkeen investointikustannuksia arvioidessa hyödynnetään tässä vaiheessa hanketta palveluverkkoselvityksen mukaisia €/brm² arvioita investointikustannuksista. Uudisrakentamisen osalta ovat arvioidut investointikustannukset 3750 €/brm².

Pohjan uuden monitoimitalon uudisrakennus on arvioitu 2800 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **10 500 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**

Terveyskeskuksen olevan rakennuskannan arvioidut purkukustannukset (1675 brm²) ovat **225 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Huom! Investointikustannuksia arvioidessa ei huomioida mahdollisia kiinteistömyynnin tuomia tuloja.

10.4.2 Investointiavustus

Hankkeen liikuntasalin osalta tulee huomioida, että tälle on mahdollisuus anoa opetus- ja kulttuuriministeriöstä (OKM) investointiavustusta. Ministeriö myöntää avustusta laajojen käyttäjäryhmien tarpeisiin tarkoitettujen liikuntapaikkojen rakentamiseen, hankkimiseen, perusparannukseen ja näihin liittyvään varustamiseen.

Mikäli avustus myönnetään hankkeelle voi tämän suuruus olla 30% investointikuluista, kuitenkin ei enempää kuin 750 000 €.

Huomioitavaa avustushakemuksessa on mille taholle hakemus suunnataan, kun hankkeen kustannukset ovat yli 1 200 000 € on valtionapuviranomainen opetus- ja kulttuuriministeriö. Hankkeissa joiden kustannusarvio on enintään 1 200 000 € on valtionapuviranomainen aluehallintovirasto (AVI).

Hanke on aloitettava avustuksen myöntövuonna, rakentamista ei kuitenkaan voi aloittaa ennen valtionavustuspäätöstä. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omistukseen. Elinkaarimallilla tai muulla sellaisella hankemallilla toteutettavalle hankkeelle, jossa hankittava omaisuus ei tule avustuksen saajan omistukseen, ei voida myöntää avustusta.

Pohjan monitoimitalon hanke ajoittuu nykyisen investointiohjelman mukaisesti toteutettavaksi rinnan Tammisaaren uimahallin perusparannushankkeen kanssa. Tämä tulee huomioida strategisella tasolla investointiohjelman laadinnassa ja hankkeiden lopullisissa toteutusaikatauluissa.

10.5 YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS

10.5.1 Pohjan monitoimitalo

Toteutusvaihtoehdossa 2 juoksevat ylläpitokustannukset (sähkö, vesi, energia jne.) ovat arvioidulle laajuudelle (2800 brm²) vuositasolla **151 200 €**.

10.6 TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE

Tilakustannukset käyttäjälle muodostuvat kaupungin sisäisten laskentaperiaatteiden mukaisesti kiinteistön pääomavuokrasta ja ylläpituvuokrasta jotka sidotaan toiminnan vuokraamiin tiloihin.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistön hankintameno ja huoneistoalaan sidottu korkokustannus, korjausvastike sekä maavuokra.

Kun taas olevien kiinteistöjen ylläpituvuokra määritetään kohdekohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Lopulliset ylläpitokustannukset määritetään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tällöin huomioidaan myös mahdolliset muut ylläpitosopimukset jotka on laadittu kiinteistön osalta.

Korvaavassa rakentamisessa arvioidaan tässä vaiheessa hanketta ylläpitokustannukset kaupungin keskimääräisen ylläpituvuokratason mukaan.

Uudis- tai korvaavien rakennusten osalta huomioidaan tässä vaiheessa laskennallisen huoneistoalan (hmt2) olevan 10% pienempi kuin arvioitu bruttoala (brm2).

Pohjan monitoimitalon vaihtoehto 2:n kaupungin sivistys ja hyvinvointitoimialalle suunnattu sisäinen vuokra on vuositasolla **712 620 €**.

Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus peruskorjaus						
	Ylläpituvuokra /hmt ²	Ylläpituvuokra /vuosi	Pääomavuokra /hmt ²	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /hmt ²	Sisäinen vuokra /vuosi
Pohjan uusi monitoimitalo	5,00 €	151 200 €	21,33 €	645 120 €	26,33 €	796 320 €
Yhteensä		151 200 €		645 120 €		796 320 €

Käyttäjien tulee em. tilakustannusten lisäksi varata omaan talousarvioon tarvittavan määrärahan huonekalujen ja laitteiden hankintaan jotka kiinteistön toiminta edellyttää. Näitä hankintoja ovat mm. huonekalut, muu irtaimisto, varusteet tai järjestelmät, AV-tekniikka sekä kuvaamotaiteen ja puutyöopetuksen hankinnat jne.

Ennen muuttoa uusiin tiloihin tulee käyttäjien päättää mitkä huonekalut, koneet ja mikä varustus kaavaillaan siirrettäväksi uusiin tiloihin. Näistä em. huonekaluista, koneista ja/tai varustuksista tulee tehdä inventointi ennen muuttoa. Käyttäjien tulee tehdä omat hankinnat riittävän aikaisin toteutuksen aikana. Käyttäjien hankinnoille suositellaan varataan toiminnan talousarvioon varaus mahdollisia lisähankintoja varten. Yhteisten hankintojen hankintamenetelmät tulee sopia erikseen toimialojen ja eri käyttäjätahojen välillä.

Olevien kiinteistöjen irtaimiston ja varusteiden hävittäminen ja näistä syntyvät kulut tulee kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimiala huomioida omassa talousarviossaan.

11 POHJAN MONITOIMITALO VAIHTOEHTO 3

11.1 YLEISTÄ

Pohjan monitoimitalon toteutusvaihtoehtoa 3 ei ole esitetty Tilakonsultit Oy:n laatimassa Pohjan lähialueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksessä, toteutusvaihtoehto pohjautuu käyttäjien laatimaan tarveselvitykseen sekä Raaseporin kaupungin päättäjien toivomaan lisävaihtoehtoon.

Toteutusvaihtoehdossa 3 keskitetään Pohjan kirkonkylän perusopetus ja varhaiskasvatus ruotsinkieliseen koulukeskukseen. Koulukeskuksen olevasta rakennuskannasta peruskorjataan ns. alatalo ja ylätalo puretaan, tämän tilalle rakennetaan korvaava uudisrakennus. Uudisrakennukseen sijoittuisi perusopetuksen alatalon lisäksi tarvitsemat tilat, molempien kieliryhmien esikoulu, Pohjan kirkonkylän varhaiskasvatus, liikuntatilat sekä keittiö- ja ruokailutilat.

Vaihtoehdossa 3 esittää hanketyöryhmä muiden vaihtoehtojen tapaan, että perusopetuksen iltapäiväkerho, nuoristotilat ja sote-lähipalvelut sijoitetaan Pohjan kirjastoon. Mikäli iltapäiväkerho tahdotaan sijoittaa koulurakennukseen, tulee tämän vaatima lisätila huomioida hankevalmistellun seuraavassa vaiheessa, sekä tilatarpeena että investointikustannuksena.

Kirkonkylän perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käytössä olevat muut rakennukset pyritään myymään. Uudisrakennuksessa voidaan tilat suunnitella kaikin puolin tilatehokkaasti huomioiden toiminnan tämän päiväiset vaatimukset samalla poistaen osittain vanhan rakennuskannan korjausvelan kokonaisuudessaan.

Tässä vaihtoehdossa (vaihtoehto 3) on koulun laajuudet peruskorjauksen osalta n.875 brm² ja uudisrakennuksen osalta n. 2500 brm². Uudisrakennuksen laajuus pohjautuu toteutusvaihtoehdon 2 tilaohjelmaan (n.2800 brm²) huomioiden olevan peruskorjattavan rakennuskannan toiminnalle hyödynnettävät tilat (puutyötilat, OT3 x 2, OT2 x 2 ja OT1 x 2). Em. arviot ovat kuitenkin teoreettiset, lopullinen laajuus tarkentuu valittavan toteutusvaihtoehdon laadittavien luonnossuunnitelmien pohjalta.

Palveluverkkoselvityksen tapaan voidaan arvioida tämän toteutusvaihtoehdon ns. hyötyjä ja mahdollisia haittoja, keskeisimpien ollessa:

- Hyödyt
 - Investoinnissa hyödynnetään osittain nykyisiä tiloja ja olevaa rakennuspaikkaa
 - Uudisrakennus on mahdollista toteuttaa tilatehokkaana ja toimivana
 - Korjausvelkaa ja riskirakenteita poistuu korvaavalla uudisrakennuksella
 - Monitoimikokonaisuus tukee palveluiden synergioita
 - Hankkeen riskit vähäiset
 - Monitoimikeskus nostaa Pohjan statusta
 - Pihan puusto ja ilme säilyvät
- Haitat
 - Investointikustannukset
 - Koulujen ja terveystakeskuksen poistaminen heikentää kunnan tasetta
 - Koulukeskuksen toiminnot jakautuvat kahteen erilliseen rakennukseen
 - Olevan rakennuskannan purku saattaa aiheuttaa tarpeen väistötiloille.
 - Koulu olevien rakennusten tilojen toimivuus on vaatimaton ja rakennuskannassa on runsaasti korjausvelkaa



- Investointi koetaan kokonaisuutena saavutettuihin hyötyihin nähden kalliiksi
- Synergiavaikutukset kirjastorakennuksen kanssa heikkenevät
- Pohjan terveyskeskuksen myynti tai kehittäminen toiseen toimintaan koetaan haasteellista, tämän osalta tulee varautua kaupungille kohdistuvaan purkukustannukseen, joka on suuruudeltaan n. 225 000 € (alv.0%). Tämän lisäksi tulee huomioida erillinen investointikustannus alueen kehittämiseen, tämä määräytyy kaavaillun käyttötarkoituksen mukaan
- Alueen infraa tulisi kehittää

Karjaan uuden päiväkodin hankevalmistelun yhteydessä on poliittisesti käsitelty ja hyväksytty kaupungin varhaiskasvatuksen uudisrakennuksia koskeva suunnitteluohje (ohjetta sovelletaan mahdollisilta osin peruskorjauksissa), jossa varhaiskasvatusten tilojen suhteen on standardisoitu miten varhaiskasvatuksen ryhmätilat ja muut toimintaa tukevat tilat tulisi toteuttaa.

Huomioitavaa on myös, että esim. Pohjan kirjaston tilojen hyödyntäminen perusopetuksen yhteydessä ei ole yhtä luontevaa kyseisessä vaihtoehdossa.

11.2 SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

11.2.1 Osoite

Hanna Gardbergintie 1
Kiinteistötunnus 710-0704-0001-0040
Kiinteistön pinta-ala: 20 540 m²

11.2.2 Kaavatilanne

Ruotsinkielisen koulukeskuksen kiinteistö sijoittuu alueelle jonka lainvoimainen asemakaava (liite nro.02) on vuodelta 1963.

11.2.3 Kaavoitustilanne

Kaupungin kaavoitusosaston maankäytön suunnittelija on tarkastanut Pohjan ruotsinkielisen koulukeskuksen lähialuetta. Tarkastelun pohjalta ei rakentaminen edellytä asemakaavaprosessin käynnistämistä. Mainittakoon kuitenkin, että rakennuspaikka on vaihtoehtoon 2 nähden haasteellisempi kehittää toimivaksi kokonaisuudeksi.

11.2.4 Asemakaavamääräykset

Pohjan ruotsinkielisen koulukeskuksen alueen on asemakaavassa merkitty YO-alueeksi. Kiinteistölle ei ole kaavan mukaisesti määritetty erikseen rakennusoikeutta.



Kuva; Ote asemakaavakartasta

Kaavamääräykset:

YO Opetustatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

II Roomalainen luku osoittaa korkeimman sallitun varsinaisen kerrosluvun

11.3 RAKENNUSPAIKKA

11.3.1 Saavutettavuus

Ruotsinkielinen koulukeskus on saavutettavissa usealla kulkuvälineellä. Alue sijoittuu Pohjan kirkonkylän ja samalla linja-autoaseman läheisyydessä. Vanhan Turuntien varrella kulkee oleva kevyeen liikenteen väylä.

Hankevalmistelussa on suoritettu toteutusvaihtoehdon liikenteellinen tarkastelu, tämän pohjalta on todettu, että toteutusvaihtoehdon 3 saatto-, henkilökunta- ja huoltoliikenteen järjestämien edellyttää koulukeskuksen ympäristön liikennejärjestelyiden oleellisen muuttamisen jotta järjestelyt ovat kaikin puolin toimivat ja turvalliset.



11.3.2 Pysäköinti

Korvaava rakennusmassa ulottuu koulun olevalle pysäköintialueelle. Alueen suunnittelussa tulee huomioida koulun ruokakuljetukset, huoltoliikenne, varhaiskasvatukseen liittyvä saattoliikenne pysäköintitarpeineen, henkilökunnan pysäköintialueet sekä mahdollinen perusopetuksen lasten saattoliikenne ja tämän pysäköintitarpeet.

Vaihtoehto 3 edellyttää koko koulukeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden muuttamista.

11.3.3 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Oleva rakennuskanta on perustettu maanvaraisesti, tämän pohjalta on hankkeen tässä vaiheessa oletettavaa, että uusi rakennuskanta voidaan perustaa vastaavasti. Tarkentava pohjatutkimus suoritetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

11.3.4 Olemassa olevat johdot ja viemärit

Tarkennetaan kun käsitys toteutettavasta kokonaisuudesta on muodostettu.

11.4 INVESTOINTIKUSTANNUKSET

11.4.1 Pohjan monitoimitalo

Hankkeen investointikustannuksia arvioidessa hyödynnetään tässä vaiheessa hanketta palveluverkkoselvityksen mukaisia €/brm² arvioita investointikustannuksista. Uudisrakentamisen osalta ovat arvioidut investointikustannukset 3750 €/brm², vastaavasti käytetään peruskorjattavien osien investointikustannuksena palveluverkkoselvityksen mukaista 3225 €/brm² mitä on käytetty ruotsinkielisen koulukeskuksen peruskorjattavien osien investointikustannuksena.

Tarkempi kustannusarvio laaditaan hankkeen hankevalmistelun seuraavassa vaiheessa kun hankkeen suhteen on tehty päätös toteutettavasta kokonaisuudesta.

Toteutusvaihtoehdon 3 investointikustannukset arvioidaan olevan **12 225 000 € (alv.0%)**.

Pojo kyrkyby skolan uudisrakennus on arvioitu 2500 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **9 375 000 € (alv.0%), 3750 €/brm²**

Ruotsinkielisen koulukeskuksen alatalon peruskorjaus on arvioitu 875 brm² kokoiseksi, investointikustannus on arvioitu olevan **2 850 000 (alv.0%), 3225 €/brm²**

Olevan liikuntasalirakennuksen arvioidut purkukustannukset (805 brm²) ovat **110 000 € (alv.0%)**. Purkukustannukset eivät laskennallisesti huomioida hankkeen investointikustannuksissa, purkukustannukset kirjataan kirjanpidollisesti ylläpitokustannukseksi.

Terveyskeskuksen myynti tai kehittäminen toiseen toimintaan koetaan haasteelliseksi, tämän osalta tulee varautua kaupungille kohdistuvaan purkukustannukseen, joka on suuruudeltaan n. **225 000 € (alv.0%)**. Ja tämän lisäksi tulee huomioida erillinen investointikustannus alueen kehittämiseen, tämä määräytyy kaavaillun käyttötarkoituksen mukaan.

Huom! Investointikustannuksia arvioidessa ei huomioida mahdollisia kiinteistömyynnin tuomia tuloja.

11.4.2 Investointiavustus

Hankkeen liikuntasalin osalta tulee huomioida, että tälle on mahdollisuus anoa opetus- ja kulttuuriministeriöstä (OKM) investointiavustusta. Ministeriö myöntää avustusta laajojen



käyttäjryhmien tarpeisiin tarkoitettujen liikuntapaikkojen rakentamiseen, hankkimiseen, perusparannukseen ja näihin liittyvään varustamiseen.

Mikäli avustus myönnetään hankkeelle voi tämän suuruus olla 30% investointikuluista, kuitenkin ei enempää kuin 750 000 €.

Huomioitavaa avustushakemuksessa on mille taholle hakemus suunnataan, kun hankkeen kustannukset ovat yli 1 200 000 € on valtionapuviranomainen opetus- ja kulttuuriministeriö. Hankkeissa joiden kustannusarvio on enintään 1 200 000 € on valtionapuviranomainen aluehallintovirasto (AVI).

Hanke on aloitettava avustuksen myöntövuonna, rakentamista ei kuitenkaan voi aloittaa ennen valtionavustuspäätöstä. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omistukseen. Elinkaarimallilla tai muulla sellaisella hankemallilla toteutettavalle hankkeelle, jossa hankittava omaisuus ei tule avustuksen saajan omistukseen, ei voida myöntää avustusta.

Pohjan monitoimitalon hanke ajoittuu nykyisen investointiohjelman mukaisesti toteutettavaksi rinnan Tammissaaren uimahallin perusparannushankkeen kanssa. Tämä tulee huomioida strategisella tasolla investointiohjelman laadinnassa ja hankkeiden lopullisissa toteutusaikatauluissa.

11.5 YLLÄPITO JA KÄYTTÖTALOUS

11.5.1 Pohjan monitoimitalo

Toteutusvaihtoehdossa 3 juoksevat ylläpitokustannukset (sähkö, vesi, energia jne.) ovat arvioidulle laajuudelle vuositasolla **178 690 €**.

Peruskorjattavien rakennusosien suhteen sovelletaan olemassa olevia ylläpitokustannuksia. Kohdan 7.4 mukaisesti on Pojo Kyrkby skolan alatalon toteutuneet ylläpitokustannukset **43 690 €**

Vaihtoehtoon mukaisen uudisrakennuksen (2500 brm²) ylläpitokustannukset arvioidaan tässä vaiheessa hanketta kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan uudisrakennuksissa, uudisrakennuksen arvioitu vuosittainen ylläpitokustannus on **135 000 €**.

11.6 TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJÄLLE

Tilakustannukset käyttäjälle muodostuvat kaupungin sisäisten laskentaperiaatteiden mukaisesti kiinteistön pääomavuokrasta ja ylläpituokratasta jotka sidotaan toiminnan vuokraamiin tiloihin.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistön hankintameno ja huoneistoalaan sidottu korkokustannus, korjausvastike sekä maavuokra. Peruskorjattavien tilojen osalta huomioidaan peruskorjauksen arvioidut investointikustannukset pääomavuokraa tarkasteltaessa sekä kiinteistön jälleenhankinta- ja teknisessä-arvossa.

Kun taas olevien kiinteistöjen ylläpituokra määritetään kohdekohtaisten toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Lopulliset ylläpitokustannukset määritetään rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, tällöin huomioidaan myös mahdolliset muut ylläpitosopimukset jotka on laadittu kiinteistön osalta.

Korvaavassa rakentamisessa arvioidaan tässä vaiheessa hanketta ylläpitokustannukset kaupungin keskimääräisen ylläpituokratason mukaan.

Uudis- tai korvaavien rakennusten osalta huomioidaan tässä vaiheessa laskennallisen huoneistoalan (hmt2) olevan 10% pienempi kuin arvioitu bruttoala (brm2).

Pohjan monitoimitalon vaihtoehto 3:n kaupungin sivistys ja hyvinvointitoimialalle suunnattu sisäinen vuokra on vuositasolla **930 900 €**.



Tilakustannukset kohdekohtaisesti, terveyskeskus peruskorjaus						
	Ylläpitovuokra /htm ²	Ylläpitovuokra /vuosi	Pääomavuokra /htm ²	Pääomavuokra /vuosi	Sisäinen vuokra /htm ²	Sisäinen vuokra /vuosi
Pojo kyrkby skola, peruskorjattavat osuudet	5,28 €	43 690 €	16,90 €	176 210 €	22,18 €	219 900 €
Pojo kyrkby skola, uudisrakennus	5,00 €	135 000 €	21,33 €	576 000 €	26,33 €	711 000 €
Yhteensä		178 690 €		752 210 €		930 900 €

Käyttäjien tulee em. tilakustannusten lisäksi varata omaan talousarvioon tarvittavan määrärahan huonekalujen ja laitteiden hankintaan jotka kiinteistön toiminta edellyttää. Näitä hankintoja ovat mm. huonekalut, muu irtaimisto, varusteet tai järjestelmät, AV-tekniikka sekä kuvaamotaiteen ja puutyöopetuksen hankinnat jne.

Ennen muuttoa uusiin tiloihin tulee käyttäjien päättää mitkä huonekalut, koneet ja mikä varustus kaavaillaan siirrettäväksi uusiin tiloihin. Näistä em. huonekaluista, koneista ja/tai varustuksista tulee tehdä inventointi ennen muuttoa. Käyttäjien tulee tehdä omat hankinnat riittävän aikaisin toteutuksen aikana. Käyttäjien hankinnoille suositellaan varataan toiminnan talousarvioon varaus mahdollisia lisähankintoja varten. Yhteisten hankintojen hankintamenetelmät tulee sopia erikseen toimialojen ja eri käyttäjätoimikuntien välillä.

Olevien kiinteistöjen irtaimiston ja varusteiden hävittäminen ja näistä syntyvät kulut tulee kaupungin sivistys- ja hyvinvointitoimiala huomioida omassa talousarviossaan.

12 HANKKEEN RAHOITUS

Hanke toteutetaan osana kaupungin investointiohjelmaa. Hankkeen kustannukset jakautuvat investointiohjelman mukaan useammalle vuodelle.

13 HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeen alustava aikataulu on:

- Hankevalmistelu 2024
- Suunnittelu 2024-2025
- Toteutus 2026-2027 (rakennusaika noin. 24 kk)

14 LIITTEET

Nro. 01	Tarveselvitys
Nro. 02	Tilaohjelma
Nro. 03	Asemakaava
Nro. 04	Asemakaava
Nro. 05	Tonttihahmotelma toteutusvaihtoehto 2
Nro. 06	Tonttihahmotelma toteutusvaihtoehto 3

RBG/412/12.00.01/2024

§ 47

Tarveselvitys / Pohjan päiväkoti- ja kouluverkko

Julkinen

Valmistelijat

tina.nordman(at)raasepori.fi, puh. 019 289 2140

Kaupunginhallitus päätti 27.3.2023 § 94 nimetä työryhmän selvittämään Pohjan seudun palveluverkon jatkosuunnittelua ja käsittelyä sekä erilaisia vaihtoehtoja koskien erityisesti kouluja ja varhaiskasvatusta. Työryhmän tehtävänä oli ottaa kantaa päivitetystä palveluverkkoselvityksessä esitettyihin eri vaihtoehtoihin. Työryhmään kuuluivat sivistyslautakunnan puheenjohtaja Maj-Britt Malmen, sivistyslautakunnan varapuheenjohtaja Riitta Vallin, kaupunginhallituksen edustaja Jan-Erik Ekholm, opetuspäällikkö Elisabet Ehrstedt, opetuspäällikkö Jari Salminen, varhaiskasvatuspäällikkö Nina Aartokallio, tekninen johtaja Jan Gröndahl, tilahallintopäällikkö Anna Friberg, kaupunginarkkitehti Johanna Backas ja sivistys- ja hyvinvointijohtaja Tina Nordman.

Työryhmä oli yksimielinen siitä, että paras vaihtoehto Pohjan alueen päiväkoti- ja kouluverkolle on Pohjan keskustaan sijoitettava monitoimitalo, johon tulee suomen- ja ruotsinkieliset koulut, Pojo daghem/Pohjan päiväkoti ja Knattebo gruppfamiljedaghem/Muksulan ryhmäperhepäiväkoti.

Tilakonsultti päivitti palveluverkkoselvityksen vuodelta 2019 vuodelle 2023.

Työryhmän ehdotusten ja päivitetystä palveluverkkoselvityksessä esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta kaupunginjohtaja, tekninen johtaja ja sivistys- ja hyvinvointijohtaja laativat ehdotuksen Raaseporin palveluverkkoon liittyvistä toimenpiteistä.

Valtuusto on 13.11.2023 § 120 hyväksynyt Raaseporin palveluverkkoon 2024-2034 liittyvien toimenpiteiden luettelon. Listalla ovat Pohjan alueen päiväkoti- ja kouluverkkoa koskevat seuraavat toimenpiteet:

2024-2025

Pohjan monitoimitalon suunnittelu 2024-2025 ottaen huomioon Mustion Askersista saadut kokemukset. Terveysaseman ryhmäperhepäiväkodin tilapäiset tilat on selvitettävä. Pohjan kirjaston salin käyttöä tulee selvittää samanaikaisesti.

2026-2028

Pohjan vanhan terveysaseman purkaminen vuonna 2026. Monitoimitalon rakentaminen Pohjaan vuosina 2026-2027.

R) Pohjan päiväkotito siirtyy uuteen monitoimitaloon Pohjan keskustaan syyslukukaudesta 2027 alkaen. Nykyinen rakennus myydään.

S) Pohjan ruotsinkielinen koulu siirtyy uuteen monitoimitaloon Pohjan keskustaan nykyisen terveysaseman tontille syyslukukaudesta 2027, ja nykyiset koulurakennukset (2 kpl) myydään.

T) Pohjan suomenkielinen koulu siirtyy uuteen monitoimitaloon Pohjan keskustaan syyslukukaudesta 2027 alkaen. Nykyiset koulurakennukset (2 kpl) myydään.

Pohjan seudun varhaiskasvatustoiminta

Knattebo gruppfamiljedaghem/Muksulan ryhmäperhepäiväkotito sijaitsee Pohjan kirkonkylässä samassa kiinteistössä kuin terveysasema. Toiminta on kaksikielistä 1-3-vuotiaille. Ryhmäperhepäiväkodissa on 16 paikkaa. Henkilöstö koostuu neljästä kokoaikaisesta työntekijästä.

Pojo daghemissa/Pohjan päiväkodissa on kolme lapsiryhmää: Blåsipporna 21 paikkaa, Keltavuokot 21 paikkaa ja Valkovuokot-esiopetusryhmä, jossa on tänä vuonna kuusi lasta ja ensi vuonna 14 lasta, ei kiinteää paikkamäärää.

Suomenkielistä esiopetusta ja täydentävää varhaiskasvatusta järjestetään Kirkonkylän koulussa. Esikoulussa on toimintavuonna 2023-2024 kuusi lasta. Ruotsinkielisiä esiopetuslapsia on kuusi, ja he ovat osa Blåsipporna-ryhmää. Päiväkodissa on kahdeksan kokoaikaista työntekijää.

Opetus

Pojo Kyrkoby skola antaa ruotsinkielistä opetusta vuosiluokille 1-6. Lukuvuoden 2023-2024 oppilasmäärä on 45. Koulu koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Opetusta annetaan yhdysluokissa. Koulussa on liikuntasali ja teknisen työn luokkahuone. Henkilöstöä on yhteensä kymmenen.

Pohjan kirkonkylän koulu antaa suomenkielistä opetusta vuosiluokille 1-6. Lukuvuoden 2023-2024 oppilasmäärä on 50. Koulu koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Opetusta annetaan yhdysluokissa. Koulussa annetaan pienryhmäopetusta. Koulussa ei ole liikuntasalia tai teknisen työn luokkaa; opetusta annetaan Pojo kyrkoby skolan tiloissa. Henkilöstöä on yhteensä 11.

Iltapäivähoito

Pojo Kyrkoby skolassa järjestetään aamu- ja iltapäivähoitoa molemmille kieliryhmille. Ryhmässä on tilaa 10 lapselle, ja henkilöstö koostuu kahdesta aamu- ja iltapäiväohjaajasta.

Päiväkotito- ja koulukiinteistöjen kunto palveluverkkoselvityksen mukaan

	Pohjan	Pojo kyrkoby skola	Pojo daghem
--	--------	--------------------	-------------

	kirkonkylän koulu		
toiminnallisuus	1	2	2
tekninen kunto	2	2	2
tehokkuus	3	4	1

Ryhmäperhepäiväkoteja ei tarkasteltu palveluverkkoselvityksessä.

Lapsi- ja oppilasennusteet

Vuosi	Syntyneiden lasten lukumäärä	suomenkieliset	ruotsinkieliset	muu äidinkieli
2017	14	6	6	2
2018	18	8	8	2
2019	12	5	7	
2020	24	12	10	2
2021	9	5	4	
2022	10	6	3	2
2023	19	8	11	

Uusia ja tarkoituksenmukaisia tiloja tarvitaan varhaiskasvatukseen, esiopetukseen, vuosiluokkien 1-6 suomen- ja ruotsinkieliseen opetukseen sekä aamu- ja iltapäivätoimintaan Pohjassa. Tällä hetkellä toiminnassa olevien rakennusten kunnostaminen tulee kalliiksi, eikä toiminnallisuudesta tule optimaalista.

Opetuspäälliköt, varhaiskasvatuspäällikkö sekä sivistys- ja hyvinvointijohtaja ovat tavanneet koulujen rehtoreita ja päiväkodin johtajaa ja keskustelleet vaihtoehtoisista ratkaisuksista. Kaikki ovat yhtä mieltä siitä, että Pohjaan tulee rakentaa niin sanottu monitoimitalo. Monitoimitalossa olisi tilaa molemmille kouluille, päiväkodille sekä aamu- ja iltapäivähoidolle. Ryhmäperhepäiväkotina on suunniteltu muutettavaksi päiväkodin alaisuudessa olevaksi päiväkotiosastoksi. Uuden rakennuksen tiloilla olisi erinomainen toiminnallisuus ja esteettömyys. Uusi rakennus on terve ja turvallinen. Uuden rakennuksen käyttökustannukset olisivat alhaisemmat kuin niissä kuudessa rakennuksessa, joissa toimintaa on tällä hetkellä. Vanhat kiinteistöt voidaan myydä. Hyvinvointialueen tarpeista riippuen rakennuksessa voisi olla tilat terveydenhoitajalle.

Tilantarve

Koska lapsi- ja oppilasmäärät voivat vaihdella, tilat on suunniteltava mahdollisimman joustaviksi sekä päiväkodin että koulujen osalta. Kaikille toiminnoille yhteisiä tiloja ovat muun muassa liikunta-/juhlasali, henkilöstötilat (taukotilat, pukuhuoneet, työhuoneet), ruokasali 3-6-vuotiaille, esikoululaisille ja

koululaisille, lepohuone, kirjasto, teknisen työn luokka, jossa on tila keramiikkauunille, kuvataiteen ja tekstiilityön luokkahuone, kaksi huonetta kouluterveydenhuollon henkilöstölle ja erityisopettajille/terapeuteille. Kiilan päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin myös uusien päiväkotien suunnittelussa sovellettavat Raaseporin päiväkotien suunnitteluohjeet. Päiväkodissa tarvitaan kaksi osastoa yli kolmevuotiaille lapsille ja yksi osasto alle kolmevuotiaille lapsille. Huonetilaohjelma laaditaan hyväksytyn suunnitteluohjeen mukaisesti ja vahvistetaan lopullisesti hankesuunnitelmassa. Pojo Kyrkoby skola tarvitsee kolme OT3-luokkahuonetta, kaksi OT2-luokkahuonetta ja kaksi pienryhmähuonetta. Pohjan kirkonkylän koulu tarvitsee kolme OT3-luokkahuonetta, neljä OT2-luokkahuonetta ja kaksi pienryhmähuonetta. Sekä päiväkotie että koulut tarvitsevat riittävästi materiaali- ja varastotiloja sisällä sekä varastotiloja ulkona. Aamu- ja iltapäivätoiminta tarvitsee oman huoneen, ja voi myös käyttää muita tiloja. Hankesuunnitelmassa määritellään lopullinen huonetilaohjelma.

Monitoimitalon sijoittaminen ja päiväkotie- ja koulutilojen viihtyisyys
Luonnonläheisyys on yksi Pohjan suurimmista eduista, minkä vuoksi rakennusta ei tulisi sijoittaa nykyisen terveystakeskuksen tontille. Metsä on molemmille kouluille ja päiväkodille tärkeä osa päivittäistä oppimisympäristöä, ja se tarjoaa lapsille mahdollisuuksia liikkua ja leikkiä monipuolisesti ja siten saada myös positiivinen suhde luontoon.

Sivistys- ja hyvinvointijohtajan ehdotus

Sivistyslautakunta päättää

- hyväksyä Pohjan alueen päiväkotie- ja kouluverkon tarveselvityksen yllä olevan valmistelun mukaisesti
- lähettää tarveselvityksen kaupunkiympäristön toimialalle hankesuunnitelman laatimista varten

Täytäntöönpano

Kaupunkiympäristön toimiala

TILAOHJELMA, HANKESUUNNITTELUVAIHE
POHJAN MONITOIMITALO
TILAOHJELMA 23.4.2024

VAHAISKASVATUS
3 varhaiskasvatuksen ryhmää SV/FI 1-3v + SV 4-6v + FI 3-6v
Hoitopaikkoja 21+21+14= 56 hoitopaikkaa
Henkilökunta
Hoitohenkilökunta 8 kokopäiväistä
Tukihenkilöstö 2

PERUSOPETUS
Vuosikurssit 1-6, oppilaita yhteensä 95 oppilasta
Henkilökunta 21

TUKIHENKILÖSTÖ
Keltio 2
Siivous 1
Klinelstönhoito 1
Muu henkilöstö osa-aikainen terveydenhoitaja sekä terapeutti

Tilaryhmä, tilat	± Ohm2	kpl	Ohm2 yht.	Välisumma	Tilaryhmä yht.
1. LASTEN TOIMINTA-ALUEET/PVK					
1A PVK					
Ryhmäkohtaiset tilat, 3 ryhmää					
Leikkihuone	36	3	108		
Lepohuone	25	3	75		
Pienryhmätila	8	3	24		
Etelätilat	11	2	22		
Kurasteinen	10	2	20		
Wc/pesuhuone	12	2	24	273	
1B ESIKOULU					
Opetusltil OT2	36	2	72		
Vaastilla/eteläinen/ PVK oheistila					
wc/ OVK oheistila					
2. LASTEN YHTEISTILAT					
Kolkeittio	6	1	6		
Monitoimihuone	14	1	14		
LE-wc	6	1	6		
wc/ulkokäyttö	2	1	2	100	
					373
3. HENKILÖKUNTATILAT varhaiskasvatus					
Tomisto, päiväkodin johtaja	12	1	12		
Ohaajan työhuone	12	1	12		
Neuvottelu/ohjaajan työhuone	16	1	16		
wc/henkilökunta	2	2	4		
Sosiaalitilat	20	1	20	64	
					64
4. PERUSOPETUS					
Perusopetustila OT3	55	6	330		
Perusopetustila OT2	36	6	216		
Perusopetustila OT1	15	4	60		
Kuvaamattlo sisältää varaston ja keramiikkauunin tilan	45	1	45		
Tekninen käsityökovat aineet (sisältää maalaamon)	50	1	50		
Konesali (ja purunpoisto)	40	1	40		
Varasto (valmiden töiden varasto)	15	1	15		
Varasto (materiaali, puut ja levyt, sahaus)	15	1	15		
Tekninen käsityö/pehmeät (sisältää sovituksen)	45	1	45	816	
5. OPPLASHUOLLON TILAT					
LE-WC	6	1	6		
Lepohuone	6	1	6		
Odolustila	4	1	4		
Terveydenhoitaja	22	1	22		
Erikosopettaja/terapeutti	12	2	24	62	
6. HENKILÖKUNTA JA HALLINTO/PERUSOPETUS					
Rehtori	8	1	8		
Kanslia	12	1	12		
Asiakirjavarasto	2	1	2		
Työ- ja taukotta	25	1	25		
WC	3	2	6		
Monistus/materiaalivarasto	15	1	15		
Peusopetushenkilökunnan sos tilat	20	1	20	93	
					971
7. HUOLTOTILAT					
Jakelukeitio ja henkilök. Sos.tilat	45	1	45		
Ruokailu (1-3v syöväit ryhmätilassa)					
Ruuan jakelu ja astioiden palautus	6	1	6		
Kuiva-ainevasto	15	2	30		
Siivouskeskus	8	1	8		
Siivouskone	2	2	4		
Vaatehuolto	6	1	6	99	
8. MUUT OHJELMOIDUT TILAT					
Likuntasali	250	1	250		
Näyttämö, laskettava näyttämö puolapuiden yhteydessä	6	2	12		
Likunnan opettajien puku- ja pesutila	16	2	32		
Oppilaiden pukutilat	5	2	10		
WC	2	2	4		
LE-wc	6	1	6		
Varasto	25	1	25	339	
					438
9 Ohjelma-alaan laskettavat mut tilat					
Aula/illakäyttö (tlavarauus)	7	1	7		
LE wc	6	1	6	13	
					13
10 Tekniset tilat					
IV-konehuone	170	1	170		
Lämmönjakohuone	12	1	12		
Sähköpääkeskus	6	1	6		
Klinelstönhuolto	8	1	8	196	
					196
11 Väestönsuojatilat					
Väestönsuojatiloihin sijoitetaan					
Iliaohjelman mukaisia muita tiloja					
12 Kvymät rakennelmat					
Ulkovälitteet / kylmä	30	1	30		
Vaunut / kylmä	15	1	15		
Keittion ulkovarasto	4	1	4		
Jätehuolto, aitaus syväkeräjäjäte					

Ohjelma-ala yhteensä	1859 Ohm2
Tavoitekerrosala (1,4 x ohjelma-ala)	2603 Kem2
Tavoitebruttoala (tavoitekerrosala + tekniset tilat)	2800 Brm2

- T. Kvarterområde för industri- och lagerbyggnader (Kvarterområde för Ty lagbyggnader och upplag, Tp småindustribyggnader)
P. Parkområde (P₁ parkområde som bör bevaras i naturtillstånd, P₂ parkområde i bör planteras)
U. Idrottsområde (U₁ friidrottsplan och U₂ simstrand)
L. Trafikområde (L₁ genomfarts-, infarts- eller omfartsväg jämte väg-, sido-, byrå- och frisksområden, L₂ parkeringsområde)
J. Järnvägsområde
V. Område för högspänningsledning, P₈ området bör gällande säkerhetsbestämmelser följas.
F. Fornnämnsområde
H. Begravningsområde

I affärsbyggnad på A₁- byggnadsplats kan inredas två bostäder för nödvändighetsorsak.
Till trafikområde (L₁) kan en vägsanlutning eller infartsväg från byggnadsplatsen tillåtas endast av väghälaren.
På parkområde kan byggas erforderliga transformatorer, pumpstationer och dylika ringa tekniska inrättningar, så även bostäder på stränderna samt underjordiska skyddrum och andra byggnader, som lämpas för parkens användning.
Byggnader bör i allmänhet placeras parallellt med den mot planens ständ byggnadsgräns, huvudbyggnaden intill nämnda byggnadsgräns. Byggnadsområden kan dock tillåtas, ett byggnad placeras på annat sätt, då det ej står totalbild.
Våningsantalet på A₁-, A₂- och A₃- byggnadsplatserna får vara högst två, övrigt det ej har särskilt bestämt i planen.
På byggnadsplatsen för en småindustribyggnad i kvarter 64 får ej friluftslager rännas.
Jämte dessa bestämmelser bör byggnadsordningen för Pojo kommun följas.

Helsingfors, den 1.8.1964
Lantmätningenör *Aulis Tenkanen*
Aulis Tenkanen
Helsingfors lantmäteridistrikt

BYGGNADSPLAN FÖR POJO KYRKÖBY

OMFATTANDE DELAR AV BOLLSTAD, BORGBY, GUMNÄS, OCH RAMSKULLA BYAR
SAMT KYRKBÄCKA, NÄSEY, PRESTGÅRD OCH SONABACKA ENSTAKA HEMMAN
I POJO KOMMUN

TECKENFÖRKLARING

- 3 STRANDV. Linje 3 m utanför fastställelsegränsen
Kvarternummer
Namn på väg eller område
Gräns mellan delar av område underlydande olika byggnadsplanbestämmelser
Instruktiv gräns för byggnadsplats

BYGGNADSPLANBESTÄMMELSER

- Vägsområde för fotgängare och cyklist
Det av byggnadsplats som bör bevaras obebyggd. Byggnadsnämnden kan dock av särskilda skäl tillåta byggnad av ringa ekonomistyrmen på nämnda område, då det kan ske enligt gällande byggnadsplan.
Byggnadsyta, d.v.s. område, där byggnad är tillåten. Det romerska talet visar det högsta tillåtna egentliga våningsantalet och det arabiska talet den största tillåtna våningsytan i m². Det bruna talet efter det egentliga våningsantalet visar ytterligare den i översta våningen tillåtna våningsytan dividerad med bottenytan.
Exploateringsfakt för byggnadsplats, d.v.s. den största tillåtna våningsytan dividerad med byggnadsplatsens areal.
Den största tillåtna våningsytan i m², som av byggnadsplatsens byggnadsrätt kan inredas för affär.
Byggnadsyta för lantbrukslagens brukningscentrum.
Område, där en bro för överfart kan byggas.
Område, där en bro för underfart kan byggas.
Instruktiv bollplan.
Instruktiv lekplan.
Byggnadsyta för garage.
Område som bör reserveras för allopp.
Kvarterområde för bostads- eller affärsbyggnader (Kvarterområde för A₁ höghus, A₂ rad- eller kedjehus, A₃ medelst ettstegiga staket eller på annat sätt kopplade, till sin typ överensstämmande enfamiljshus, A₄ egnahemshus och andra byggnader för högst två familjer, A₅ bostads- och småindustribyggnader, A₆ affärsbyggnader, A₇ förenade affärs- och bostadshus, A₈ servicestationer och A₉ garage).
Kvarterområde för allmänna byggnader (Kvarterområde för Y₁ kyrkor och andra församlingsbyggnader, Y₂ byggnader för undervisningsverksamhet, Y₃ byggnader för social verksamhet och Y₄ inrättningar för kommunalt tekniskt ändamål).

NIMISTÖN SUOMENKIELISET VASTINEET:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| Backgränd | Mätkuja |
| Bollstadvägen | Bollstantie |
| Borgskulla | Linnakumpu |
| Borgbygränd | Borgbynkaja |
| Bullisgränd | Kaupunkaja |
| Dalkarbyvägen | Dalkanyynte |
| Egnahemsvägen | Omakotite |
| Ekgänd | Tammikuja |
| Filargränd | Villarinakuja |
| Fiskarsvägen | Fiskarinakuja |
| Flemmingsbacken | Flemmingsmäki |
| Forsamlingsgränd | Seurakuntakuja |
| Gumla Åbovägen | Vanha Turuntie |
| Godsvägen | Tavaratie |
| Grangränd | Kuuskikuja |
| Grindtorpsgränd | Veräjäturpankuja |
| Gumnäs park | Gumnäsin puisto |
| Gumnäsvägen | Gumnäsin tie |
| Hammvägen | Satamatie |
| Hanna Garbbergs väg | Hanna Garbbergin tie |
| Hemstigen | Koti polku |
| Höllgränd | Höllikuja |
| Höllsvägen | Höllitie |
| Högnäsvägen | Laiduntie |
| Jungfrubacksvägen | Naihtymäentie |
| Jungfrustigen | Naihtypolku |
| Kapellvägen | Kappelite |
| Karingsgränd | Kaarinkuja |
| Korsnäsgränd | Korsnäsin tie |
| Kyrkvägen | Kirkonkäyntie |
| Mariabacken | Mariamäki |
| Mariavägen | Maariontie |
| Mellanvägen | Välitie |
| Norrsvägen | Pohjoiskärr |
| Näsbyvägen | Näsin tie |
| Parkgränd | Puistikuja |
| Ramskulla gravgård | Ramskullan hautausma |
| Ramskulla gränd | Ramskullan kuja |
| Ramskullavägen | Ramskullantie |
| Ringvägen | Rengastie |
| Sandgränd | Hiekkakuja |
| Sandtagränd | Hiekkakuopankuja |
| Skolgränd | Koulukuja |
| Skolvägen | Puolittokatu |
| Smedjebacksvägen | Pajamäentie |
| Stationsparken | Asemapuisto |
| Stationsvägen | Asemapolttie |
| Strandgränd | Rantakuja |
| Strandvägen | Rantatie |
| Tallensvägen | Mäntyte |
| Tombetgränd | Tontukallio |
| Tombetgränd | Tontukallion polku |
| Tornvägen | Tornitie |
| Torpgränd | Torpankuja |
| Tvågränd | Palkkikuja |
| Vikingsvägen | Vilkin tie |
| Villavägen | Huvutatie |
| Vinkeln | Vinkeli |
| Vintergränd | Talvikuja |
| Äsvägen | Harjutie |



SKISS

Pojo Centrum

Skiss 8.5.2024/ PoH

HVC-tomten

Beteckning YS II

Areal 7500m²

Byggrätt 3000 v-m²

Allaktivitetshus

II våningar

2400 v-m²

400 v-m² hall



1:1000 i A3

Pojo allaktivitetshus
Översikt 5.6.2024

