



**SELVITYS ONKKAALAN ALUEEN KOULU- JA
PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖJEN TILANTEESTA JA
TULEVAISUUDESTA**

SIVLA 23.10.2023 § 54

TEKLA 23.10.2023 §

KH 7.11.2023 §

KV 28.11.2023 §

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	4
2. Perusopetus ja lukiokoulutus	5
2.1. Perusopetuksen oppilasmäärät.....	5
2.2. Ennuste perusopetuksen oppilasmäärän kehityksestä tulevaisuudessa.....	7
2.3. Lukiokoulutuksen opiskelijamäärä.....	7
2.4. Ennuste lukiokoulutuksen opiskelijamäärästä tulevaisuudessa.....	7
3. Perusopetuksen ja lukiokoulutuksen kiinteistöt Pälkäneen kuntakeskuksen alueella	8
3.1. Kostianvirran yhtenäiskoulu, Kostian yksikön (alakoulu) nykytila	8
3.1.1. Kiinteistön kuntokartoitukset ja tutkimukset sekä niiden perusteella tehdyt havainnot.....	9
3.1.2. Kiinteistössä tehdyt korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutukset.....	9
3.1.3. Kiinteistössä seuraavaksi tarvittavat/ tehtävät toimenpiteet.....	10
3.1.4. Käyttäjien kokemuksia kiinteistöstä.....	10
3.2. Kostian yksikön (alakoulu) tulevaisuuden vaihtoehdot	12
3.2.1. Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen	12
3.2.2. Uudisrakennusvaihtoehto	13
3.2.3. Vaihtoehtojen elinkaarivertailu	13
3.3. Virran yksikön (yläkoulu ja lukio) nykytila	13
3.3.1. Kiinteistön kuntokartoitukset ja tutkimukset sekä niiden perusteella tehdyt havainnot.....	13
3.3.2. Kiinteistössä tehdyt korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutukset.....	14
3.3.3. Kiinteistössä seuraavaksi tarvittavat/ tehtävät toimenpiteet.....	14
3.3.4. Henkilöstön ja oppilaiden/opiskelijoiden kokemukset kiinteistöstä	14
3.4. Virran yksikön (yläkoulu ja lukio) tulevaisuuden vaihtoehdot	15
3.4.1. Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen	16
3.4.2. Uudisrakennusvaihtoehto	16
3.4.3. Yhtenäiskoulun yhteinen uudisrakennus	18
3.4.4. Vaihtoehtojen elinkaarivertailu	19
4. Varhaiskasvatus Pälkäneen kuntakeskuksen alueella.....	20
4.1. Varhaiskasvatuksen lapsimäärät.....	20
4.2. Ennuste lapsimäärän kehityksestä.....	20
4.3. Varhaiskasvatuksen päiväkotikiinteistöjen nykytila ja tulevaisuus.....	20
4.3.1. Harjun päiväkotikiinteistö.....	20
4.3.2. HermAnnin päiväkotikiinteistö.....	21
4.3.3. Viirikukon päiväkotikiinteistö.....	21
4.4. Tulevaisuuden investoinnit ja/ tai peruskorjaukset.....	21
4.4.1. Käytöstä poistettavat rakennukset.....	21

4.4.2. Mahdolliset uudisrakennukset tai muut uudet tilaratkaisut	21
5. Kuntalaiskuuleminen	22
6. Vaihtoehtojen vaikutukset ja aikataulu	23
6.1. Ennakkovaikutusten arviointi.....	23
6.2. Aikataulut investointiohjelmaan	26
6.3. Kustannusvaikutukset ja vaikutukset kunnan talouden kantokykyyn	26
7. Johtopäätökset ja työryhmän esitys	27

1. Johdanto

Pälkäneen kunnan talousarvioon vuodelle 2023 kuuluvaa Onkkaalan alueen päiväkotij- ja koulutilojen selvitystyötä on tehnyt teknisen toimen ja sivistystoimen viranhaltijoista koostuva työryhmä. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut kunnanjohtaja Pauliina Pikka. Talousjohtaja Markus Jaakkola on kuultu asiantuntijana kiinteistöinvestoinnin vaikutuksista kunnan talouteen.

Selvitystyön taustalla on Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen laajat korjaus- ja muutostarpeet. Erityisesti molemmat suuret kivikoulukiinteistöt ovat sekä rakennusteknisesti että toiminnallisesti vanhentuneita nykypäivän tarpeisiin ja vaatimuksiin.

Valtioneuvoston asetuksen (422/2012) mukaan oppimisympäristöjen tulee olla turvallisia ja terveellisiä, huomioida oppilaiden yksilölliset tarpeet, tukea yksilön ja yhteisön kasvua, oppimista ja vuorovaikutusta. Perusopetuksen opetussuunnitelman mukaan perusopetuksen tilaratkaisujen kehittämisessä, suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä otetaan huomioon ergonomia, ekologisuus, esteettisyys, esteettömyys ja akustiset olosuhteet sekä tilojen valaistus, sisäilman laatu, viihtyisyys, järjestys ja siisteys. Koulun tilaratkaisuilla kalusteineen, varusteineen ja välineineen on mahdollista tukea opetuksen pedagogista kehittämistä ja oppilaiden aktiivista osallistumista.

Kostianvirran yhtenäiskoulun rakennusten kiviosat on rakennettu 1950-luvun alkupuolella. Kostian koulun puuosat ovat 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta. Vuosikymmenten varrella kunnostuksia ja korjauksia on tehty. Virran (ent. Yhteiskoulu) kiinteistön laajempi peruskorjaus 1996–97 ja Kostian kiinteistön laajempi peruskorjaus 2002–2004. Rakennukset ovat tulossa lähivuosina jälleen kunnostus-/peruskorjausikään.

Koulurakennukset ovat kärsineet erityisesti huonosta sisäilmasta, jota on erilaisilla toimenpiteillä parannettu. Näiden toimenpiteiden vaikutus on jäänyt lyhytaikaiseksi. Lisäksi rakennukset ovat ahaita ja sokkeloisia eivätkä täytä nykyaikaisen oppimisympäristön vaatimuksia ja tarpeita. Turvallisuuteen liittyvät määräykset ja vaatimukset ovat muuttuneet niin, että kiinteistöt eivät nykyisellään täytä kaikkia turvallisuusmääräyksiä. Rakennukset eivät ole esteettömiä.

Selvitystyöryhmä on tarkastellut vaihtoehtoina nykyisten kahden erillisen rakennuksen laajaa peruskorjausta sekä yhden koko yhtenäiskoulun tarpeita palvelevan rakennuksen uudisrakentamista.

Selvityksessä tarkastellaan aluksi oppilasmääräennusteita ja syntyvyyden kehitystä sekä lasten jakautumista kunnan alueella. Sen jälkeen selostetaan laajasti molempien kivikoulukiinteistöjen korjaus- ja kunnostushistoriaa sekä tulevia, tiedossa olevia korjaustarpeita. Raportissa esitellään myös käyttäjien kokemuksia sekä nykyaikaisen oppimisympäristön toiminnallisia vaatimuksia ja nykyisten tilojen puutteita niiden suhteen.

Näiden jälkeen pohditaan tulevaisuuden vaihtoehtoja karkeine kustannusarvioineen sekä riskeineen. Raporttiin kuuluu myös alustava vaikutusten arviointi.

Kyseessä on tarveselvitys, jonka perusteella esitetään tehtäväksi jatkotoimenpiteitä.

Selvitystyön tuloksena työryhmälle muodostui yksimielinen ja selkeä näkemys, että yhden uuden koulukiinteistön rakentaminen on vaihtoehtoista selvästi parempi. Kahden vanhan koulukiinteistön

laajaa peruskorjausta on vaikea perustella ja siihen liittyy riski siitä, että ei päästä toivottuun lopputulokseen.

Uudisrakennuksen sijainniksi työryhmä esittää Kostia-areenan ja yhteiskoulun viereistä maa-aluetta, jossa on nykyään koulun jalkapallokenttä. Sijaintia perustellaan sillä, että se tarjoaa parhaat mahdollisuudet hyödyntää Kostia-areenan liikuntamahdollisuuksia sekä muita keskusta-alueen palveluita, kuten kirjastoa ja yleisurheilukenttää. Sijainti mahdollistaa myös kulkuyhteyksien hyvän suunnittelun ja toteutuksen. Uuden koulun sijoittuminen tälle alueelle vaatii kaavamuutoksen sekä nykyisen yläkoulu- ja lukiorakennuksen purkamisen.

Molemmat vaihtoehdot, peruskorjaus ja uudisrakentaminen, tarkoittavat suurta taloudellista investointia. Suuruusluokka on alustavan arvion mukaan 16–20 M€. Kunnan talouden kantokyky on tällä hetkellä hyvä. Kunnan velkaantuneisuusaste on matala ja taseessa on ylijäämää edellisiltä vuosilta. Koulukiinteistöinvestoinnin taloudellinen vaikutus kunnan talouteen on talouden kantokyvyn rajoissa.

Kiinteistöselvitystä esiteltiin valtuutetuille syksyn valtuustoseminaarissa 23.9.2023. Yleisölle avoin info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 9.10.2023. Kostianvirran yhtenäiskoulun henkilöstöä on informoitu koulun sisäisesti selvitystyön edetessä.

2. Perusopetus ja lukiokoulutus

2.1. Perusopetuksen oppilasmäärät

Syntyvyys laskee ja perusopetusikäisten lasten määrä pienenee ennusteiden mukaan koko maassa ja niin myös Pälkäneellä. Pirkanmaa on kuitenkin yksi kolmesta maakunnasta, joissa väkiluvun ennustetaan edelleen kasvavan varsin voimallisesti väestön keskittyessä elinvoimaisimmille kaupunkiseuduille.

Syntyvyyden laskusta huolimatta Kostian koulun oppilasmäärä ei ole ennusteiden mukaisesti pienentynyt. Vuoden 2017 oppilasennuste ennusti Kostian oppilasmääräksi 239 oppilasta syksyille 2023. Toteutunut oppilasmäärä on 309. Harhalan koulun liittäminen osaksi Kostiaa ei yksistään selitä lukua.

Tällä hetkellä kaikista Pälkäneen perusopetusikäisistä lapsista ja nuorista 78 % asuu Kostianvirran yhtenäiskoulun oppilaaksiottoalueella. Prosenttiosuus pysyy suurin piirtein samana ainakin nykyisen oppilasennusteen aikajaksolla lukuvuoteen 2029–30.

Pälkäneen lukion opiskelijamäärä on pysynyt varsin tasaisena viime vuosien aikana. Opiskelijoita on pyrkinyt ja otettu sen verran kuin nykyisiin tiloihin mahtuu. Erityisesti lukion vetovoiman voi olettaa kasvavan mahdollisten uusien tilojen myötä. Muutamia esimerkkejä löytyy Suomesta eri paikkakunnilta, joissa näin on uuden oppilaitoskiinteistön myötä käynyt.

KOSTIANVIRRRAN YHTENÄISKOULU		Synt.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
			<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>2026-27</u>	<u>2027-28</u>	<u>2028-29</u>	<u>2029-30</u>
KOSTIA	0.lk								
	1. lk		54	32	43	30	41	28	25
	2. lk		57	54	32	43	30	41	28
	3. lk		44	57	54	32	43	30	41
	4. lk		50	44	57	54	32	43	30
	5. lk		60	50	44	57	54	32	43
	6. lk		42	60	50	44	57	54	32
	7. lk		1			2			
	8. lk			1			2		
	9. lk		1		1			2	
	Kostia yht.		309	298	281	262	259	230	199
VIRTA									
	7. lk		58	42	60	50	44	57	54
	8. lk		63	58	42	60	50	44	57
	9. lk		66	63	58	42	60	50	44
	Virta yht.		187	163	160	152	154	151	155
	YHTEENSÄ		496	461	441	414	413	381	354

		Synt.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
			<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>2026-27</u>	<u>2027-28</u>	<u>2028-29</u>	<u>2029-30</u>
AITOON KOULU									
	1. lk		7	5	4	4	7	4	5
	2. lk		1	7	5	4	4	7	4
	3.lk		5	1	7	5	4	4	7
	4.lk		7	5	1	7	5	4	4
	5.lk		6	7	5	1	7	5	4
	6.lk		11	6	7	5	1	7	5
	yht.		37	31	29	26	28	31	29

		Synt.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
			<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>2026-27</u>	<u>2027-28</u>	<u>2028-29</u>	<u>2029-30</u>
KIRKONKYLÄN KOULU									
	1. lk		7	6	4	7	7	14	8
	2. lk		5	7	6	4	7	7	14
	3. lk		7	5	7	6	4	7	7
	4. lk		3	7	5	7	6	4	7
	5. lk		12	3	7	5	7	6	4
	6. lk		13	12	3	7	5	7	6
	yht.		47	40	32	36	36	45	46

Anna Tapion koulu (pälkäneläiset)

		Synt.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
			<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>2026-27</u>	<u>2027-28</u>	<u>2028-29</u>	<u>2029-30</u>
Anna Tapio			50	58	59	51	40	27	30

2.2 Ennuste perusopetuksen oppilasmäärän kehityksestä tulevaisuudessa

Väestöennusteen mukaan perusopetusikäisten määrä Suomessa romahtaa 2020-luvun loppuun mennessä syntyvyyden voimakkaan laskun seurauksena. Peruskouluikäisten määrä vähenee yli 80 000:llä seitsemän vuoden sisällä. Maahanmuutto saattaa jarruttaa kehitystä jossain määrin, mutta perusopetusikäisten osalta ei merkittävästi.

Perusopetusikäisten määrän voimakas lasku näkyy myös Pälkäneen perusopetuksen tämänhetkissä oppilasennusteissa.

Väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee 2040-luvulle mentäessä valtaosassa maakuntia. Pirkanmaa on kuitenkin yksi kolmesta maakunnasta, joissa väkiluvun ennustetaan edelleen kasvavan varsin voimallisesti väestön keskittyessä elinvoimaisimmille kaupunkiseuduille. Osana Pirkanmaata Pälkäneellä on mahdollisuus saada maakunnan kasvusta osansa, jolloin Pälkäneen oppilasmäärä ei välttämättä putoa niin voimakkaasti kuin maassa keskimäärin.

2.3 Lukiokoulutuksen opiskelijamäärä

Pälkäneen lukio on yksisarjainen lukio, jossa aloittavia opiskelijoita on vuosittain noin 30. Lukuvuoden 2023–2024 alussa opiskelijoiden kokonaismäärä on 83. Pälkäneen lukiossa valtaosa opiskelijoista käy lukion kolmessa vuodessa, nelivuotiset opiskelijat ovat toistaiseksi yksittäisiä. Osa opiskelijoista vaihtaa oppilaitosta toisen asteen opintojen aikana, esimerkiksi ammattikouluun tai aikuislukioon, mutta valtaosa valmistuu ylioppilaiksi Pälkäneen lukiosta.

Pälkäneen lukion opiskelijoista suurin osa on paikkakuntalaisia nuoria. Lisäksi lukiolaisia on Kangasalta, Hämeenlinnasta (Hauholta) ja Tampereelta.

Opiskelijamäärät vuosiluokittain lukuvuoden 2023–2024 alussa, opiskelijoiden kotipaikkakunnat sulkeissa:

1. vuosikurssi: 31 opiskelijaa (21 Pälkäne, 8 Kangasala, 2 Tampere)
2. vuosikurssi: 26 opiskelijaa (21 Pälkäne, 5 Kangasala)
3. vuosikurssi: 25 opiskelijaa (21 Pälkäne, 2 Kangasala, 1 Tampere, 1 Hämeenlinna)
4. vuosikurssi: 1 opiskelija (Pälkäne)

2.4. Ennuste lukiokoulutuksen opiskelijamäärästä tulevaisuudessa

Pälkäneen lukion opiskelijamäärä pysynee nykyisen kaltaisena tai pienenee hieman ikäluokkien pienemisen myötä. Pälkäneen lukio tekee markkinointityötä lähikuntiin, jotta oppilaitosta pidettäisiin varteenotettavana vaihtoehtona myös ulkopaikkakuntalaisille. Tampereella lukiopaikkoja ei riitä kaikille lukioon tähtääville ja jo Kangasalan lukiossakin sisäänpääsyräjä on noussut monelle liian kor-

keaksi. Pälkäneen lukion matalampi sisäänottokeskiarvo antaa mahdollisuuden päästä suorittamaan lukio-opintoja, vaikka Tampereella tai Kangasalla lukioon ei ole päässyt. Tulevaisuudessa ulkopaiikkakuntalaisten nuorten osuus saattaa olla hieman korkeampi Pälkäneen lukiossa aloittavissa.

3. Perusopetuksen ja lukiokoulutuksen kiinteistöt Pälkäneen kuntakeskuksen alueella

3.1. Kostianvirran yhtenäiskoulu, Kostian yksikön (alakoulu) nykytila

Koulu koostuu vanhasta kivirakennuksesta (1A ja 1B osat, rak. 1954), vanhasta puusiivestä (1C, rak. 1887) ja laajennusosasta (1D, rak. 2001) sekä erillisestä kahden luokkahuoneen puukoulusta (Rakennus 2, rak. 1882) ja esikoulurakennuksesta (Rakennus 3, rak. 1928), lisäksi pihapiirissä sijaitsee nk. Varasto/Traktoritali (rak. 1928), joka on kylmä rakennus.



Kiinteistö sijaitsee Pälkäneen kunnan historiallisesti arvokkaalla keskusta-alueella, jossa ympäristö tulisi säilyttää. Kivikoulu (1A + B), on rakennettu 70 vuotta ja laajennus (1D) 22 vuotta sitten. Alueen rakennuksissa on toteutettu peruskorjaus vuosina 2002–2004. Rakennukset ovat tulossa jälleen kunnostus-/peruskorjausikään. Kivikoulun (1A+B) osalta vaadittaneen lisäselvityksiä, onko peruskorjaus ylipäätään järkevä vaihtoehto.

3.1.1. Kiinteistön kuntokartoitukset ja tutkimukset sekä niiden perusteella tehdyt havainnot

Kartoitukset ja tutkimukset ovat kohdistuneet Kivikouluun (Rakennus 1), jossa on tehty lukuisia tutkimuksia lähivuosien aikana. Tällä hetkellä kivikoulun (1A) kellarin luokkatilat ovat poissa käytöstä tehtyjen tutkimustulosten perusteella. Vanhempia, erillisiä, hirsikouluja ei ole kuntokartoitettu viime vuosina.

- Kuntoarvio 30.5.2018 / Tähtiranta
- Sisäilman mikrobimittaus 26.2.2019 / Sirate Group Oy
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 25.10.2019 / ISEC
- Sisäilmakysely 22.01.2020 / ISEC
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, jatkotutkimukset 18.3.2020 / ISEC
- Asbesti- ja haitta-aine raportti 11.6.2020 / Ylö-Asbest Oy
- Sisäilmastokysely 6.6.2023 / Työterveyslaitos

Tutkimuksissa selvisi, että rakennus on vahvasti alipaineinen. Tätä on korjattu luokkakohtaisilla ilmanvaihtolaitteilla vuonna 2020. Rakennuksen välipohjarakenteena on alalaattapalkisto, joka luokitellaan nykyisin riskirakenteeksi. Ulkoseinässä kiinni oleva kutterilastueriste on talvikaudella olosuhteissa, joissa mikrobivaurioitumisen mahdollisuus on todennäköistä. Kivikoulun sekä 1A- ja 1B-osien välipohjarakenteissa on mikrobivaurioita, jotka ovat syntyneet rakennusaikaisesta kosteudesta sekä ilmavuotojen ja kylmäsiltojen aiheuttamasta kosteuden tiivistymisestä (saattavat aktivoitua saadessaan kosteutta). Kellarikerroksen alapohjassa on useita putkikanaaleja, joista löytyi mikrobivaurioita ja ilmavuotokohtia. Luokasta A0.05 löytyi mineraalikuituja yli Työterveyslaitoksen viitearvon, samoin 2-etyyli-1-heksanoli -emissioita. Maanvaraisen alapohjan (1A-osa) viiltomittauksissa saatiin korkeita kosteuksia. Vaurioituminen voi aiheuttaa VOC-emissioita. Kellarin luokkatilat on otettu pois käytöstä. Rakennuksessa on useissa kohteissa asbestia tai haitta-aineita. Normaalkäytössä nämä eivät aiheuta vaaraa, mutta purettaessa kyllä.

3.1.2. Kiinteistössä tehdyt korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutukset

Aiempi laajempi peruskorjaus ja laajennus toteutettiin vuosina 2002–2004. Viimeaikaisten tutkimusten seurauksena on kohteessa tehty lukuisia korjaustoimia vuosien 2018–2023 aikana:

- Kellariin on asennettu vuonna 2018 kosteustekninen lattioiden ja seinien kosteuden poiston järjestelmä. Kosteusseurannan tulokset olivat hyvinkin alhaiset. Kellarin luokkahuoneet ovat tällä hetkellä pois käytöstä muista sisäilmaongelmista johtuen.
- Vuonna 2020 toteutettiin Antti Hynnisen johdolla korjausvaihtoehto C:
- Luokkahuoneet tiivistetty (paitsi kellarissa). Ilmatiiveyden parantamista voidaan käyttää korjausratkaisuna silloin, kun ylälaatta on betonia ja kun tavoitellaan lyhyehköä käyttöikää (kiviaineisten rakenteiden liittymässä 20–25 vuotta). Rakenteen toimintaa tulee seurata merkkiainekokeella säännöllisin väliajoin.
- Luokkahuoneisiin (A-osa) rakennettu luokkakohtaiset ilmanvaihtolaitteet.
- Ilmanvaihdon tasapainotus.

-Terveydenhoitajan tilan saneeraus

Vaikutukset: Aluksi, tiivistystöiden ja iv-laitteistojen asentamisen jälkeen, käyttäjät kokivat sisäilman laadun parantuneen. Luokkakohtaiset ilmanvaihtolaitteet ovat kuitenkin äänekkäät ja häiritsevät koulutyötä. Viimeisen kuluneen vuoden aikana käyttäjät ovat raportoineet, IV-nuohouksesta ja ahkerasta suodattimien vaihdosta huolimatta, sisäilman laadun heikkenemisestä jälleen.

-Vuonna 2023 tehdyt korjaustoimet: kattoturvaluotteet, taloautomaation saneeraus, paloturvallisuustekniikan päivitystä, akustiikan parantamista.

3.1.3. Kiinteistössä seuraavaksi tarvittavat/ tehtävät toimenpiteet

Käyttäjät ovat raportoineet keväällä 2023 Työterveyslaitoksen tekemässä kyselyssä kokevansa väsymystä, kurkun käheyttä, nenän ja silmien ärtymystä.

Kiinteistössä on tarvetta mm. seuraavien rakennusteknisten asioiden korjaamiseksi:

- Vesikate (1A ja 1B) suositellaan puhdistettavaksi tai uusittavaksi sekä yläpohjan pintalaatta ja eristeet uusittaviksi.
- Salaojat: Ulkopuolisen lämmöneristeen asentaminen ja salaojien ja sadevesijärjestelmän toimivuuden tarkistaminen.
- Kellarin lattian putkikanaalien poisto sekä kellarin lattioiden ja seinäliittymien tiivistäminen ja lattiapinnoitteiden vaihto vesihöyryä läpäiseviksi.
- Välipohjien korjaus. Vuonna 2020 tehty tiivistys on vain väliaikainen toimenpide. Puretaan vanha kansirakenne ja tyhjennetään täytemateriaalista ja muottirakenteista, puhdistus ja uuden rakentaminen. Sisältää riskejä.
- Energiatehokkuuden parantaminen. Hallitun ilmanvaihdon/-jäähdytyksen rakentaminen koko rakennukseen (vaatii rakennuksen tiiveyttä). Mahtuuko isot IV-putket ja konehuone? Selvitettävä ikkunoiden kunto ja tiiveys.
- Haitta-aineiden purku ja poisto.
- Hissin rakentaminen ja esteettömyyden huomioiminen
- Sisäänkäyntiovet, kulunseuranta ja valvonta
- Ilmanvaihdon parantaminen ja uusien konehuoneiden rakentaminen

3.1.4. Käyttäjien kokemuksia kiinteistöstä

Kostian yksikössä henkilöstön kanssa on useampaan otteeseen keskusteltu terveellisestä ja turvallisesta oppimisympäristöstä. Samalla on keskusteltu nykyisestä koulurakennuksesta ja sen kunnosta

sekä soveltavuudesta nykypäivän koulunkäyntiin. Viimeksi keskustelua käytiin henkilöstökokouksessa 7.9.2023. Henkilöstö ja oppilaat ovat myös vastanneet oppimisympäristöön liittyviin kyselyihin.

Henkilöstön suurin huoli on sisäilma Kostian rakennuksissa. Muutama vuosi sitten tehdyt tiivistystoimet ja luokkakohtaisten ilmanvaihtokoneiden rakentaminen hetkellisesti selvästi paransivat sisäilmaa. Ilma oli raikkaampaa, vaikka varsinaista ilmastointia ei ole. Ilma luokissa tuntui myös viileämmältä. Viime lukuvuoden aikana tilanne aistinvaraisesti on kuitenkin muuttunut. Sisäilma koetaan huonoksi ja osa on saanut myös oireita. Tämä on näkynyt muun muassa pitkittyneinä hengitystieinfektioina ja sitä kautta henkilöstön poissaoloina. Myös työhyvinvointiin sillä on ollut selkeä vaikutus.

Kostian tilat eivät vastaa enää tämän päivän pedagogisia vaatimuksia. Tällä hetkellä Kostian kaikki tilat kellarikerrosta lukuun ottamatta ovat käytössä. Tilat koetaan ahtaiksi. Koulun oppilasmäärä on 308 oppilasta. Lukuvuoden 2023–2024 alussa aloitti toimintansa uusi valmistavan opetuksen ryhmä. Luokkatila tällä ryhmälle otettiin puusiiven keittiötiloista.

Tällä hetkellä myös koulun varastotiloja on otettu opetuskäyttöön ja tiloiksi moniammatilliselle henkilöstölle. Kostialta puuttuu kokonaan psykologin, kuraattorin ja terveydenhoitajan huoneista turvallisuuteen liittyvä välttämätön toinen poistumistie.

Oppilasmäärä on ennusteiden mukaan putoamassa, mutta toiminnallisesti koulu tarvitsee helposti muokattavia tiloja erilaisten ryhmittymien käyttöön. Kapeat käytävät ovat tällä hetkellä ainoa mahdollisuus esimerkiksi pienemmän ryhmän toiminnalle. Lisäksi tarvitaan rauhoittumispaikkoja, johon käytävät eivät sovellu. Nykyoppilaisissa on entistä enemmän erilaisia oppijoita. Tilat eivät tue esimerkiksi kolmiportaisen joustavan tuen järjestämistä.

Esteettömyys ei toteudu Kostian kiinteistössä. Käytävät ja portaikot ovat kapeita yli kolmellesadalle oppilaalle, mikä on myös suuri turvallisuusriski. Tämän päivän koulussa turvallisuuteen liittyvät asiat ylipäättään korostuvat. Esimerkiksi ovien lukitseminen keskitetysti ja nopeasti liittyvät tähän. Luokahuoneiden ovien pitäminen tuntien aikana lukossa ei aina onnistu, koska ilmaa joissakin luokissa on pystyttävä vaihtamaan myös ovien kautta. Koulussa on myös oppilaita, joiden näkökulmasta yhdenvertainen osallisuus ei toteudu, sillä tilat eivät mahdollista sitä (esimerkiksi liikuntarajoitteiset).

Henkilökunnan yhteiset tilat ja sosiaalitilat ovat riittämättömät. Esimerkiksi osa henkilökunnan kapeista on käytävötiloissa. Henkilökunnan huoneen pitäisi olla niin suuri, että kaikki mahtuvat sinne pitämään taukoa. Lisäksi opettajainhuoneessa tarvittaisiin enemmän yksittäisiä työpisteitä ja myös pieni neuvottelutila. Koska osa varastoista on otettu opetuskäyttöön, säilytystilasta on pulaa. Kostian hallinnon tiloista puuttuu äänieristys. Lisäksi työtiloista on lasiovet ja ikkunat suoraan henkilökunnan huoneeseen, mikä hankaloittaa palaverien pitämistä ja esimerkiksi Teams-kokouksia.

Koulun aamu- ja iltapäivätoiminnassa on tällä hetkellä kuutisenkymmentä lasta. Haanloukkaan tilat ovat riittämättömät tähän tarkoitukseen. Vaikka tilat ovat kodinomaiset ja viehättävät, ne eivät täysin vastaa toiminnan tarpeita, turvallisuutta ja esteettömyyttä. Osa ip-kerhotoiminnasta on pakko järjestää koulun puolella. Iltapäivätoiminnassa oppilaiden tulisi päästä koulun puolelta muihin hieman vapaamuotoisempiin tiloihin iltapäivällä. Vapaiden tilojen löytäminen koululta ip-toiminnalle ja kerhoille on iltapäivisin vaikeaa, kun opetus jatkuu samaan aikaan ja tilat ovat varattuja.

Kostian yksikkö sijaitsee paikalla, joka on liikenteellisesti hankala saattoliikenteen ja myös tavarantoimitusten kannalta. Liikenteen koko ajan lisääntyessä sijainti on myös turvallisuusriski. Valvontaa on jouduttu lisäämään, jotta turvallisuus voitaisiin taata oppilaille. Kostian piha-alue on viehättävä ja kaunis kokonaisuus, mutta välttämättä se ei palvele oppilaiden välituntileikkejä ja pelejä. Esimerkiksi monissa peleissä tasainen pohja toimisi paremmin. Myös henkilökunnan parkkipaikka on pallokentän vieressä, jolloin pallot lentelevän autoihin päin lähes päivittäin.

Yhtenäiskoulu on nyt toiminut muutaman vuoden. Kaksi erillistä yksikköä ei tue yhtenäisyyden ja yhteisen toimintakulttuurin luomista. Oppilaiden siirtyminen yksiköstä toiseen vaatii varsinkin alaluokkien oppilaille valvonnan järjestämistä. Siirtyminen vie aina myös aikaa sekä oppilailta että henkilökunnalta. Tämänkin vuoksi yksi yhteinen nykyaikainen uusi koulurakennus palvelisi parhaiten alueen perusopetusta.

3.2. Kostian yksikön (alakoulu) tulevaisuuden vaihtoehdot

Kostian yksikön paikalla on käyty koulua reilusti yli sata vuotta. Onkkaalantien suuntainen vanhin puurakennus on 1880-luvulta. Niin sanottu puusiipi on myös rakennettu 1800-luvulla. Kivikoulu on 1950-luvulta ja Haanloukkaan puoleinen siipi on reilut 20 vuotta vanha. Rakennuksia ja pihaa on monissa yhteyksissä ihailtu kulttuuriympäristönä kauniiksi kokonaisuudeksi. Rakennukset ja piha-alue eivät kuitenkaan vastaa enää tämän päivän pedagogisia tarpeita.

Kattavilla korjaustoimenpiteillä sisäilma ja muut rakennustekniset ongelmat mahdollisesti saadaan kuntoon, mutta tilojen käytettävyyteen liittyvät ongelmat eivät poistu. Esimerkiksi muunneltavat luokkatilaratkaisut, pienryhmätilojen rakentaminen ja henkilöstön sosiaalityötilojen uudistaminen sekä hallinnolle ja monialaiselle henkilöstölle asianmukaisten tilojen rakentaminen lisää mittavasti kustannuksia. Vaikka oppilasmäärä ennusteiden mukaan on pienenemässä, pedagogiset ratkaisut on kuitenkin otettava huomioon korjaustöiden yhteydessä.

3.2.1. Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen

Rakennus vaatii lähivuosien aikana peruskorjauksen, jossa otetaan huomioon tilamuutostyöt, akustiikka, pintarakenteet sekä esteettömyys, rakennusteknisten korjaustarpeiden lisäksi. Rakennus on perustettu maanvaraisesti kostealle maaperälle, peruskorjauksessa tätä ongelmaa ei saa kokonaan poistettua. Myös pintavedet johtuvat rakennusta kohti.

Kustannusarvio perusteellisista korjauksista kivikoulun kohdalla (2140 brm²) on noin 4 miljoonaa euroa (1800 €/brm², alv 0 %). (Lähde: A-Insinöörit 7.5.2020 TAKU-laskenta, korjausaste 67 %.) Huomioitavaa, että tämä laskelma ei koske koko koulua, vaan kivikoulun osaa.

Koko koulun peruskorjaaminen (4200 brm²) on noin 7,5 miljoonaa euroa (1800 €/brm², alv 0 %).

3.2.2. Uudisrakennusvaihtoehto

Tiloiltaan nykyaikaisen, energiatehokkaan, terveellisen ja turvallisen vastaavan kokoisen rakennuksen (4200 brm²) rakentamisen kustannusarvio on n. 11 milj. euroa (2 600 €/brm², alv 0 %). (Lähde: https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/)

3.2.3. Vaihtoehtojen elinkaarivertailu

ELINKAARIVERTAILU						
Kostian koulu						
	Käyttöikä	Käyttökustannukset	Huolto	Käyttäjättyytyväisyys	Lisäksi	
Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen	25 vuotta (yht. 95 v.)	ei putoa juurikaan nykyisestä	Vaatii edelleen huollon ylläpitoa ja korjausta; jää vanhaakin tekniikkaa	Kaikilta osin tiloja ei saada muutettua tarpeita vastaaviksi	Ei tilaa keskuskeittiölle	
Uudisrakennusvaihtoehto	100 vuotta	Energiatehokas, huomioidaan omavaraisuus	Ensimmäiset 20 vuotta melkoisen huoltovapaa, ositt. etähuollettava	Vastaa nykyisiä tarpeita, esteettömyys, muunneltavuus	Keskuskeittiö mahdollisuus	

3.3. Virran yksikön (yläkoulu ja lukio) nykytila

Koulu on rakennettu vuonna 1951. Rakennus sijaitsee vuonna 2018 rakennetun Kostia Areenan välittömässä läheisyydessä. Kiinteistön pihamaalla sijaitsee vuonna 2013 rakennettu siirtokelpoinen rakennus, jossa on kaksi luokkahuonetta. Liikenteellisesti koulun saavutettavuus on hankala. Varinkin koulubusseille tila käy ahtaaksi.

Rakennuksen esteettömyys ei toteudu ja tiloja sijaitsee useassa tasossa. Rakennukset ovat tulossa kunnostus-/peruskorjausikään. Koulun osalta vaadittane lisäselvityksiä, onko peruskorjaus ylipääntään järkevä vaihtoehto.

3.3.1. Kiinteistön kuntokartoitukset ja tutkimukset sekä niiden perusteella tehdyt havainnot

Virran yksikössä on tehty seuraavia kartoituksia ja selvityksiä viime vuosien aikana:

- Sisäilmastaselvitys 2012 / Työterveyslaitos
- Vesivahinkotekniikantutkimusraportti 2013
- Tutkimusraportti 2015; Materiaalinäytteiden mikrobimittaukset / Sisäilmatutkimuspalvelut Elisa Aattela
- Sisäilman mikrobimittaus 2017 / Vahanen
- Sisäilmastokysely 2023 / Työterveyslaitos

Tehdyt havainnot 2013:

Alapohjatäyttöhiekka on hienoa, jonka kapillaarinen kosteudennostokyky on hyvä. Hiekka havaittiin olevan pääsääntöisesti maakostean oloista, maanvaraisessa laatassa todettiin korkeita RH-arvoja. Kellarin saneerauksessa 2015 asiaa pyritti korjaamaan.

3.3.2. Kiinteistössä tehdyt korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutukset

Kiinteistön laajempi peruskorjaus on suoritettu 1996–97. Tämän jälkeen on toteutettu alakeran/kellarin täydellinen saneeraus ja tiivistäminen sekä ilmanvaihdon uusiminen vuonna 2015–16, myös muita korjaus- ja modernisointitoimia on tehty.

Tehdyistä korjaustoimista huolimatta työntekijät ovat raportoineet sisäilmaongelmista ja ilmanvaihdon riittämättömyydestä. WC-tiloja ei ole riittävästi ja INVA-WC on vaikeasti saavutettavissa. Ylipääntään rakennuksen tilat eivät ole esteettömät tai käyttäjäystävälliset.

3.3.3. Kiinteistössä seuraavaksi tarvittavat/ tehtävät toimenpiteet

Ikänsä puolesta rakennus vaatii jatkuvaa kunnostusta, mutta myös laajempi peruskorjaus on käsillä seuraavan 5–10 vuoden sisällä; paloilmoinjärjestelmä ynnä muita turvallisuuteen liittyviä korjauksia, vesikatto, salaoja- / sadevesijärjestelmät, esteettömyyden toteutuminen, hissien rakentaminen, tilamuutokset ja sisäpinnat.

3.3.4. Henkilöstön ja oppilaiden/opiskelijoiden kokemukset kiinteistöstä

Kiinteistössä työskentelevät kokevat rakennuksen sisäilman huonoksi ja ilmanvaihdon tehottomaksi. Kostealla säällä ilma ei vaihdu kunnolla rakennuksen sisällä. Erityisesti koulun liikuntasalissa ja auditoriossa/teatterissa ilmanlaatu koetaan huonoksi. Rakennus lämpenee keväisin ja syksyisin liian kuumaksi ja joissain luokissa on tukalaa. Aiemmin sisäilmasta altistuneet opettajat oireilevat koulun päärakennuksessa ja opetushenkilökunnassa on henkilöitä, jotka pystyvät opettamaan ainoastaan koulun väistötilaksi rakennetussa lisärakennuksessa.

Talon sokkeloisuus ja monet portaikot koetaan epäkäytännöllisiksi ja jopa vaarallisiksi: koulun sisäportaikoista suurin osa on vanhoja, sileäksi hioutuneita kiviportaita, joissa on koettu tapaturmia ja läheltä piti -tilanteita, kun portaat ovat olleet liukkaat. Myös ulkortaat ovat talviaikana liukkaat ja aiheuttavat vaaratilanteita.

Koulurakennuksen opettajainhuone on yhteisöllisyyttä lisäävä, kaikkien opettajien ja ohjaajien käytämä tila. Henkilökunnan tiloista puuttuu kuitenkin mahdollisuus opettajien hiljaiseen työskenteelyyn. Tämä ei ole myöskään läheskään kaikille mahdollista luokissa, koska suurimmalla osalla opettajista ei ole omaa luokkatilaa. Myös puhelinkoppi olisi tarpeen rauhallisia puhelinkeskusteluja varten. Lisäksi henkilöstön sosiaalilat ovat puutteelliset: miesopettajille on vain yksi wc eikä mitään pukeutumistiloja. Henkilöstöllä ei ole suihkutiloja.

Oppilaat ja opiskelijat ovat toivoneet lisää viihtyisyyttä koulurakennukseen ja oleskelupaikkoja sekä rakennuksen sisälle että ulkopuolelle. Myös henkilöstö on toivonut kohennusta koulun sisäpuolen

nuhjuiseen ilmeeseen. Pieni parannus saatiin kesän 2023 aikana, kun aulan valaistus ja wc-tilojen ovet remontoitiin. Koulun pääsisäänkäynti on silti edelleen huonokuntoinen ja epäedustava.

Koulun pihapiiriin oppilaat ovat toivoneet katosta suojaksi sateelta ja auringonpaisteelta. Tällä hetkellä pihassa ei ole muuta varjoa kuin pihan perällä oleva metsikkö. Myös lisää aktiviteetteja pihaan kaivataan. Opettajien toiveissa on ulkoluokkatila ja esiintymislava.

Lukiolaiset toivovat omaa rauhallista tilaa opiskeluun ja yhdessäoloon. Viime vuosien aikana lukiolaiset ovat joutuneet luopumaan kahdesta heille varatusta tilasta, kun tilat on tarvittu opetuskäyttöön pienluokalle sekä kouluvalmentajan työhuoneeksi.

3.4. Virran yksikön (yläkoulu ja lukio) tulevaisuuden vaihtoehdot

Pälkäneen lukio ja Kostianvirran yhtenäiskoulun yläluokat ovat toimineet samoissa tiloissa kymmeniä vuosia ja jatkossakin tämä on kannattavaa. Nykyiset tilat ovat käyneet ajan myötä ahtaiksi. Vaikka oppilasmäärät ovat pysyneet suunnilleen samoina, on tilantarve lisääntynyt muun muassa joustavan perusopetuksen luokan ja kuntouttavan pienluokan perustamisen myötä. Omia työtiloja tarvittaisiin myös kouluvalmentajalle sekä lukion erityisopettajalle. Tällä hetkellä kaikki mahdolliset koulun tilat ovat opetuskäytössä, eikä koululla ole esimerkiksi erillistä tilaa opiskeluhoitopalaverille tai muille koulupäivän aikaisille, opetuksen ulkopuolisille kokoontumisille.

Toiminnan kannalta sujuvinta olisi, jos rakennuksessa olisi selkeät, toiminnalliset osiot: hallinnon käytävä, erityisopetuksen käytävä, opiskeluhoillon ja kouluvalmentajan työhuoneet neuvottelutiloineen ja niin edelleen. Tällaisia tilojen ryhmittelyjä ei pystytä nykyiseen koulurakennukseen edes remontoimalla saamaan.

Koulurakennus ei täytä esteettömyyden vaatimuksia miltään osin. Luokkatiloja on neljässä kerroksessa. Tämän lisäksi ruokasaliin sekä opetuskeittiöön on vielä erikseen portaikot. WC-tiloja on ainoastaan katutason kerroksessa sekä kellarikerroksessa.

Esteettömyyden ongelma on ratkaistava mahdollisimman pian tavalla tai toisella. Pitkin lukuvuotta on myös lähes aina oppilaita, joilla on jokin liikkumista vaikeuttava tilapäinen vamma ja käytössä esimerkiksi kyynärsauvat. Tälläkin hetkellä koulun esteettömyyden puutteet vaikeuttavat jatkuvasti joidenkin opiskelua.

Ylioppilaskirjoitusten sähköistyminen on tuonut uusia vaatimuksia yo-kirjoitustilalle. Tällä hetkellä lukio käyttää yo-koetilana koulun kellarikerroksen luokkaa. Tämä vaatii aina erityisjärjestelyjä, kun kerroksen muu opetus pitää siirtää muihin tiloihin ja koetila kalustaa osin uudestaan joka yo-koe-kertaa varten.

Tulevaisuudessa tilojen tarve tulee pysymään nykyisen kaltaisena pitkään, joten jonkinlaisia lisätilaratkaisuja tarvitaan.

3.4.1. Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen

Nykyinen kiinteistö on tiloiltaan ahdas tämänhetkisiin tarpeisiin. Peruskorjaamisen lisäksi koululle tarvittaisiin lisätilaratkaisu, jolla helpotettaisiin erityisopettajien ja opiskeluhuoltohenkilöstön työtä sekä lisättäisiin pienryhmätiloja opetus- ja neuvottelukäyttöön.

Kiinteistön peruskorjaaminen ei tuottaisi toiminnoiltaan nykyiseen opetussuunnitelmaan ja opetusmenetelmiin sopivaa rakennusta. Luokkatiloja ei saa muunneltaviksi eikä aulatiloja väljemmiksi, vaikka remontoinnilla muuten saataisiin rakennus siistiin kuntoon.

Nykyistä kiinteistöä peruskorjattaessa tulisi huomioida myös rakennuksen esteettömyyden toteuttaminen. Nykyinen rakennus on täynnä portaita eikä rakennuksessa ole hissiä eikä katutasolla olevaa inva-wc:tä. Koulun keittiö/ruokala on hankalasti saavutettavissa niin ruokapalveluiden, tavarankuljetusten kuin käyttäjien toimesta.

Opetusta annetaan neljässä kerroksessa, joista katutaso kerroksen käytävän puolivälissä on portaat. Opetuskeittiö on tiloiltaan ahdas, eikä tue apuvälineillä liikkuvien opiskelijoiden tarpeita. Peruskorjauksessa tulisi siis ratkaista kerroksista toisiin pääseminen koulun eri osissa.

Peruskorjauksen lisäksi koulun pihapiiriin tulisi rakentaa toinen lisärakennus, johon voitaisiin sijoittaa muutama luokkatila lukiolaisten käyttöön ja ryhmätyötiloiksi.

Kustannusarvio perusteellisista korjauksista kivikoulun kohdalla (4600 brm²) on noin 8,5 milj. euroa (1800 €/brm², alv 0 %). Summassa ei ole huomioitu lisärakentamistarvetta.

Vaarana tämän kaltaisten rakennusten peruskorjauksessa on, että korjauksenkaan jälkeen rakenteita ei saada kunnostettua niin, että käyttäjät eivät reagoisi sisäilmaan. Maakosteuden poistaminen on kallista ja usein myös tehotonta.

3.4.2. Uudisrakennusvaihtoehto

Uuden koulurakennuksen rakentamisen myötä koulutilojen esteettömyys ja muunneltavuus saataisiin kuntoon. Uudisrakennuksessa voisi toimia koko lukio sekä koko yhtenäiskoulu, jolloin koulutilat olisivat joustavasti kaikkien ikäryhmien käytettävissä opetuksessa. Yhteisessä rakennuksessa myös yhtenäiskoulun ajatus pääsisi toteutumaan kunnolla. Uusi rakennus mahdollistaisi myös kunnasta pitkään puuttuneen keskuskeittiön rakentamisen koulun yhteyteen.

Osa Pälkäneen nuorista hakeutuu tällä hetkellä lukio-opintoihin Kangasalle ja Tampereelle. Uusi lukiorakennus voisi houkuttaa aiempaa useammat jäämään omaan kuntaan toisen asteen opintoja suorittamaan. Moderni lukio voisi vetää puoleensa myös opiskelijoita Pälkäneen ulkopuolelta. Vaikka Pälkäneellä oppilasmääräennusteiden perusteella on tulevaisuudessa vähemmän lukioikäisiä nuoria, on heitä runsaasti Tampereen alueella. Tampere ei pysty vieläkaan tarjoamaan kaikille harkkaille lukiopaikkaa ja kohtuullisen matkan päässä oleva Pälkäneen lukio uudessa koulurakennuksessa voisi tarjota nykyistä houkuttelevamman vaihtoehdon myös tamperelaisille nuorille.

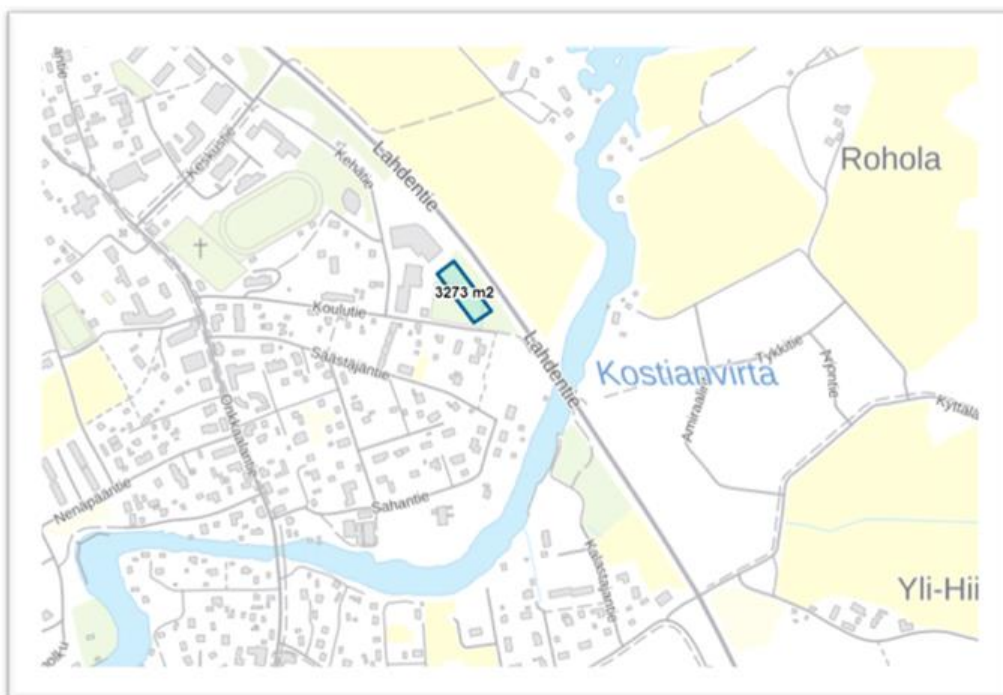
Uutta koulurakennusta suunniteltaessa pystyttäisiin myös huomioimaan liikenneturvallisuus nykyistä paremmin. Koulun saattoliikenne, henkilöstön pysäköinti sekä oppilaita kuljettavien bussien jättöpaikat voitaisiin suunnitella toimivammin ja turvallisemmin.

Tiloiltaan nykyaikaisen, energiatehokkaan, terveellisen ja turvallisen, samankokoisen rakennuksen (4600 brm²) rakentamisen kustannusarvio on n. 12 milj. euroa (2 600 €/brm², alv 0%).

3.4.3. Yhtenäiskoulun yhteinen uudisrakennus

Yhdistettäessä uuteen koulurakennukseen koko esi- ja perusopetus (0-9 lk), lukio ja keskuskeittiö, arvioidaan alustavaksi tilatarpeeksi n. 7000 brm², jolloin kustannusarvio on n. 20 milj. euroa.

Uudisrakennukselle optimaalisin sijainti olisi Kostia-areenan ja yhteiskoulun viereisellä maa-alueella, jossa on nykyään koulun jalkapallokenttä. Sijainti tarjoaa parhaat mahdollisuudet hyödyntää Kostia-areenan liikuntamahdollisuuksia sekä muita keskusta-alueen palveluita, kuten kirjastoa ja yleisurheilukenttää. Sijainti mahdollistaa myös kulkuyhteyksien hyvän suunnittelun ja toteutuksen. Uuden koulun sijoittuminen tälle alueelle vaatii kaavamutoksen sekä nykyisen yläkoulu- ja lukiorakennuksen purkamisen. Sijainti kuvattuna kartassa alla.



Lähde: https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/

3.4.4. Vaihtoehtojen elinkaarivertailu

ELINKAARIVERTAILU					
Virtain yksikkö					
	Käyttöikä	Käyttökustannukset	Huolto	Käyttäjättyytyväisyys	Lisäksi
Nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen	25 vuotta (yht. 100 v.)	ei putoa juurikaan nykyisestä	Vaatii edelleen ylläpitoa ja korjausta; jää vanhaakin tekniikkaa	Kaikilta osin tiloja ei saada muutettua tarpeita vastaaviksi	Ei tilaa keskuskeittiölle
Uudisrakennusvaihtoehto	100 vuotta	Energiatehokas, huomioidaan omavaraisuus	Ensimmäiset 20 vuotta melkoisen huoltovapaa, ositt. etähuollettava	Vastaa nykyisiä tarpeita, esteettömyys, muunneltavuus, ilmastointi	Keskuskeittiö mahdollisuus

ELINKAARIVERTAILU					
Yhtenäiskoulu Kostian ja Virran yksiköt					
	Käyttöikä	Käyttökustannukset	Huolto	Käyttäjättyytyväisyys	Lisäksi
Nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen	25 vuotta	eivät putoa juurikaan nykyisestä	Vaatii edelleen huollon ylläpitoa ja korjausta; jää vanhaakin tekniikkaa	Kaikilta osin tiloja ei saada muutettua tarpeita vastaaviksi, lisärakentamisen tarve.	Toiminnot hajallaan. Ei tilaa keskuskeittiölle
Uudisrakennusvaihtoehto	100 vuotta	Energiatehokas, huomioidaan omavaraisuus	Ensimmäiset 20 vuotta melkoisen huoltovapaa, ositt. etähuollettava	Vastaa nykyisiä tarpeita, esteettömyys, muunneltavuus, äänieristys, kulunseuranta, palo- ja pelastusturvallisuus	Keskitetyt toiminnot. Keskuskeittiö mahdollisuus

RAKENTAMISKUSTANNUKSET VERTAILU					
Yhtenäiskoulu Kostian ja Virran yksiköt					
	Käyttöikä	Peruskorjaus	brm2	Uudisrakennus	brm2
Kostian yksikön kivikoulun peruskorjaaminen	25	4 milj.	2140		
Koko Kostian yksikön peruskorjaaminen	25	7,5 milj.	4200		
Virran yksikön peruskorjaaminen	25	8,5 milj.	4600		
Uudisrakennusvaihtoehto	100			20 milj.	7000

4. Varhaiskasvatus Pälkäneen kuntakeskuksen alueella

4.1. Varhaiskasvatuksen lapsimäärät

Rakenteelliset paikkaluvut yksiköissä

Harjun päiväkoti	29 paikka
Hermannin päiväkoti	54 paikkaa
Viirikukon päiväkoti	54 paikkaa
Kostian esiopetus	42 paikkaa
Luontotoiminnan esiopetus	12 paikkaa

Varhaiskasvatuksen rakenteellisia paikkoja on tällä hetkellä 137, mitä ei tule vähentää. Näistä paikoista tällä hetkellä on käytössä 118. Kostian esiopetuksen toisen ryhmän tarve poistunee lähivuosina.

4.2. Ennuste lapsimäärän kehityksestä

Varhaiskasvatuksen osallistumisaste on nousussa, mikä on huomioitava tulevaisuuden paikkatarpeessa. Erityisesti alle 3-vuotiaiden osuus on kasvanut viimeisen kahden vuoden aikana, mikä osaltaan lisää paikkatarvetta. Syntyvyys on selvässä laskussa. Muuttoliikettä on ja sillä on positiivinen vaikutuksensa lapsimäärään.

Esioppilaiden määrä on laskussa. Oppilaiden määrä edelliset kaksi vuotta ovat olleet noin 42. Tällä hetkellä määrä on 34. Kahden vuoden päästä paikkatarve Onkkaalan esioppilaiden kohdalla on noin 30 paikkaa ja sen jälkeen määrä vähenee edelleen. Syntyvyys oli alimmillaan vuonna 2022, jolloin kuntaan syntyi 38 lasta.

4.3. Varhaiskasvatuksen päiväkotikiinteistöjen nykytila ja tulevaisuus

4.3.1. Harjun päiväkoti

Rakennus on valmistunut vuonna 1949. Rakennus on huonokuntoinen ja tiloiltaan huonosti soveltuva varhaiskasvatuksen käyttöön. Rakennus on kahden vuoden päästä elinkaarensa päässä. Kellaritilat ovat tällä hetkellä poissa käytöstä. Toiminnalle tarvitaan korvaavat tilat lähivuosina.

Sisäilmaa on pyritty parantamaan erilaisilla toimenpiteillä, kuten asentamalla radonimuri, parantamalla korvausilmaa, asentamalla puhdistimia tiloihin ja tiivistämällä tiloja.

län puolesta rakennus tarvitsee jatkuvaa korjaustoimintaa. Lähitulevaisuudessa on tarve ulkomaa-laukselle ja ikkunoiden kunnostukselle/uusimiselle.

4.3.2. HermAnnin päiväkot

HermAnnin päiväkot on hyväkuntoinen, uudehko rakennus, joka on valmistunut vuonna 2008 ja laajennettu vuonna 2013. Kohteessa on maalämpö. Rakennus palvelee hyvin eikä tiedossa ole lähiaikoina suuria remontteja. Maalämpöpumput saattavat vikaantua ja tarvita uusimista, mikä olisi suurempi investointi.

Taloautomaation saneeraus on toteutettu vuonna 2023. Julkisuvun maalaus on edessä lähivuosina.

4.3.3. Viirikukon päiväkot

Päiväkodilla on ollut piharemontti muutama vuosi sitten. Rakennus on valmistunut vuonna 1988, joten se vaatii tulevaisuudessa remontointia muun muassa kosteiden tilojen osalta. Sisätiloiltaan Viirikukko on varsin käyttökelpoinen. Toisinaan sisäilman lämpötila nousee liian korkeaksi, joten jäähdyttävät ilmalämpöpumput tullaan hankkimaan lähitulevaisuudessa.

Taloautomaation saneeraus on toteutettu vuonna 2023. Katto vaatii remontin arviolta vuosina 2024–2026 sekä sen jälkeen julkisivun kunnostuksen.

4.4. Tulevaisuuden investoinnit ja/ tai peruskorjaukset

Luontotoiminnan laajentaminen saattaa aiheuttaa tarpeita Metsäeskarin tyyppisille kotarakenteille. Viirikukon päiväkot vaatii katon kunnostuksen lähitulevaisuudessa ja rakennus on ikänsä puolesta tulossa peruskorjausikään 10 vuoden sisällä.

4.4.1. Käytöstä poistettavat rakennukset

Toiminta Harjun päiväkodin rakennuksessa loppuu muutaman vuoden sisällä. Rakennus on vaatinut vuosittaisia korjauksia jo lähes kymmenen vuoden ajan. Kohde on puurakenteinen, joten rakenteiden elämisen takia esimerkiksi tiivistystyöt ovat antaneet rakennukselle jatkoaikaa maksimissaan viisi vuotta.

4.4.2. Mahdolliset uudisrakennukset tai muut uudet tilaratkaisut

Yhteisen uuden esi- ja perusopetuksen rakennuksen rakentaminen vapauttaisi nykyisiä esiopetustiloja varhaiskasvatukseen käyttöön. Osallistumisasteen noustessa ja alle 3-vuotiaiden lasten osuuden kasvaessa on varattava reservitilaa varhaiskasvatukseen tarpeisiin. Harjun päiväkodin tontin sijainti on optimaalinen luontopainotteisen toiminnan näkökulmasta.

Hankkeen yhteydessä selvitetään mahdollisuus purkaa Harjun päiväkotia ja siirtää Virran koulun viipaleyksikkö päiväkodilta vapautuvalle paikalle. Hankkeen kustannusvaikutuksia ei ole tässä selvityksessä huomioitu, se toteutetaan erillisenä hankkeena, mikäli se koetaan soveltuvaksi ratkaisuksi.

Kostianvirran kylässä on tonttivaraus päiväkotia varten mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin.

5. Kuntalaiskuuleminen

Tarveselvityksestä järjestettiin kuntalaisille info- ja keskustelutilaisuus 9.10.2023. Osallistujia oli varsin vähän. Keskustelussa esille nousivat liikuntasali ja iltakäytön tilantarve, jotka molemmat ovat tarkemman hankesuunnitteluvaiheen asioita.

Mikäli varsinainen uudisrakennushanke käynnistyy, laaditaan julkinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hankkeessa osallistetaan koulun henkilöstöä ja oppilaita sekä informoidaan huoltajia ja kuntalaisia hankkeen edistymisestä.

6. Vaihtoehtojen vaikutukset ja aikataulu

6.1. Ennakkovaikutusten arviointi

	VAIHTOEHTO 1. nykyiset koulurakennukset peruskorjataan	VAIHTOEHTO 2. kuntakeskukseen rakennetaan uusi yhtenäiskoulu korvaamaan vanhat ja vaurioituneet koulurakennukset
<p>Kuntalaisvaikutukset (ihmisiin kohdistuvat vaikutukset, mm. hyvinvointi, osallisuus, lapsivaikutukset, yhteisöllisyys)</p>	<p>Peruskorjaus on kallis ja mittava projekti. Mikäli peruskorjauksella ei saada aikaan toivottavia tuloksia, voi koko projektilla olla negatiivisia vaikutuksia sekä työntekijöiden hyvinvointiin että kuntalaisten tyytyväisyyteen.</p> <p>Onnistuessaan peruskorjaus antaa lisää käyttöaikaa kummallekin koulurakennukselle, mutta edes peruskorjaamalla Virran (yläkoulu & lukio) yksikköä on vaikea saada esteettömäksi.</p> <p>Kahdessa rakennuksessa toimivan yhtenäiskoulun toiminta asettaa monenlaisia haasteita myös tilojen käytön suhteen. Oppilaat ja henkilöstö joutuu liikkumaan yksiköstä toiseen. Tämä vie usein myös tärkeää välituntiaikaa oppilailta.</p> <p>Yhteisöllisyys sekä lasten ja nuorten kohdalla mutta myös henkilöstön kohdalla ei pääse toteutumaan riittävästi, kun ollaan kahdessa yksikössä.</p> <p>Huoltajien ja oppilaiden asiointi kahden yksikön välillä aiheuttaa hankaluuksia ja välillä epätietoisuutta.</p> <p>Esiopetus jatkuu osittain toimintaan huonosti soveltuvissa tiloissa.</p>	<p>Moderni ja toiminnoiltaan nykyaikainen ja esteetön koulurakennus lisää kaikkien käyttäjiensä hyvinvointia. Osallisuus huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa, jolloin sekä talossa työskentelevät että sitä käyttävät lapset ja nuoret pääsevät vaikuttamaan suunnitelmiin.</p> <p>Koulurakennusta suunniteltaessa yhteisöllisyys voidaan huomioida ja rakentaa viihtyisiä oleskelu- ja työskentelytiloja sekä sisälle että pihalle. Myös nuorisotilat voidaan rakentaa koulurakennuksen yhteyteen.</p> <p>Uusi koulukeskus houkuttelee lapsiperheitä Pälkäneelle. Uudella rakennuksella on myönteinen vaikutus kunnan työnantajaimagoon sekä vetovoimaan työnantajana.</p> <p>Ilta- ja viikonloppukäyttöön uudet tilat tarjoavat monimuotoisempia tilaratkaisuja kuin nykyiset. Ilta- ja viikonloppukäyttäjien tarpeet pystytään huomioimaan suunnitteluvaiheessa. Koulujen monikäyttöisyys kasvaa esteettömien tilojen myötä.</p> <p>Esi- ja perusopetuksen nivelvaiheen ”kynnys” pienenee.</p>

		<p>Joustava esi- ja alkuopetus mahdollistuu, kun tilat suunnitellaan sitä varten.</p> <p>Yhteisöllisyys kasvaa perheiden, lasten ja työntekijöiden kesken.</p> <p>Uudet tilat vapauttavat nykyiset esiopetustilat varhaiskasvatukseen käyttöön.</p>
<p>Ympäristövaikutukset (mm. elinolot, viihtyvyys, luonnon monimuotoisuus, maisema, kaupunkikuva, kulttuuriperintö)</p>	<p>Kostian pihapiiri rakennuksineen on kaunis kokonaisuus. Vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja esimerkkejä yli sata vuotta vanhasta koulurakentamisesta.</p> <p>Ilmanvaihdon toteutusten osalta voidaan saavuttaa hiilipäästöjen vähentymistä.</p>	<p>Uusi yhteinen koulurakennus lisää lasten ja nuorten viihtyvyyttä sekä henkilökunnan työhyvinvointia.</p> <p>Uusien tilojen terveellisyys on asiakkaiden ja henkilökunnan näkökulmasta vakuuttavampaa kuin korjattujen tilojen. Uusien tilojen rakentamisessa voidaan peruskorjausta paremmin huomioida ympäristöön liittyvät tekijät esim. materiaaleja valittaessa. Uudesta koulurakennuksesta on mahdollista saada energiatehokkaampi kuin vanhasta.</p> <p>Uusi koulurakennus on näyttävä maamerkki ehdotetulla sijainnilla ja se ilmentää kunnan eteenpäin menoa ja kehitystä.</p> <p>Uusien tilojen ratkaisuissa pyritään mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen niin rakentamisen, kuin käytönkin aikana.</p>
<p>Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset (mm. organisaation tehtävät, menettelytavat, henkilöstö ja hallinto)</p>	<p>Peruskorjauksen yhteydessä Kostian yksikön hallinnon tilat voidaan äänieristää ja näin mahdollistaa luottamukselliset keskustelut rehtorinhuoneessa.</p> <p>Henkilöstön ja oppilaiden siirtyminen toimipisteiden välillä jatkuu, oppilaiden siirtymät toimipisteiden välillä sitovat jatkossakin koulunkäynnin ohjaajien työaika.</p>	<p>Henkilöstön toimiminen koulussa on helpompaa, kun opettajien ei tarvitse liikkua toimipisteiden välillä.</p> <p>Oppilaita ei tarvitse saattaa oppitunneille toiselle toimipisteelle, joten koulunkäynnin ohjaajien työaika vapautuu muuhun tarpeeseen.</p>

	<p>Ratkaistavaksi jää tilojen riittävyys kaikille toimijoille – peruskorjaus ei tuo rakennukseen lisäneliöitä, joita kaivataan kipeästi oppilaiden työskentelyyn sekä eri ammattilaisten toimintaan (kouluvalmentaja, nuorisotyöntekijä, opiskeluhuoltohenkilöstö) ja neuvotteluihin.</p> <p>Ei vaikutuksia henkilöstön määrään.</p>	<p>Henkilöstö pääsee vaikuttamaan ja osallistumaan tulevaan rakennukseen jo suunnitteluvaiheessa.</p> <p>Hallinnon tilat yhdessä rakennuksessa sujuvoittavat hallinnon toimivuutta.</p> <p>Terveellinen ja toimiva oppimisympäristö lisää lasten ja henkilöstön hyvinvointia ja työtyytyväisyyttä.</p> <p>Ei vaikutuksia henkilöstön määrään opetuspalveluissa, mutta ruokahuolto- ja siivouspalveluissa tämä mahdollistaa tehokkaampaa henkilöresursointia.</p>
<p>Taloudelliset vaikutukset (<i>kunnan tulot ja menot</i>)</p>	<p>Peruskorjauskustannus n. 16 milj. €.</p> <p>Merkittävät väistötilakustannukset rakennusaikana.</p> <p>Kahden kiinteistön käyttökustannukset ovat suuremmat kuin yhden uuden rakennuksen.</p> <p>Peruskorjauksen elinkaari on lyhempi kuin uudisrakennuksen. On riskinä, että korjaus- ja kunnostustarpeita on edelleen, eikä kaikkia rakennuksen ongelmia saada poistettua.</p>	<p>Uudisrakennuskustannus n. 20 milj. €</p> <p>Uuden koulukiinteistön käyttökustannukset ovat todennäköisesti huomattavasti kahta vanhaa rakennusta edullisemmat uusien teknisten ratkaisujen ja pintamateriaalien vuoksi.</p> <p>Uudisrakennuksen elinkaari on pidempi kuin peruskorjauksen.</p> <p>Vanhojen rakennusten purkukustannukset tai jatkokäyttökustannukset.</p>
<p>Yritysvaikutukset (<i>mm. alueen yritystoiminta, elinvoima</i>)</p>	<p>Ei merkittäviä vaikutuksia peruskorjausten jälkeen. Peruskorjausaikana voi työllistää myös paikallisia yrityksiä ja tuoda uusia asiakkaita nykyisille yrityksillemme.</p>	<p>Käytännöllinen, uusi yhtenäiskoulu on selkeä vetovoima- ja elinvoimatekijä kunnalle. Vaikuttaessaan ihmisten asuinpaikan valintaan voi se mahdollistaa myös uusien asukkaiden kautta uusien yritysten sijoittumista alueelle.</p> <p>Rakennusaikana hanke työllistää myös paikallisia yrittäjiä ja tuo uusia asiakkaita nykyisille yrityksillemme.</p>
<p>Muut huomiot</p>		

6.2. Aikataulutus investointiohjelmaan

Tässä vaiheessa karkea aikataulu:

- Valtuustoseminaarissa ensimmäinen käsittely/ hyväksyntä jatkamiselle 23.9.2023
- Esittely- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille 9.10. 2023
- Sivistyslautakunnan käsittely talousarvioesityksen yhteydessä 23.10.2023
- Talousarvion investointiosan esitys
- Hankeselvitys (tarveselvitys) hyväksytty 12/2023
 - --> Hankepäätös
- --> Hankesuunnittelun kilpailutus
- Hankesuunnitelma hyväksytty 11/2024
 - Peruskorjaus vai uudisrakennus?
 - Toteuttamismuodon valinta (KVR vai rakennusurakka)
 - --> Investointipäätös

Peruskorjaukset

- Hankesuunnittelu 2024

Kostian koulu

- Toteutussuunnittelu 2025
- Urakkakilpailu 4/2026
- Väistötilojen rakentaminen 5-8/2026
- Rakentaminen 9/2026 – 12/2027

Virran koulu

- Toteutussuunnittelu 2027
- Urakkakilpailu 4/2028
- Rakentaminen 9/2028-12/2029

Uudisrakennus

- Hankesuunnittelu 2024
- KVR kilpailutus 5/2025
- Rakentaminen 9/2025 – 6/2027
- Käyttöönotto 8/2027

Muut työt

- Virran koulun purku 6-9/2027
- Alueinfran rakentaminen 2027-28

Aikataulun toteutumisen edellytyksenä on, että vanhoille koulurakennuksille on löydetty käyttöä ja että toteutuksen edellyttämät kaavamutokset ovat saaneet lainvoiman 5/2025.

6.3. Kustannusvaikutukset ja vaikutukset kunnan talouden kantokykyyn

Tällä hetkellä Pälkäneen kunnan korkokulut ovat vuodessa noin 100 000 €. Uudisrakennuksen (karkea hinta-arvio noin 20 milj. €) myötä kunnan lainamäärä kasvaisi nykyisestä noin 1 000 €/asukas noin 3 500 €/asukas, mikä nostaisi kunnan vuosittaisia korkokustannuksia noin 600 000 €:lla vuodessa (3,5 %:n korolla laskettuna). Kunnan lainamäärä pysyisi kuitenkin investoinnista huolimatta

kuntien keskimääräisellä tasolla (3 378 €/asukas v. 2022). Uudisrakennuksen kirjanpidollinen poistovaikutus olisi noin 600 000-700 000 € vuodessa.

Korkokulujen ja poistotason kasvu rasittaisi kunnan käyttötaloutta tulevina vuosina. Nykyisten korvattavien koulu- ja päiväkotikiinteistöjen (Kostian koulu ja Virran koulu/lukio) tasearvo on tällä hetkellä yhteensä 1 373 000 €, mikä ei muodosta ongelmaa kunnan ylijäämän riittävyden osalta. Kunnalla on taseessa noin 16 milj. € ylijäämää (vuoden 2023 lopun arvio), mikä antaa turvaa tulevia vuosia ajatellen. Pälkäneen kunnan tilinpäätökset ovat olleet viime vuosina ylijäämäisiä.

Itse uudisrakennushankkeen lisäksi kunnan tulee varautua myös liikenneinfran kustannuksiin, mahdollisiin kevyenliikenteen reitteihin sekä vanhojen rakennusten purkutöihin.

Harjun päiväkodin osalta päätökset tehdään lähivuosina ja se käsitellään erillisenä asiana. Harjun päiväkodin tasearvo on 27 000 euroa.

7. Johtopäätökset ja työryhmän esitys

Selvitystyötä aloitettaessa oli työryhmälle selvää, että keskusta-alueen koulujen tilanne ei voi jatkuu nykyisellään, vaan koulukiinteistöjen tilanne on ratkaistava pysyvämmiin. Selvitystyön tuloksena työryhmälle muodostui yksimielinen ja selkeä näkemys, että yhden uuden koulukiinteistön rakentaminen on vaihtoehtoista selvästi parempi. Kahden vanhan koulukiinteistön laajat peruskorjaukset on vaikeampi perustella kustannusten, elinkaaren ja toiminnan kannalta.

Molempien vaihtoehtojen kustannukset menevät lähelle toisiaan. Vuosikymmenten aikaperspektiivillä uudisrakennus energiatehokkaampana ja vähemmän korjausta vaativana tulee todennäköisesti sekä taloudellisesti että toiminnallisesti edullisemmaksi.

Peruskorjausvaihtoehdon karkea kustannusarvio on noin 16 M€. Summa ei sisällä korjausten ajaksi tarvittavien väistötilojen vuokrakustannuksia, jotka nykyhinnoilla ovat useita satoja tuhansia, eikä toiminnallisten puutteiden, kuten tilojen muunneltavuuden tai infran haasteiden poistamista. Uudisrakennuksen karkea kustannusarvio on noin 20 M€, joten peruskorjaamisen ja uudisrakentamisen kustannukset ovat lähellä toisiaan. Onnistuneenkin peruskorjauksen tulos on vanha rakennus. Peruskorjaukseen liittyy myös se riski, että peruskorjaus ei tuota toivottua lopputulosta ja ongelmat jatkuvat.

Uuden koulukiinteistön peruskorjaustarve on arvion mukaan noin 50 vuoden päästä, peruskorjatun rakennuksen noin 20 vuoden päästä. Käyttökustannukset yhden uuden koulun osalta ovat pienemmät kuin kahden vanhan koulun, mikä tekee pitkällä aikavälillä uudisrakennusinvestoinnista edullisemmän vaihtoehdon.

Yhtenäiskoulun uudisrakennuksen sijainniksi työryhmä esittää Kostia-areenan ja yhteiskoulun vierestä maa-aluetta, jossa on nykyään koulun jalkapallokenttä. Sijaintia perustellaan sillä, että se tarjoaa parhaat mahdollisuudet hyödyntää Kostia-areenan liikuntamahdollisuuksia sekä muita keskusta-alueen palveluita, kuten kirjastoa ja yleisurheilukenttää. Sijainti mahdollistaa myös kulkuyhteyksien hyvän suunnittelun ja toteutuksen.

Mikäli uutta koulurakennusta aletaan rakentaa, täytyy ratkaista, mitä vanhoille, käytöstä poistuville rakennuksille tehdään ja voidaan tehdä. Kostian yksikön ympäristö on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Kaavassa on Virran yksikön osalta purkukiello -merkintä. Uuden koulun sijoittuminen tälle alueelle vaatii kaavamuutoksen sekä nykyisen yläkoulu- ja lukiorakennuksen purkamisen. Kostian alakouluyksikön osalta on ympäristön ja rakennusten uudiskäyttömahdollisuudet tarkasteltava kokonaisuutena.

Uuden koulukiinteistön rakentamisella saadaan turvalliset, terveelliset ja nykyajan tarpeita ja vaatimuksia vastaavat oppimisympäristöt. Uudet tilat vaikuttavat merkittävästi niin oppilaiden kuin henkilöstönkin viihtyvyyteen. Uusi koulukiinteistö vahvistaa koulun yhteisöllisen toimintakulttuurin syntymistä sekä todennäköisesti lisää kunnan houkuttelevuuteen lapsiperheiden asuinpaikkana. Uudisrakennuksessa voidaan huomioida tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus tilatarpeiden todennäköisesti tulevaisuudessa muuttuessa.