

JYK Urheilukadun ja Kinnarin koulun väistötilantarve

7.5.2018 Kaupunginhallitus

Marju Taurula, Veikko Simunaniemi, Janne Mannersalo, Matti Sivunen



Asian taustalla on erittäin vaikea sisäilmatilanne

- Perusopeutuksen tarpeen ja Mestaritoiminnan tilojen kunnon arvioiden mukaan JYK:n ja Kinnarin koulujen opetustilat eivät riitä lukuvuodelle 2018 – 2019 opetustilojen uusien todettujen merkittävien sisäilmaongelmien ja oppilasmäärän kasvun vuoksi
 - JYK Urheilukadulla merkittävää oireilua → tarvitaan korjaustoimenpiteitä ja osalle oppilaista väistötilaa
 - Kinnarin ja JYKin väistötiloissa oireilua → tarvitaan korjaavia toimenpiteitä ja uutta väistötilaa
 - Kinnari koulun C-rakennuksessa oireilua → tarvitaan uusia väistötiloja

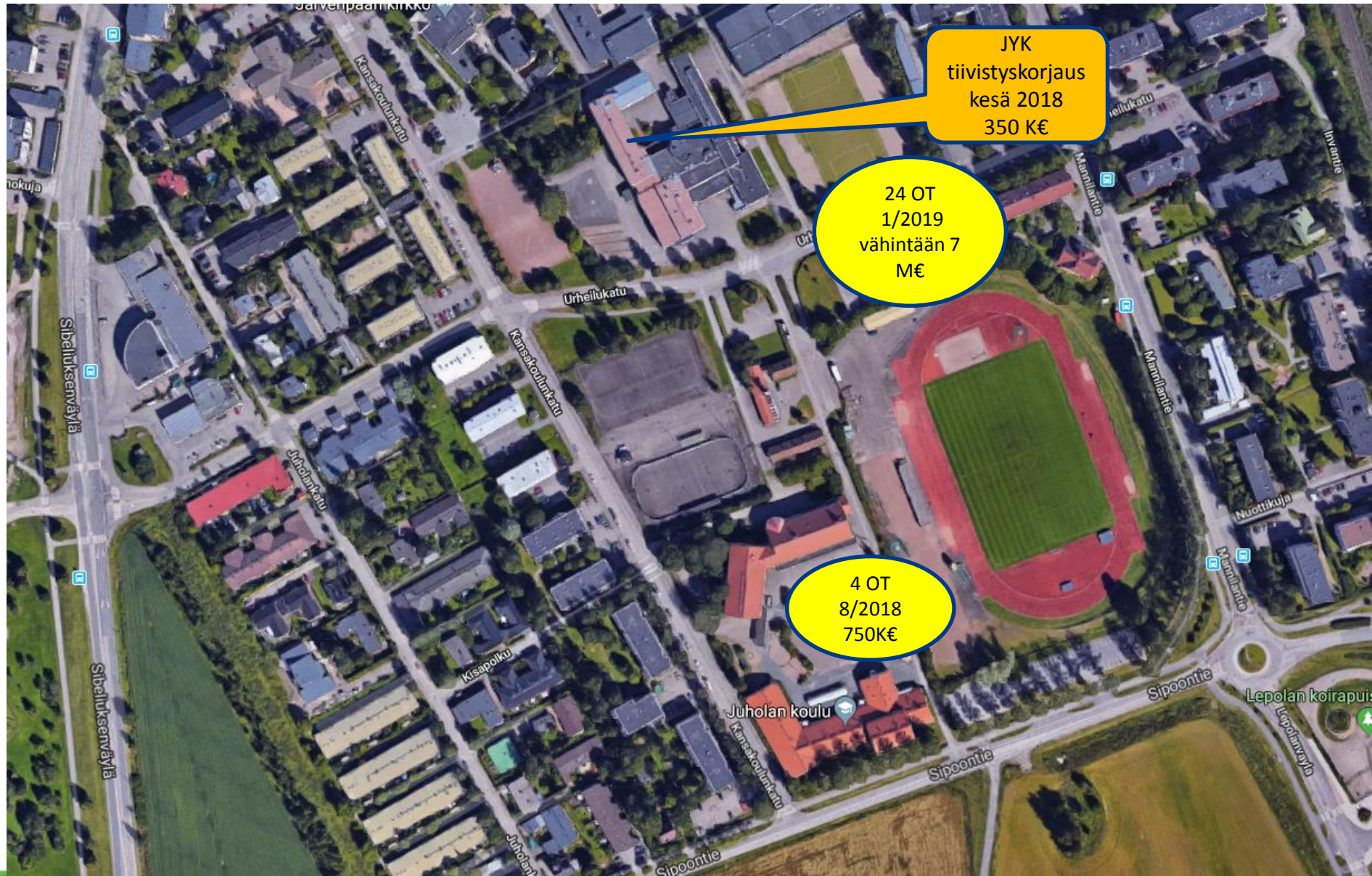


Talousjaostolta haettiin linjausta jatkovalmistelun osalta seuraavasti:

1. 24 opetusryhmän (yli 500 oppilaan) moduulikoulun hankinta vuoden 2019 alkuun mennessä
2. JYK- Urheilukadun D ja E- siipien korjaustoimenpiteet kesällä 2018.
3. Tiedoksi: Mestaritoiminta jatkaa sopimuksen pohjalta neuvotteluja nykyisten siirtotilojen toimittajien kanssa sisäilmaoireilujen vuoksi tehtävistä toimenpiteistä kesän 2018 aikana
4. Tiedoksi: kiinteistöallianssi on käynnistänyt moduuliväistötilojen puitesopimuskilpailutuksen
5. Mestaritoiminnalle valtuudet käyttää Kyrölän moduulikoulun optiota 4:lle perusopetusryhmälle (85 -100 oppilasta) hankittavaan moduulikouluun. Rakennus toimitetaan elokuuksi 2018 ja sen sijoituspaikka on Juholan koulun läheisyydessä.



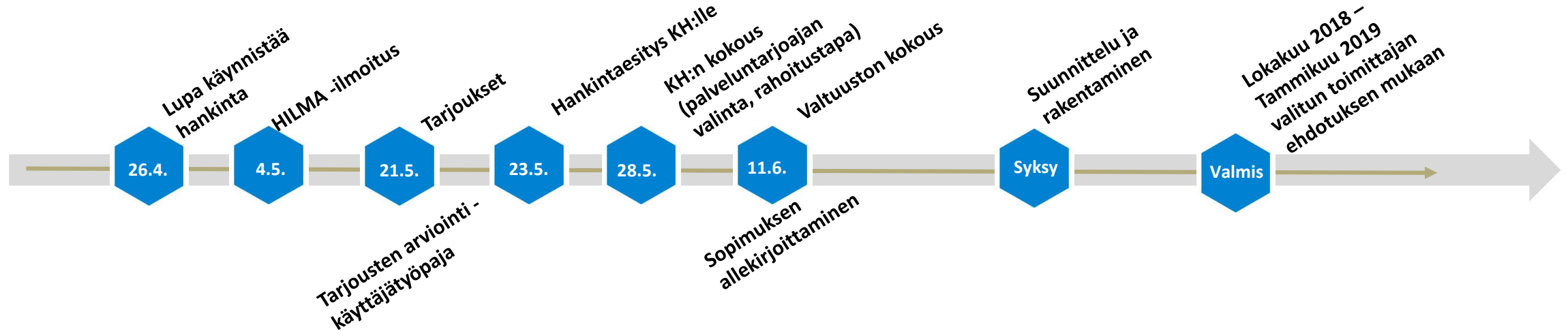
Sijoitus



Usea Järvenpään koulu on elinkaarensa päässä ja nykyiset rakennukset ovat täysiä – tarvitaan investointeja ja väistötiloja. Alla karkean tason investointi- ja väistötilaohjelma

Koulut	Sisäilmatilanne	Päätöstilanne	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
Anttilan koulu	Hyvä	ok		ksia								Elinkaarensa päässä 2030 jälkeen		
Haarajoen koulu	Hyvä	ok		ksia								Elinkaarensa päässä 2030 jälkeen		
Harjulan koulu	Osassa koulua heikko	Valmistauduttava										Elinkaari riippuen investoinnista		
Juholan koulu	Hyvä	Valmistauduttava										Elinkaari riippuen investoinnista		
JYK	Vaikea	Päätös pian						oppilasta				Elinkaarta yli 40 vuotta jäljellä		
Alakartano	Vaikea, Ratkaistu	ok		irku										
Yläkartano	Hyvä	Valmistauduttava										Elinkaari riippuen investoinnista		
Kinnarin koulu	Vaikea, Ratkaisussa	ok										Elinkaarta ainakin 40 vuotta jäljellä		
Koivusaaren koulu	Hyvä	ok					auksia					Elinkaarensa päässä 2030 jälkeen		
Kristillinen koulu	ei tarkastelun kohteena													
Kyrölän koulu	Vaikea, Ratkaistu	ok												
Mankalan koulu	Hyvä	ok					auksia					Elinkaarensa päässä 2025-2030		
Oinaskaskadun koulu	Hyvä	ok					ksia					Elinkaarensa päässä 2025-2030		
Saunakallion koulu	Kohtalainen	ok										Elinkaarensa päässä 2030 jälkeen		
Vihtakadun koulu	Kohtalainen	ok						ksia				Elinkaarensa päässä 2025-2030		
Ainola	Uusi	Valmistauduttava										Valmistuminen 2025 jälkeen, aikaistus?		
Väistötilatarpeessa olevien oppilaiden määrä			n. 400	n. 1000-1050	n. 1000-1600	n. 900-1100	n.1000-1200	n. 800 - 1300	n. 800 - 1300	n. 800-1650	n. 900-1750			
		Mistä vaihtelu?			JYK kunto, Saunakallio	Harjulan kunto		Kartanon kunto		Mankalan, Oinaskadun kunto, Harjulan investointi				
Väistötilat														
Kyrölän moduulikoulu	n. 200 oppilasta	ok		Kyrölän oppilaat				Kyrölän pienten koulu, mahdollisesti myös muita				Elinkaarta n. 10 vuotta jäljellä		
Kartanon moduulikoulu	n. 400 oppilasta	ok		Kartanon oppilaat								Elinkaarta n. 10 vuotta jäljellä		
JYK moduulikoulu	n. 500 oppilasta	Päätös nyt: väh 7 M€			Kinnarilaiset	JYK Urheiluk.	Kartano & Harjula							
Cramon parakit	n. 300 oppilasta	ok	Kinnarin ja JYKin oppilaat											
Juholan väistötila	n. 100 oppilasta	ok	Sisäilmaväistötilana pahimmin oireileville								Elinkaarta n. 10 vuotta jäljellä			
Kinnarin väistötila	n. 100 oppilasta	Päätös nyt: n. 0,75 M€		Sisäilmaväistötila		Päiväkotien väistötilana / reservinä					Elinkaarta n. 10 vuotta jäljellä			
Muut väistötilat		Päätös myöhemmin		Saunakallion remontti										
Väistötilojen määrä			n. 400	1100	1300	1300	1300	1300	1300	800-1300	800-1300			
Investoinnit karkeasti vuosittain sisältäen väistötilat			n. 2 M€	n. 25 - 35 M€	10 -15 M€	20 -25 M€	20 -25 M€	5 -15 M€	5 - 15 M€	10 -25 M€	10-25 M€	Karkeita arvioita		

Päätösesitys 1: Moduulikouluhankinnan ajallinen kulku



Jotta tilat saadaan mahdollisimman todennäköisesti tammikuuksi 2019, tulee kaupungin tehdä päätökset ennen kesätaukoa.

Hankkeen rahoitustapa (vuokra vai oma tase) tulee valita toteuttajan valinnan yhteydessä 28.5.2018 Tarjoukset pyydetään molemmista vaihtoehtoista.

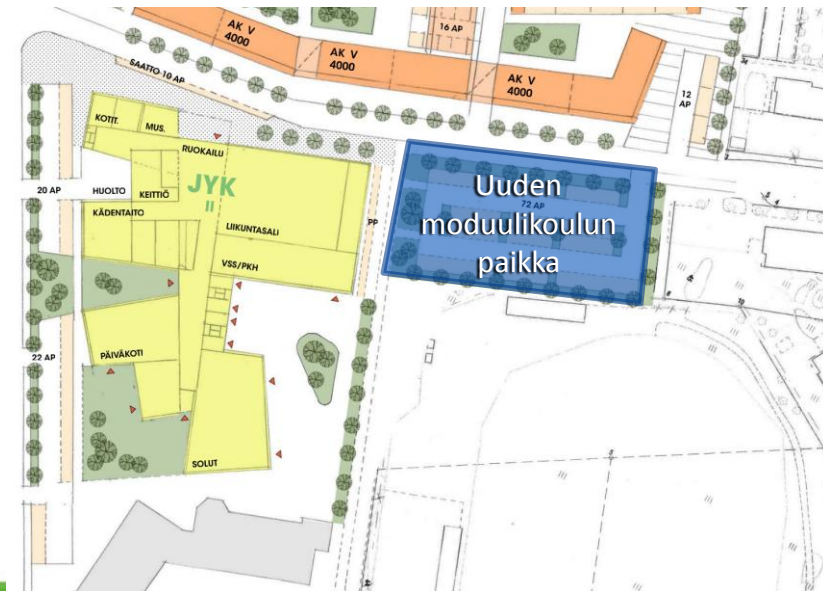
Hankinta on haastava

- Edellä esitetty aikataulu on haastava kaupungin näkökulmasta:
 1. Hankinnan valmisteluaika on erittäin lyhyt
 2. Moduulikoulut ovat hyvin kilpailtuja ja siitä syystä valitusherkkiä – tarjoajat voivat valittaa hankinnasta myös ilman todellista syytä.
 3. Hankintamenettely (avoin menettely) ei mahdollista suunnitelmien kehittämistä käyttäjälähtöisesti ja myöhemmin tehtävät muutokset ovat todennäköisesti kalliita
 4. Kohteen suunnittelu tapahtuu osin kesäaikana, jolloin esimerkiksi suunnitelmien hyväksyttäminen käyttäjillä on hankalaa
- Vaikka hankinta on erittäin haastava, on hankinta käynnistettävä ja toteutettava Kinnarin ja JYK:n henkilökunnan ja oppilaiden oireilun takia.



Ehdotus sijoituspaikaksi

- Paras sijoitusvaihtoehto tämän hetken tiedoilla on JYK:in ja urheilukentän välissä oleva pysäköintialue. Tästä olisi hyvät yhteydet vielä käytössä oleviin JYK-tiloihin, sekä tulevaan uuteen JYK:iin ja on jatkokäyttöä ajatellen keskeisellä paikalla. Sijoitus toimii myös KAUKE:n alustavan analyysin perusteella hyvin.
- Ehdotettu paikka on asemakaavassa LPA-merkinnällä ja pysyvä sijoitus vaatii kaavamuutoksen (poikkeusluvalla voidaan myöntää 5 vuoden väliaikainen rakennuslupa).
- Myös muita vaihtoehtoja mietitään ja on tutkittu. Esim. Kartanon koulun kentälle sijoittuminen ei ole mahdollinen käyttäjän arvion mukaan.



Rakennuksen kustannuksia on arvioitu karkealla tasolla

- Kustannusten arvioinnin pohjana on seuraava tarve:
 - 24 perusopetusryhmää,
 - oppilashuolto ja
 - hallinnon tilat
 - Yhteensä n. 2800 hum2, 3200 kem2
- Kustannukset, jos oma tase:
 - Moduulitoimituksen kustannukset noin 6 – 6,5 M€
 - Muut rakentamiseen liittyvät kustannukset (aluetyöt, liittymät, rakennuttaminen, valvonta, irtokalustus) n. 1 – 1,5 M€. Yhteensä 7 – 8 M€
 - Lisäksi rahoituskulut
- Vuokraus:
 - Vuokra viidelle vuodelle noin $3\,200\text{ kem2} * 20\text{ €/kk} * 12\text{ k} * 5 = 3\,900\,000\text{ €}$ + muut rakentamisen kulut n. 1-1,5 M€
 - Vuokra seitsemälle vuodelle noin $3\,200\text{ kem2} * 20\text{ €/kk} * 12\text{ k} * 5 + 3\,200\text{ kem2} * 15\text{ €/kk} * 12\text{ k} * 5 = \text{n. } 5\,000\,000\text{ €}$ + muut rakentamisen kulut n. 1 – 1,5 M€
- Moduulikoululla on myös muita kustannusvaikutuksia. Esimerkiksi nykyisistä lyhytaikaisista siirtotiloista luopuminen vähentää ko. vuokria ja JYK Urheilukadun käyttö vähenee, joka voi pienentää ylläpitokuluja.



Moduulikoulun tarve pitkällä aikavälillä riippuu Järvenpään kaupungin kouluverkkolinjauksista

- Moduulikoulun elinkaarelle on ainakin kolme vaihtoehtoa:
 1. Moduulikouluja käytetään väistötiloina, kunnes Kinnarin, JYK:n, Harjulan ja Anttilan sekä Kartanon koulun investoinnit on tehty. Tarve vähintään 7 vuotta. Tämän jälkeen mahdollinen jatkotarve esim. Mankalan koululla ja jo samanaikaisesti useissa päiväkodeissa, joissa on jo todettu sisäilmaongelmia tai joiden tutkimukset ovat kesken.
 2. Hankittava moduulikoulun suunniteltu käyttöikä on 25-50 vuotta. Tarvittaessa moduulikoulu voi toimia osana jonkin koulun esim. Oinaskadun koulun ja päiväkodin lopullista ratkaisua.
 3. Mikäli kaupunki haluaa minimoida väistötilojen käyttöaikaa, on heti vuoden 2025 jälkeen rakennettava kolmas selkeästi olemassa olevaa tilakantaa kasvattava koulu esim. Ainolaan.



Onko moduulikoululle muita vaihtoehtoja? Niitä on tutkittu, mutta uskottavaa vaihtoehtoa ei ole.

1. Neuvottelut nykyisten lyhytaikaisten siirtotilojen toimittajan kanssa nykyisten siirtotilojen vaihdosta
 - Neuvotteluja käydään
2. Muut tilat kaupungissa
 - Erilaisia vaihtoehtoja on tutkittu. Näin isolle joukolle terveitä tiloja ei ole löytynyt
3. JYKin korjaaminen sisäilmaolosuhteiltaan moitteettomaksi
 - Käytännössä vaatii oireita aiheuttavien rakennusmateriaalien poistoa ja vaihtamista uuteen.
 - Kokonaiskustannusarviota ei ole tehty, mutta pelkästään syksyllä 2017 käytöstä poistettujen tilojen remointikustannukset ovat n. 1 - 1,5 M€. Tämän lisäksi julkisivuun tulisi tehdä hyvin merkittäviä remontteja joiden kustannukset ovat noin 1-2 M€. Myös vesikattoon ja välipohjiin kohdistuu merkittävää korjaustarvetta.
 - Täysiä takuita ei ole sille, että merkittävien remonttien jälkeen sisäilmaoireet loppuisivat



Päätösesitys 2: JYK:n korjaavat toimenpiteet

- **JYK-Urheilukatu** on odotettua huonommassa kunnossa ja valtaosassa opetustiloja on todettu korkeaa altistumisriskiä. Rakennusterveysasiantuntija (Raksystems Oy) suosittaa mittavia toimenpiteitä olosuhteiden parantamiseksi ennen syksyä 2018.
- Lausunnot:
 - Rakennusterveysasiantuntija: vauriotilojen käyttöä ei tulisi jatkaa syksyllä ilman korjauksia tai väistöratkaisua.
 - Terveystarkastaja: terveyshaitta tulee poistaa ja esittää toimenpiteistä suunnitelma 31.5.2018 mennessä
 - Koululääkäri ja Työterveys: laatineet lausunnot tilanteista 2017, jonka jälkeen osa oppilaista siirretty uuteen moduulikouluun
- Raksystems Oy on laatinut alustavan korjaustapaehdotuksen, joka täsmennetään korjaussuunnitelmaksi. Kustannusarvio toimenpiteille on n. 350 000 €.
 - Ero aikaisempaan kustannusarvioon (300 000 €) johtuu ennakoitua laajemmasta laadunvarmistus- ja valvontatarpeesta.



Tiedoksi : Väistötilojen puitehankinta

- Mestaritoiminta on käynnistänyt väistötilojen puitehankinnan
 - Hankinnan avulla voidaan nopeammin reagoida väistötilatarpeisiin ja saadaan päätöksentekoa varten tarkempaa hintatietoa
 - Puitehankintaa tarvitaan erityisesti päiväkotien väistötilojen osalta, mutta mahdollisesti myös koulujen osalta
- Hankinta valmistuu syksyllä 2018.



Päätösesitys : pienen väistötilan hankkiminen nopeasti

- Koska Kinnarin oppilaat oireilevat erittäin pahasti, JYK Urheilukadulla on vaikea tilanne ja Kinnarin C-rakennuksesta joudutaan luopumaan, tarvitaan elokuuksi 2018 uudet opetustilat 11 perusopetusryhmälle eli yli 200:lle oppilaalle.
- Näistä 7 ryhmää voidaan sijoittaa muihin kouluihin väliaikaisesti, mutta 4 ryhmää tarvitsee ehdottomasti terveen tilaratkaisun elokuuksi 2018.
- Esitettävänä ratkaisuna on käyttää Kyrölän moduulikoulun optiota ja hankkia ko. tarpeen mukainen moduulikoulurakennus Teijo-talot Oy:ltä. Hankinnan kustannusarvio on n. 750 000 €.
 - Asiasta tarvitaan nopeasti päätös, jotta tilaus saadaan tehtyä ja tilat toimitettua koulun alkuun.



Väistötilantarve ei valitettavasti lopu edellä kuvattuihin tarpeisiin Järvenpäässä

- Edellä kuvattu esitys koskee vain kouluja
 - Mm. Jampan, Loutin ja Kyrölän sekä mahdollisesti Kinnarin päiväkodeissa on heikkenevä sisäilmatilanne ja niihin tarvitaan toimenpiteitä tutkitaan.
 - Myös päiväkotien osalta tulee väistötilatarpeita jo 2018-2019
- Päiväkotien osalta valmistellaan esitystä kokonaisuudesta.
 - Päiväkotien tilatarpeeseen pyritään osaltaan vastaamaan väistötilojen puitehankinnalla, joka on valmistelussa.



Talousjaosto linjasi jatkovalmistelun osalta seuraavaa:

- Annetaan kiinteistöallianssille valtuudet käynnistää noin 20 - 24 opetusryhmän moduulikoulun hankinta syysyksi 2018 vuoden 2019 alkuun mennessä. Kilpailutukseen sisältyy optio vastaavan kokoisen moduulitilan hankinnasta myöhemmin. Sijoituspaikasi ehdotetaan Keskuskentän pohjoispäädyssä olevaa parkkipaikkaa. Alustava hankinnan kokonaiskustannusarvio noin 5 Me ja hankkeen kokonaishinta n. 6 Me . Tarkentuneesta tilatarpeesta ja kilpailutilanteesta johtuen hankintahinta tulee oletettavasti nousemaan vähintään 7 M euroon. (Kokouksen jälkeen päivitetty kokonaiskustannusarvio 24 ryhmän moduulikoululle on 8 Me.)
- Asia valmistellaan kaupunginhallituksen käsittelyyn seuraavien vaiheiden osalta ja samalla päätettäväksi tuodaan investoinnin edellyttämät talousarviomuutokset. Talousarviomuutoksissa huomioidaan myös kunnallistekniikan yms. kustannukset. Kokouksen jälkeen kaupunkitekniikalta saadun arvion mukaan nämä hankkeet eivät edellytä talousarviomuutosta kunnallistekniikan kokonaisuuteen.
- Talousarviomuutoksissa huomioidaan myös JYK- Urheilukadun D ja E- siipien esitetyt korjaustoimenpiteet kesällä 2018. Kustannusarvio noin 300 000 - 350 000 euroa.
- Annetaan Mestaritoiminnalle valtuudet käyttää Kyrölän moduulikoulun optiota 4:lle perusopetusryhmälle (enintään 100 oppilasta) hankittavaan moduulikouluun. Rakennus toimitetaan elokuuksi 2018 ja sen sijoituspaikka on Juholan koulun läheisyydessä. Rakennuksen kustannusarvio on 750 000 euroa. Asia huomioidaan talousarviomuutoksessa.
- Lisäksi merkitään tiedoksi, että kiinteistöallianssi on käynnistänyt moduuliväistötilojen puitesopimuskilpailutuksen.



Myös tiedotusta ja muuta tukea tarvitaan

- Mestarioiminta Oy on tavannut Työterveyslaitoksen edustajia 27.4.2018
- Työterveyslaitoksen kokemusten mukaan kaikki pitkään sisäilmaongelmista kärsineet henkilöt eivät lakkaa oireilemasta siirryttyään terveisiin tiloihin. Oireilu saattaa jatkua isollakin henkilömäärällä.
- Syytä asialle ei tarkkaan tiedetä, mutta Työterveyslaitoksen kokemusten mukaan terveiden tilojen lisäksi tarvitaan etenkin erinomaista tiedottamista ja oirehtijoille kuntoutusta.
- Tavoitteena on valmistella kuntoutuksesta suunnitelmaa yhdessä Työterveyslaitoksen kanssa.

