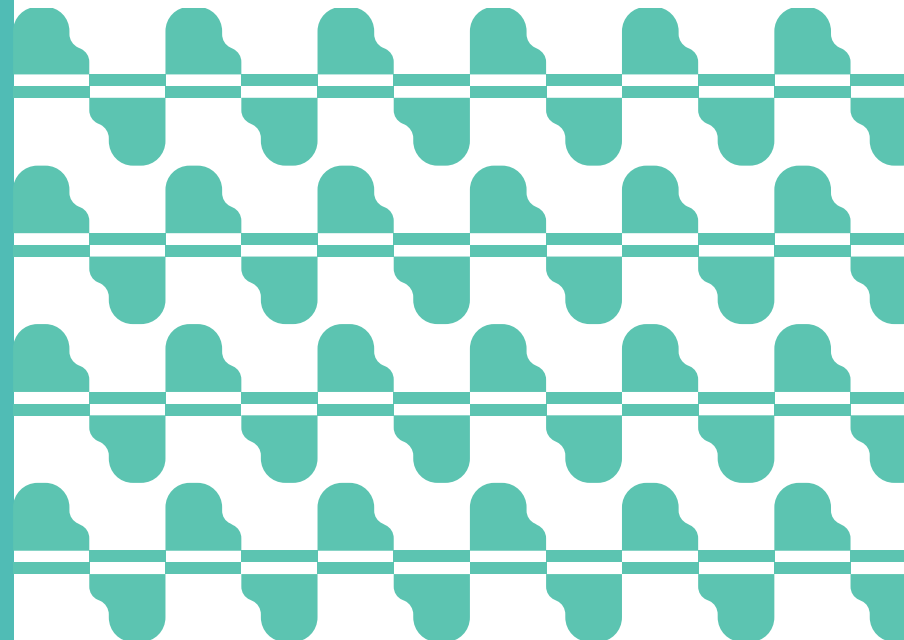


Kartanon koulun toteutusvaihtoehtoon hyväksyminen

Kaupunginhallitus 17.11.2025



Taustaa

- Kartanon koulu –hanke esitettiin syksyllä 2024 vahvistetussa vuosien 2025-2024 investointisuunnitelmassa uudishankkeena.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2024 § 74 investointiohjelmasta 2025-2034 päättäessään, että "Kartanon koulun hanketta siirretään vuodella eteenpäin (vuosille 2026-2029). Ennen lopullisen investointipäätöksen tekemistä päätöksentekoon tuodaan ratkaisu Kartanon koulun peruskorjauksen ja uudisrakennusvaihtoehdon välillä."
- Toteutustavan arviointia varten Kartanon koulun korjattavuudesta on laadittu vuoden 2025 aikana selvitys, jossa käsitellään uudisrakennusvaihtoehtoa ja kahta korjausvaihtoehtoa – peruskorjausta ja kevyttä, siirtävää korjausta.
 - Uudisrakennuksen alustavat tarveselvitysvaiheen tontinkäyttö- sekä tilankäyttöluonnokset, Arkkitehdit von Boehm – Renell Oy 2023.
 - Yläkartanon rakennuksen korjausvaihtoehtojen tarveselvitys- ja tilankäyttöluonnokset, Arkkitehtitoimisto Küttner Ky 2025.
 - Yläkartanon rakennuksen korjaustarveselvitys, IdeaStructura Oy 2025.
 - Vaihtoehtojen kustannusarviot, FCG Finnish Consulting Group Oy 2025.
- Asia oli tarkoitus tuoda käsittelyyn jo alkusyksyllä, mutta väistötilamoduulien kustannusselvitysten ja kustannuslaskennan hitauden takia se on valitettavasti viivästynyt

Yläkartanon rakennuksen kunto ja arvioidut korjaustarpeet

- Nykyinen Yläkartanon rakennus on toteutettu useammassa vaiheessa (1968, 1979, 1988 ja 2006) ja rakennuksen eri osiin on tehty korjaustoimenpiteitä eri aikoihin. Yläkartanon rakennukselle on laadittu rakennustekninen korjaustarveselvitys keväällä 2025. Korjaustarveselvitys on laadittu perustuen käytössä olleisiin rakennuksen suunnitelmiin, vuosina 2022-2024 tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin, sekä kevään 2025 kohdekäyntiin.
- IdeaStructuran laatiman rakennusteknisen korjaustarveselvityksen mukaan (sivu 5) rakennus on kokonaisuudessaan teknisesti korjattavissa.
- Lopulliset korjaustarpeet ja niiden laajuus eri aikaan rakennetuille rakennusosille on arvioitavissa vain tarkempien rakennusosittaisten tutkimusten perusteella.
- Korjaustarveselvityksessä on esitetty kahdet, eri laajuiset korjaustoimenpiteet: kevyemmät noin 10 vuoden käyttöikätaavoitteella ja kattavan peruskorjauksen toimenpiteet noin 20–30 vuoden käyttöikätaavoitteella.
- Raportin mukaan kevyemmät korjaustoimenpiteet ovat pääosin sellaisia, että ne vain siirtävät isompia korjaustarpeita eteenpäin. Kevyemmillä korjaustoimenpiteillä ei myöskään ehkäistä sitä, että jo olemassa olevat vauriot etenevät, mikä voi tarkoittaa joidenkin rakennetyyppien osalta sitä, että kymmenen vuoden päästä kyseinen rakenneosa ei mahdollisesti ole enää teknisesti korjattavissa.
- Kevyemmillä korjauksilla jatketaan kohteen käyttöikää 10 vuodella, minkä jälkeen tilat on joko peruskorjattava laajemmin (korjaustarpeiden uusi arviointi) tai korvattava uusilla tiloilla.

Kartanon koulun teknisen työn rakennuksen tilanne

- Kaupunginhallitukselle on annettu tieto hankkeen tilanteesta 2.11.2025.
- Teknisen työn rakennuksessa sattuneen vesivahingon ennallistaminen on aloitettu kaupunginhallituksen toukokuussa 2025 tekemän linjauksen mukaisesti.
- Vauriopurkujen aikana on selvinnyt, että kohteessa on vaurioita, jotka eivät johdu vesivahingosta ja myös nämä tulee ennallistamisen yhteydessä korjata, jotta tila voidaan ottaa käyttöön (kustannusarvio 0,75 M€)
- Mikäli hankkeessa edetään *peruskorjausvaihtoehdolla tai siirtävä korjaus -vaihtoehdolla*, tulee ennallistamistyöt saattaa loppuun.
 - Tällöin tehtäisiin lisäpurkuja, korjausten kilpailutukset ja toteutus - kestoarvio on Mestaritoiminta Oy:n mukaan noin 6 - 8 kk.
 - Mikäli teknisen työn rakennuksen korjauksissa edetään, tulee niille varata rahaa vuodelle 2026 esim. talonrakennuksen teknisten investointien kokonaisuudessa tai muutostalousarvion kautta.
- Jos päätetään edetä *uudishankevaihtoehdolla*, niin ennallistaminen on tarkoituksenmukaista keskeyttää.
 - Jo tehdyistä purkutöistä on aiheutunut vakuutusyhtiölle noin 100.000 € kustannukset.
 - Mikäli nyt siirrytään purkuvaihtoehtoon, on saatavan vakuutuskorvauksen määrä epäselvä.
 - Vakuutusmeklari on alustavasti arvioinut, ettei merkittävää korvausta purkamiseen olisi enää saatavissa.

Rakennus- vaiheet

Vuonna 1994 valmistunut laajennusosa.
Tästä rakennusosasta ei ole vanhaa
suunnitelma-aineistoa.
Kustannuslaskennassa toimenpiteet
voidaan arvioida vastaavasti kuin vuonna
1968 valmistuneen laajennusosan
toimenpiteet

Kellarikerroksen
laajuuus

- Vuonna 1968 valmistunut alkuperäinen
rakennusosa (ns. keittiösiipi ja lämpökeskus)
- Vuonna 1968 valmistunut alkuperäinen
rakennusosa (teknisen työn tilat, joissa
tapahtunut vesivahinko vuonna 2023)
- Vuonna 1979 valmistunut laajennusosa
- Vuonna 1988 valmistunut laajennusosa
- Vuonna 2006 valmistunut laajennusosa

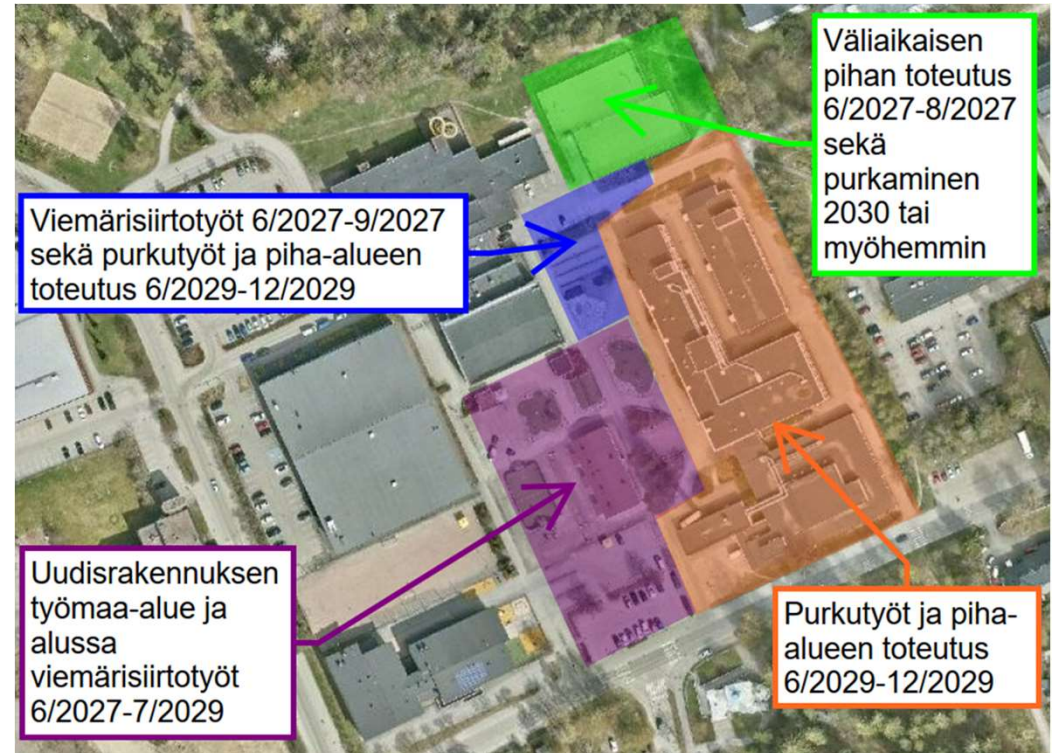
Purukatos
rakennettu
vuonna 1984

KARTANON KOULU, YLÄ-KARTANO, 1. KRS
KORJAUSTARVESELVITYS 22.4.2024
IDEASTRUCTURA OY

Selvitetyt toteutusvaihtoehdot, uudiskohde

Uudiskohde:

- VE2: 3-kerroksinen ja VE3: 2-kerroksinen uudisrakennusvaihtoehto keskelle tonttia. Perustuvat Arkkitehdit von Boehm – Renell Oy vuoden 2023 alustaviin tarveselvitysvaiheen tontinkäyttö- sekä tilankäyttöluonnoksiin.
 - Tarkasteltu tarkemmin VE2 3-kerroksista vaihtoehtoa.
 - Koulun toiminta siirtyy uudisrakennukseen sen valmistuttua ja jatkaa lisäksi nykyisessä Ala-Kartanossa.
 - Väli-Kartano siirretään toisaalle tai puretaan.
 - Vanha Ylä-Kartanon koulu puretaan vasta uuden valmistuttua, joten toiminta ei tarvitse väistötiloja.
 - Yläkartanon purkamista ja pihanrakentamista tehdään vielä silloinkin, kun koulutoiminta on alkanut uudisrakennuksessa.
 - Edellyttää tontin läpi kulkevan runkoviemärin ja –vesijohdon siirtoa tontilla, siirtovaihtoehtoja on selvitetty Järvenpää Veden kanssa.



Selvitetyt toteutusvaihtoehdot, korjausvaihtoehdot

Peruskorjaus:

- VE4: nykyisen Yläkartanon rakennuksen peruskorjaus perustuu Arkkitehtitoimisto Küttner Ky 2025 laatimiin tarveselvitys- ja tilankäyttöluonnoksiin sekä IdeaStructuran 2025 laatimaan korjaustarveselvitykseen.
 - Korjaustoimenpiteiden käyttöikätaavoite noin 20-30 vuotta.
 - Koulun toiminta jatkaa nykyisissä rakennuksissa (Ylä-Kartano, Ala-Kartano ja Väli-Kartano).
 - Edellyttää väistötiloja korjaustöiden ajalle.
 - Sisältää pihan laajat korjaukset.
 - Korjaustöiden kesto alustavan arvion mukaan yhdessä vaiheessa toteutettuna noin 18-24 kk.

Kevyt, siirtävä korjaus:

- VE5: nykyisen Yläkartanon rakennuksen käyttöä turvaava korjaus, joka perustuu Arkkitehtitoimisto Küttner Ky 2025 laatimiin tarveselvitys- ja tilankäyttöluonnoksiin sekä IdeaStructuran 2025 laatimaan korjaustarveselvitykseen.
 - Korjaustoimenpiteiden käyttöikätaavoite noin 10 vuotta.
 - Uusi koulu tai vanhan koulun peruskorjaus tulisi toteuttaa jo noin 10 vuoden kuluttua.
 - Koulun toiminta jatkaa nykyisissä rakennuksissa (Ylä-Kartano, Ala-Kartano ja Väli-Kartano).
 - Edellyttää väistötiloja korjaustöiden ajalle.
 - Sisältää piha-alueen välttämättömät korjaukset.
 - Korjaustöiden kesto alustavan arvion mukaan yhdessä vaiheessa toteutettuna noin 12-15 kk.

Tilatarve ja tilojen toiminnallisuus

- Kaikissa vaihtoehdoissa suunnittelun periaatteena on ollut järjestää koulun toiminnalle sen tarvitsemat, opetussuunnitelman mukaiset tilat.
- Kartanon koulun tarveselvitys on hyväksytty opetus- ja kasvatuslautakunnassa syyskuussa 2025 ja se on pyritty huomioimaan tilaratkaisuita suunniteltaessa.
- Tarkempi kuvaus opetuksen tilantarpeista ja vaatimuksista, sekä näkemys eri vaihtoehtojen toimivuudesta, ovat oheismateriaalina (OM4).
- Opetuspalveluiden näkemyksenä on, että nykyinen koulurakennus ei vastaa nykyaikaisen opetuksen, oppimisen, eikä yhteisöllisyyden vaatimuksiin.
- Uudisrakennukseen tilat olisi mahdollisuus toteuttaa siten, että ne tukevat yhteisopettajuutta, joustavaa ryhmittelyä, eriyttämistä ja yhtenäiskoulun toimintaa.
- Nykypäivän pedagogiikka edellyttää tiloja, jotka mukautuvat eri oppimismuotoihin ja ryhmäkokoihin.

Kustannusvertailu

- Vaihtoehtoista on tehty vertailulaskelmat käytettävissä olevin tiedoin.
- Laskelmissa on huomioitu investointikustannukset (rakennus, kalusto, purut) ja käyttötalouden kustannukset (tilojen ylläpito, väistötilavuokrat, siirtokulut, lainan korot jne.) sekä kirjanpidollisista eristä poistot ja alaskirjaukset.
- Laskelmat perustuvat käytettävissä oleviin arvioihin, tehtyihin oletuksiin ja laskennan mahdollistaviin yksinkertaistuksiin, joten niihin sisältyy epävarmuutta. Myös investointikustannusten jakautuminen suunnittelu- ja toteutusvuosille on suuntaa-antava ja tulee tarkentumaan jatkossa.
- Keskeiset laskentaoletukset, vaihtoehtojen ylätasoinen vertailu ja yksityiskohtaiset kustannuslaskelmat on esitetty oheismateriaalissa (OM5).
- Vaihtoehtojen taloudellinen paremmuus vaihtelee valitun ajanjakson ja tarkasteltavan talousnäkökulman mukaan.

Muita huomioita

- Uudiskohteen tilaohjelmassa on mahdollisesti tehostamispotentiaalia, koska lopullisen tilamäärän määrittävän suunnitteluratkaisun laadinta on hyvin alkuvaiheessa. Näiden kautta hankkeen investointi- ja käyttötalouskustannuksia on mahdollista laskea, mutta tähän liittyy luonnollisesti epävarmuutta.
- Peruskorjaushankkeen ja siirtävän korjauksen korjaustarpeet ja siten myös kustannukset tarkentuvat jatkotutkimuksissa, mikäli päätetään edetä korjauksella. On mahdollista, että korjaushankkeen kustannukset muuttuvat nyt esitetystä.
- Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset ovat tiukentumassa, mm. energiadirektiivi EBDS on tulossa sovellettavaksi vuonna 2026. Tällä saattaa olla vaikutusta erityisesti korjausvaihtoehtojen toteutukseen ja kustannuksiin.
- Väistötilojen tarve kokonaan vuokramoduuleina toteutettuna on korjaus -vaihtoehtoissa alustavasti arvioituna noin 3 200 – 3 500 brm² ja tilantarve tontilta piha-alueineen on noin 4 000 – 6 000 m². Kyseessä on suuri kokonaisuus ja ratkaisua väistötilojen sijoittamiseksi yhteen paikkaan ei ole löydetty.
- Opetuspalvelut on tunnistanut mahdollisuuden käyttää Vihtakadun koulua toiminnan osittaisena väistötilana, mikä laskisi korjausvaihtoehtojen väistötilakustannuksia. Parakkeja joudutaan kuitenkin edelleen vuokraamaan mm. ruokalan, kotitalousluokkien ja tiettyjen erityisluokkien (esim. FyKe) tiloja varten. Lisäksi tulee huomioida, että Vihtakatua on kaavailtu käytettävän vuoden 2027 loppuun saakka Mankalan koulun väistötilana. Näin ollen Kartanon koulun korjaaminen pääsisi alkamaan aikaisintaan tammikuussa 2028.

Yhteenveto

- Kartanon koulu on selvityksen mukaan korjattavissa. Tarkoituksenmukaiseen etenemisvaihtoehdon valintaan katsotaan vaikuttaa mm. tilojen soveltuvuus käyttöön, toiminnan väistötilajärjestelyt, riskit ja kustannukset.
- Siirtävä korjaus on tässä ajanhetkessä edullinen vaihtoehto, mutta se pitää tehdyn korjattavuusselvityksen mukaan sisällään riskejä. Siirtävän korjauksen elinkaari on lyhyt, vain 10 vuotta ja näin ollen uuden koulurakennuksen rakentaminen tai nykyisen peruskorjaaminen tulisi aloittaa jo arviolta noin 8-10 vuoden kuluttua korjauksen valmistumisesta.
- Korjaushanke on investointikustannuksiltaan uudishanketta edullisempi, mutta hankkeen korjauslaajuuteen ja kustannuksiin liittyy riskejä. Korjauslaajuudet tarkentuvat vasta jatkosuunnittelussa ja tehtävissä tarkemmissa kuntotutkimuksissa. Vanha rakennus rajoittaa tilasuunnittelua, joten on mahdollista, että lopputulos ei olisi toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden näkökulmasta optimaalinen.
- Koulun näkökulmasta uudisrakennus antaa parhaat edellytykset toteuttaa toimintaa tukevat tilat. Myös väistötilaratkaisu arvioidaan saatavan uudisvaihtoehdossa parhaiten toteutettua, sillä koulu voi toimia nykyisessä koulurakennuksessa uuden valmistumiseen saakka.
- Kartanon koulun toteutusvaihtoehtoja ei ole käsitelty opetus- ja kasvatustalokunnassa. Kun toteuttamisvaihtoehdosta on päätetty, ryhdytään laatimaan hankesuunnitelmaa, joka viedään opetus- ja kasvatustalokunnan lausuttavaksi ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoa.
- Kun katsotaan kokonaisuutena hankkeeseen liittyvää tilojen toiminnallisuutta, tilatehokkuutta, riskejä sekä kustannus- ja tulosvaikutuksia, katsotaan hankkeessa olevan tarkoituksenmukaista edetä uudishankevaihtoehdolla.

Kiitos!