

Puukoulun kunnostushankeselvitys

Kuymltk 13.02.2025 § 20
15/10.03.03.00/2025

Valmistelija

kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä, p. 040 630 4035

Talousarvioon 2024 sisältyi puukoulun jatkokäytöstä laadittava kunnostushankeselvitys. Puukoulu on vuonna 1937 valmistunut 324 brm² kokoinen hirsirunkoinen vanha koulurakennus Toivakan koulukeskuksen alueella.

Rakennukseen on tehty vuosikymmenten aikana eri tyyppisiä tilojen kulloisestakin käyttötarkoituksesta johtuneita muutos- ja korjaustöitä. Viimeisimpänä toimenpiteenä rakennus on muutettu teknisen lautakunnan 29.11.2021 päätöksellä varastorakennukseksi ja tämän jälkeen sitä on ylläpidetty puolilämpimänä tilana.

Kuntaympäristöjohtaja valitsi kunnostushankeselvitykselle vetäjäksi A-insinöörit Oy:n (Puukoulun kunnostushankeselvityksen hankinta, 21.8.2024 § 9).

Hankeselvitys toteutettiin työpajatyöskentelynä, johon kutsuttiin kuntalaisia osallistumaan avoimella kutsulla. Hanketyöpaja pidettiin kirjastolla 24.10.2024. Työpajassa kävi ilmi, että todennäköisin tilojen käyttäjäjoukko voisi koostua eri yhdistyksistä ja Puulan seutuopiston eri ryhmistä.

Työpajasta laadittu yhteenveto on esityslistan liitteenä.

Tämän lisäksi rakennukseen tehtiin vielä täydentävä kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus, jotka olisivat mahdollisen korjaussuunnittelun lähtökohtana. Rakennuksesta oli jo ennestään hyvät selvitykset ja kuntotutkimukset laadittuna, joten lisätutkimustarve oli enää vähäinen.

Oheisena liitteenä on puukoulun korjaustöiden alustava kustannusarvio, joka on 1.145.000 € eli 3 534 €/m² (5.11.2024). Julkisena rakennushankkeena tämä vertautuu kustannuksiltaan vastaavan kokoiseen uudisrakentamiseen.

Laskentaolettamukset on esitetty tarkemmin yhteenvedossa, jolloin hankkeen toteuttamista myös muun sisältöisenä on mahdollista arvioida. Rakennuttajan kustannukset (suunnittelu, rakennuttaminen, valvonta) on arvioitu.

Kustannuslaskennassa rakennustekniset työt on arvioitu laadittujen kuntoarvioraporttien ja nykytilanteen suunnitelmien pohjalta eli tilat ja huonejaot pidettäisiin pääosin vastaavalla tasolla kuin nykyisellään. Tarkempian korjaussuunnitelmia ei kuitenkaan ole tässä vaiheessa laadittu tämän laskennan tueksi. Yksittäisenä kustannuksia nostavana tekijänä on rakennuksessa sen koko alaltaan oleva maanvarainen betonilaattaperustus, joka esitetään tässä suunnitelmassa purettavan ja muutettavan tuulettuvaksi rossilattiatyypiseksi alapohjaksi.

Tarkemmassa korjaussuunnittelussa alapohjarakenteelle saattaisi olla mahdollista löytää edullisempikin rakentamistapa vanhaa betoniperustusta poistamatta. Lisäksi kustannussäästöä peruskorjaushankkeelle voisi hakea esimerkiksi ullakotilojen osalta jättämällä ne osat muutostöiden

ulkopuolelle. Eri arvioiden mukaan tällöin puhuttaisiin karkeasti noin 700 000 € peruskorjaushankkeesta, mutta tarkempaan arvioon on mahdollista päästä vasta peruskorjaussuunnitelmien laatimisella.

LVIAS-työt on nyt arvioitu bruttoalaan perustuen ja ilmanvaihdon osalla on laskennassa tehty olettamuksia. Nämä ovat kuitenkin jatkosuunnittelun asioita millä tavalla toteutettaisiin.

Hankevaraukseksi on laskennassa ilmoitettu 12,5 % kokonaiskustannuksista.

Alueen asemakaava on vuodelta 2015 (Kirkonkylän keskustakorttelin 8 asemakaavan muutos). Puukoulu, terveystalo ja myös kirjastorakennus ovat merkitty asemakaavaan s-1 merkinnällä seuraavasti:

”Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä uuden rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Ennen rakennukseen kohdistuvia toimenpiteitä on varattava Museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Mikäli rakennus päätetään kunnostaa kunnan toimesta, on laadittava korjaussuunnitelmat rakennusurakasta ja LVIA-töistä. Lisäksi tarvitaan rakentamislupa ja muut rakennuttamisasiakirjat ennen korjausurakan kilpailuttamista. Talousarviossa 2025 ei kuitenkaan ole näille tehtäville varattu määrärahoja, joten rakennuksen tulevaisuudesta ehdotetaan päätettävän vasta osana kunnan kiinteistöohjelmaa ellei muuta varten otettavaa ehdotusta rakennuksen jatkokäytölle ilmene tätä ennen.

Kiinteistöohjelma on suunniteltu valmisteltavan päätöksentekoon tarkistettuna vielä tämän valtuustokauden aikana.

Esittelijä	Kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta merkitsee laaditun puukoulun kunnostushankeselvityksen tiedokseen ja välittää selvityksen edelleen tiedoksi kunnanhallitukselle ja valtuustolle
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.