

## Olavin toimintakeskuksen ostotarjous

KH 06.05.2024 § 102  
202/02.07.00/2024

Oppilaat, opiskelijat ja koulun henkilökunta ovat kokeneet syksyllä 2022 käyttöön otetun koulun tilat ahtaiksi.

Hyvinvointivaliokunta on 28.11.2023 § 97 perustanut ja kutsunut koolle laaja-alaisesti eri sidosryhmiä edustavan tilatyöryhmän selvittämään Sysmän Yhteiskoulun tilakysymystä.

Sysmän hyvinvointivaliokunnan perustama tilatyöryhmä on selvittänyt vuoden 2024 alun aikana ratkaisuvaihtoehtoja Sysmän Yhteiskoulun niukkojen tilojen lisäämiseksi.

Työryhmässä on edustus kaikista poliittisista ryhmistä. Tilatyöryhmä on kuullut koulun käyttäjiä oppilaita, opiskelijoita ja henkilökuntaa selvitystyönsä osana. Käyttäjillä on ollut edustajansa työryhmässä. Sysmän kunnan tekninen toimi, koulutoimi ja vapaa-aikatoimi ovat vastanneet työryhmän työskentelyssä asiaan liittyvästä viranomaisvalmistelusta.

Työryhmä kokoontui kolme kertaa. Hyvinvointivaliokunnan antaman tehtävän mukaisesti työryhmä on valmistellut ehdotuksia tilaongelman ratkaisemiseksi.

Hyvinvointivaliokunnalle esitettiin tutkittavaksi mahdolliseksi ratkaisuvaihtoehdoksi Sysmän lukion siirtymisen pääosiltaan Olavin toimintakeskuksen tiloihin.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna tilatyöryhmä esittää Kastellin vanhan päiväkodin purkamista ja sen paikalle rakennettaiisiin luokkatiloja ja kansalaisopiston ja järjestötoimijoiden tarvitsemia tiloja. Rakentamisen aikana koulun käytössä olisi väliaikaisia tiloja, mikäli niille katsotaan olevan välttämätöntä tarvetta.

Lukion mahdollisesti siirtyessä muihin tiloihin Sysmän Yhteiskoululla olevia varhaiskasvatuksen tiloja lisätään yhdellä isolla luokkatilalla ja varhaiskasvatuksen ruokailu tapahtuu jatkossa päiväkodin tiloissa.

Tilatyöryhmä ohjeisti koulutoimea, että Sysmän Yhteiskoulussa kehitetään yleisesti toiminnallista joustavuutta ja tehdään tarvittaessa muutoksia nykyisten tilojen käyttötarkoituksiin, ja haetaan myös tätä kautta ratkaisua tilakysymykseen. Kunnanhallitus päätti 11.3.2024 § 57, että molempia edellä esitettyjä vaihtoehtoja selvitetään koulun tilakysymyksen ratkaisuna.

Tekniseltä toimelta pyydettiin arviota tilatyöryhmän ehdottamien ratkaisuvaihtoehtojen aikatauluista ja kustannusvaikutuksista. Tekninen toimi esittää, että esillä olevista vaihtoehdoista Sysmän kunta hankkii Olavin toimintakeskuksesta Tainiovirran seurakunnan omistamat tilat ratkaisemaan koulun tilaongelmaa.

Kohteen arvon määrittäminen on hankalaa, koska vastaavia tiloja ei ole markkinoilla eikä vastaavien tilojen kauppaja ole toteutunut paikkakunnalla. Kohteen arvo on lopulta se, millä myyjä on valmis kohteen myymään ja ostaja siitä valmis maksamaan. Kunta omistaa kohteen maapohjasta 2/3 ja Olavin toimintakeskuksen rakennuksesta tällä hetkellä 70%.

Perusteluja kohteen arvon määrittämisessä:

- kohde on valmistunut vuonna 2005, joten rakennuksen teknisten laitteiden uusiminen on varsin pian ajankohtaista, laitteistojen uusiminen tulee ajankohtaiseksi noin 10-15 vuoden kuluessa
- vesikatteen huoltotoimenpiteisiin on myös syytä varautua, vaikka tiilikate kestääkin noin 50 vuotta, niin se tarvitsee jatkuvaa seurantaa ja mahdollisen pinnoituksen 25-30 vuoden välein
- kohteelle ei ole ulkopuolisia markkinoita, koska osaomistukselle on hankala löytää ostajaa
- tilat on suunniteltu tiettyyn tarkoitukseen, joten niiden muuntaminen mahdollisia uusia tarpeita vastaavaksi aiheuttaa kustannuksia
- jos tilojen käyttöaste on vähäinen, niin niiden tuotto ei kata kustannuksia, joka pitemmällä ajalla rasittaa omistajaa
- kiinteistön hoitokustannukset nousevat yleisten kustannusten nousujen kautta vuosittain. Energiakustannusten nousua on tällä hetkellä vaikea arvioida maailman tilanteen vuoksi
- jos kohteelle löytyisi täysin ulkopuolinen sijoittajaomistaja, niin hänen tuottovaateensa tämän hetken korkotasolla lienee vähintään 7 %

Lähtökohtaisesti ostotarjous (400 000 euroa, sisältäen korjaus- ja osakerahaston) perustuu osapuolten tarkoitukseen palvella ympäröivää yhteisöä. Kyseiset tilat voisivat jatkossa palvella niin Sysmän kunnan kuin Tainionvirran seurakunnan tarpeita. Sysmän kunnalle sopii, että seurakunta käyttäisi jatkossakin arkistohuonetta omiin tarkoituksiinsa.

Lisäksi konserttialissa järjestettävät kirkolliset tilaisuudet (hautajaiset, ristiäiset ym. kirkolliset tapahtumat) voitaisiin edelleen järjestää Tainionvirran seurakunnan toimesta siivousvelvoitteella. Käytöstä laaditaan erillinen sopimus. Yksityistilaisuudet määritellään erikseen. Olavin toimintakeskus palvelee kunnan tilatarvetta siinäkin tapauksessa, mikäli Sysmän lukio ei tiloja tulevaisuudessa tulisi tarvitsemaan.

Yhtenäiskoulu on toimittanut 8.4.2024 tilojen toiminnallinen käyttösunnitelman lukion siirtyessä Olavin toimintakeskukseen:

Jokaista oppituntia kohden vapautuu keskimäärin 2-3 tilaa. Vapautuvat luokkatilat käytetään normaalin luokkaopetuksen ja erityisopetuksen pienryhmä- ja yksilöopetuksen tiloina. Opiskelijakunnan huoneen käyttö opetustilana vähenee lukion siirtyessä toiseen paikkaan. Opiskelijakunnan huoneen käyttöä neuvottelutilana on mahdollista lisätä. Musiikkiluokka säilyy entisellä paikallaan, mutta tilan toimivuuden kannalta ryhmäkoot eivät voi olla isoja.

Kouluravintolan ruuhkahuippuja puretaan tarvittaessa viereisiin luokkatiloihin esim. kotitalousluokkaan, musiikkiluokkaan ja muihin lähellä oleviin perusopetuksen luokkiin mahdollisuuksien mukaan.

Varhaiskasvatuksen tilahaasteet kulmineituvat erityisesti 3-5-vuotiaille soveltuvan ruokailutilan puuttumiseen. Tällä hetkellä he joutuvat lisäksi siirtymään 6 kertaa päivässä koulurakennuksen läpi, jonka käytävillä on samanaikaisesti eri-ikäisiä koululaisia. Ratkaisuna on ajateltu yhden luokanopetusluokan muuttamista varhaiskasvatuksen ruokailutilaksi, koska nykyinen tila ei vastaa pienten lasten tarpeita. Varhaiskasvatuksen lapset hyötyvät, jos tällainen tilamuutos tehdään.

Olavin toimintakeskuksen lukiolle osoittamat lisäopetustilat eivät yksin riitä ratkaisemaan koulun toiminnallista tilatarvetta. Sysmän Yhteiskoulussa pitää kehittää toiminnallista joustavuutta, tilojen käytön optimointia ja tarvittaessa tehdään muutoksia nykyisten tilojen käyttötarkoituksiin. Työ- ja lukujärjestys tulee suunnitella siten, että opetus tapahtuu koulupäivinä klo 8-16 välillä.

Sysmän yhtenäiskoulu on ilmoittanut tarvitsevansa lukion käyttöön Olavin toimintakeskuksesta tiloja seuraavasti:

2 \* iso luokka n. 60 m<sup>2</sup>  
2 \* pieni luokka n. 40 m<sup>2</sup>  
1 \* henkilökunnan tila n. 30 m<sup>2</sup>  
1\* hallintotila n. 15 m<sup>2</sup>  
1-2 \* varastotilaa 20 m<sup>2</sup>  
Yhteensä n. 265 m<sup>2</sup>

Tekninen toimi arvio muutostöiden kustannuksiksi 150 000 euroa.

Valmistelija

Nimi: Lasse Peltonen  
Tehtävänimike: Vt. kunnanjohtaja  
Puh: 044 713 4504  
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus valtuuttaa vt. kunnanjohtajan ja vt. teknisen johtajan valmistelemaan ja tekemään 400 000 euron ostotarjouksen Tainiovirran seurakunnan omistamista Olavin toimintakeskuksen tiloista sekä seurakunnan 1/3 omistamasta maapohjasta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Merkitään, että jäsen Eija Virolainen-Nurminen, varajäsen Veikko Kyllönen ja valtuuston I varapuheenjohtaja Timo Seppänen poistuivat esteellisinä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi perusteena yhteisöjääviys.