

Teknisen valiokunnan lausunto koulutusvaliokunnalle koskien Salparin koulukiinteistön käyttösunnitelmaa koulun lakkauttamisen jälkeen / Tekniska utskottets utlåtande åt utskottet för utbildning gällande dispositionsplan för Salpars skolfastighet efter skolans nedläggning

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 09.12.2025 § 161

1323/12.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: vt. Yhdyskuntajohtaja/tf. Samhällsdirektör, Eric Roselius eric.roselius(at)sipoo.fi

Koulutusvaliokunta on 18.11.2025 § 34 pyytänyt Teknisen valiokunnan lausuntoa koskien Salparin koulukiinteistön käyttösunnitelmaa koulun lakkauttamisen jälkeen. Koulutusvaliokunnan päätöksen mukaan koulun lakkauttamisen päätöksenteko alustavasti etenisi siten, että kunnanvaltuusto käsittelisi lakkauttämispäätöstä maaliskuussa 2026. Mikäli koulun lakkauttamisesta valtuusto silloin päättäisi, koulun toiminta voisi lakata 2026 kevätlukukauden jälkeen. Tekninen valiokunta kiittää lausuntomahdollisuudesta ja pahoittelee, että lausunto annetaan 9.12.2025 eikä lausuntopyynnön 3.12.2025 mukaisen määräajan mukaisesti.

Lähtökohdat ja perustiedot.

Salparin koulu sijaitsee Sipoon kalkkirannassa osoitteessa Salparintie 11.

Tontin omistus Oma	Tontin pinta-ala m² 13095	Rakennusten lukumäärä 1
Rakennustyyppi Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	Valmistumisvuosi 1955	Peruskorjattu Ei
Laajennettu Ei	Kellarikerros 1	Maanpäälliset kerrokset 2
Tilavuus m³ (lämmin ja kylmä) 4890	Kerrosneliöt lämmin 1 240,40 + vinttikerrokset	Huoneistoneliöt lämmin 1 158,40
Rakennusmateriaali Massiivi tiili / betoni	Kattotyyppi ja materiaali Harjakatto / isompi osa pelti, asuinrakennus tiili	Hissi Ei
Lämmitysjärjestelmä Öljy	Ilmanvaihtojärjestelmä Painovoimainen / yksittäisessä osassa koneellinen	Väestönsuoja Ei

Kaavatilanne ja käyttötarkoitus

Salparin koulun kohdalla on voimassa Saariston ja rannikon osayleiskaava. Koulukiinteistö on kokonaisuudessa osoitettu kaavamerkinnällä PY-julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Lisäksi kaavassa on määräys "alueen vanhan rakennuskannan säilymistä tulee edistää". Rakennusta ei ole

kaavalla suojeltu. Rakennuksen käyttö muuhun kuin pääsääntöisesti julkisiin palveluihin tai hallintoon edellyttäneen kaavamutosta/asemakaavan laatimista tai poikkeamislupaa ja käyttötarkoituksenmuutosta. Rakentamislupahakemuksesta pyydetään Porvoon museon lausunto. Alustavien kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kannanottojen perusteella näille on perusteita, etenkin mikäli tuleva käyttö on asumista tai liiketoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä, jo joka toiveen mukaan toisi positiivista lisää kyläalueelle.

Rakennuksen kuvaus

Koulurakennuksessa toimii isommassa rakennusosassa ala-aste. Pienemmässä osassa on neljä asuntoa, joista kolme on käytöstä poistettu kunnan takia. Yhdessä asunnoista asuu vielä asukas. Eri rakennusosat on liitetty toisiinsa kellarikäytävän kautta. Rakennuksessa on oma iso pihalueensa.

Kulttuuriympäristö ja rakennusperintö

Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys YS 2024: Salparin koulu edustaa 1950-luvun satulakattoista, rapattua koulurakennustyyppiä. Vaaleansävyinen, rapattu rakennus on sovitettu rinteeseen kulmittain sijoittuvine opetus- ja asunosiipien volyymeineen, pihan suuntaan aukeaa leveä sadekatos. Kulttuurihistorialliset arvot: ympäristöllisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas. Arvoluokitus seudullinen. Arvoluokka 1 (luokitus 1-3. Luokat 1 ja 2 ovat arvokkaimpia kohteita, joiden säilyminen tulisi turvata. Luokan 3 kohteet ovat ilmeeltään muuttuneita rakennuksia, joilla vielä saattaa olla kyläkuvallista tai muuta kulttuurihistoriallista merkitystä.)

Todettakoon, että mikäli koulutoiminnan lakkaamisesta päätetään, rakennuksen säilyminen käytössä ja toiminnassa on suositeltavaa, jotta rakennuksen historiallisten arvojen säilymistä voidaan parhaiten turvata.

Tiedossa olevat korjaustarpeet (PTS 10 vuotta) ja kustannusarviot

2026 Kuntoarvion päivitys 5 000 €

2026 Märkätilojen uusiminen 60 000 €

2026 Asunto-osan saneeraus 250 000 €

2026 Lämmitystapamuutos + linja- ja patteriventtiilien uusiminen 120 000 €

2027 Sähkö saneeraus 200 000 €

2028 Koulun tilojen pintaremontti 140 000 €

2029 Koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmän lisääminen 150 000 €

2030 WC-tilojen saneeraus 40 000 €

2031 Julkisivun paikkakorjaukset ja huoltomaalaus 150 000 €

Yhteensä kustannusarvio 965 000 €. Todelliset kustannukset selviävät vasta töiden suunnittelun, kilpailutuksen ja toteutuksen jälkeen.

Ylläpito

Nykyiset kunnalle aiheutuvat kustannukset:

Pääomakulut noin 53 000 €/v

Ylläpitokulut noin 67 000 €/v

Siivous noin 28 000 €/v

Yhteensä 148 000 €/v

Koulutoiminnan lakkauttamisen jälkeen, ja mikäli kunnalla ei ole muiden toimintojen osalta rakennuksen tarvetta on rakennus mahdollista siirtää siirtää peruslämmölle ja pienelle ylläpitohuollolle. Rakennuksen siirto peruslämmölle ja pienelle ylläpitohuollolle sekä siivouksen poisjättäminen alentaa sisäisen vuokran kustannuksia arviolta noin 55 000 € / vuosi. Tällöin sisäiset vuokrat olisivat arviolta noin 93 000 €. Rakennuksen mahdollisessa myynissä tai purussa tulee huomioida rakennuksen mahdollinen poistoarvo.

Rakennuksen purkamisen arvioitu kustannus on noin 150 000 €. Todellinen kustannus selviää vasta tarjousten pyytämisen jälkeen. Ottaen huomioon Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen YS 2024 tiedot, rakennuksen purkamista ei voida pitää ensisijaisena vaihtoehtona. Mikäli rakennuksessa päätetään lopettaa koulutoiminta, on rakennus järkevintä myydä joko omalla tai vuokratontilla. Todennäköisin ostaja olisi yksityishenkilö tai asuntosijoittaja. Karkea arvio myyntiajasta on noin 0.5-1 vuotta. Rakennuksesta ei kuitenkaan ole voitu tämän hetken tiedoilla teettää vielä arviokirjaa, joten myyntihinta tai myyntiin vaikuttavat tarkemmat tiedot eivät ole vielä tiedossa. Rakennuksen tai sen luovuttamismuodosta

Yhteenveto

Koulun lakkauttamis päätöstä käsittelee Sipoossa koulutusvaliokunnan esityksen pohjalta kunnanhallitus, joka tarvittaessa päättää esityksen tekemisestä valtuustolle. Koulutusvaliokunta on pyytänyt tekniseltä valiokunnalta lausuntoa asiasta. Tekninen valiokunta katsoo, että nykyisten tietojen puitteissa koulun toiminnan päätyttyä kunnan kannalta edullisin vaihtoehto olisi kiinteistöstä luopuminen, siten että rakennuksesta myös jatkossa toisi muun toiminnan kautta lisäarvoa kyläalueelle säilyttäen rakennuksen rakennushistorialliset arvot. Tosiasiallista käyttöä kunnalla ei kiinteistölle nykyarvion mukaan ole, johtuen mm. sijainnista sekä merkittävästä korjausvelasta. Lopullisesti rakennuksen luopumistapa ja menettely voidaan määritellä vasta mahdollisen lakkauttamis päätöksen jälkeen.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta antaa koulutusvaliokunnalle yllä olevan lausunnon koskien Salparin koulukiinteistön käyttösuunnitelmaa koulun lakkauttamisen jälkeen.

Tekniska utskottet beslutar ge ovanstående utlåtande gällande dispositionsplan för Salpars skolfastighet efter skolans nedläggning åt utskottet för utbildning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor