

LIITE Bilaga 1: Selvitys Martinkylän koulun vuokraamisesta ulkopuoliselle toimijalle / Utredning om att hyra Mårtensby skola till en extern verksamhetsutövare

Taustaa

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan **6.6.2022 § 212**:

Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut kartoittaa Mårtensby skolanin vuokraamisesta mahdollisesti kiinnostuneita toimijoita tavoitteena solmia pitkäaikainen vuokrasopimus kunnan ulkopuolisen tahon kanssa yllä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Kartoitus tulee toteuttaa kevääseen 2023 mennessä.

Hallituksen päätöksen esittelytekstin mukaisesti tilojen vuokraus tapahtuisi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Mårtensby skola vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kunnanhallinnon ulkopuoliselle toimijalle. Toiminnan tulee olla pitkäjänteistä ja yleishyödyllistä. Tarjouksen voi jättää yritys, yhdistys tai ryhmä. Yksittäiselle henkilölle tila vuokrataan vain poikkeustapauksessa.
- Vuokra-aika on 15 vuotta, jonka jälkeen vuokrasuhde jatkuu ilman eri sopimusta molemmin puolin, yhden vuoden mittaisin irtisanomisajoin.
- Vuokralainen valitaan vuokralaisen esittämään käyttökonseptiin (toimintasuunnitelma) ja vuokratarjoukseen perustuen. Vuokralaisen tulee huolehtia kaikista talon käyttö- ja ylläpitokustannuksista.
- Toiminnan järjestämisestä pyydetään julkisesti kirjalliset tarjoukset. Palveluntuottajaa pyydetään esittämään tarjouksessaan mahdollisimman konkreettinen toimintasuunnitelma; minkälaista toimintaa kiinteistössä harjoitetaan ja miten toiminta hyödyttää alueen asukkaita ja alueen vetovoimaisuutta.
- Kunnan ja vuokralaisen välille laaditaan osapuolten yhteistoimintaa, vastuita ja velvoitteita koskeva yksityiskohtainen sopimus. Osapuolet neuvottelevat ja toteavat sopimuksenmukaisuuden vuosittain.
- Vuokralainen vastaa talon sisällä ja piha-alueella tehtävistä tarpeellisista muutos- ja korjaustöistä, kuitenkin sopien etukäteen toimenpiteistä kunnan toimitilat-yksikön kanssa. Muutostöissä tulee kunnioittaa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Kunta vastaa talon ulkovaipan ja rakenteiden kunnosta. Kiinteistöön tehdään kuntotarkastus ennen kunnossapitovaatimusten esittämistä vuokralaiselle.
- Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa rakennuksen takaisin omistajalle vuokrakauden alkamisaikaa vastaavassa kunnossa.

Martinkylän koulun käyttöselvityksen laativat kulttuuri- ja vapaa-ajan koordinaattori Elina Halla ja erityissuunnittelija Daniel Silén. Käyttöselvityksessä pyrittiin keräämään mahdollisimman laajasti kuntalaisten näkemyksiä ja kaikkien kunnan toimialojen edustajien kanta. Vanhan Martinkylän koulun käyttöselvityksestä tiedotettiin Sipoon verkkosivuilla ja Sipoon Sanomissa. Elina ja Daniel osallistuivat myös vanhalla Martinkylän koululla järjestettyyn Talman kyläyhdistyksen kevättapahtumaan, missä tiedotettiin selvityksestä ja kerättiin kuntalaisten käyttöehdotuksia.

Käyttöselvitys toteutettiin ja valmistui keväällä 2023. Käyttöselvitys liitettiin osaksi palveluverkkosuunnitelmaa.

Vanhan Martinkylän koulun kunnostussuunnitelma ja sitä täydentävä käyttöselvitys:

18.2.2022 tehdyssä kunnostussuunnitelmassa ehdotettiin vanhan Martinkylän koulun myyntiä taloudellisista ja toiminnallisista syistä. Selvityksessä oli otettu huomioon sen hetkisten vuokraajien ja käyttäjien näkemykset sekä päättäjille tulleen nettiadressin sisältö. Kunnostussuunnitelmassa oli ehdotettu eri kunnostusvaihtoehtoja. Tekninen valiokunta pyysi **01.03.2022 §21** vapaa-ajan jaostolta ja sivistysvaliokunnalta lausuntoa Martinkylän kunnostussuunnitelmalle ja teknisen johtajan ehdotukselle. Vapaa-ajan jaosto päätti **23.03.2022 §17** antaa Martinkylän käyttöselvityksen käsittelyn jälkeen lausunnon kunnostussuunnitelmasta.

18.2.2022 selvitystä lähdettiin kunnanhallituksen päätöksen myötä täydentämään palvelujohtajien ja kuntalaisten kuulemisella. Uuden käyttöselvityksen tavoitteena oli täydentää kunnostussuunnitelmassa tehtyä työtä, selvittämällä mitä sivistysvaliokunnan alaisia palveluita, kunta-asukkaiden ehdotuksia ja kolmannen sektorin palveluita voisi sijoittaa vanhaan Martinkylän kouluun.

Kuvaus tilasta ja tämänhetkisestä käytöstä:

Vanhan Martinkylän koulu on kaksikerroksinen rakennus. Toinen kerros on suurimmalta osin kutojien käytössä ja kudontapuiden suuren koon ja kutomiseen vaadittavan suuren liikkumistilan vuoksi tiloihin on vaikea sijoittaa muuta toimintaa. Toisessa kerroksessa on myös keittiö, wc ja suihku. Tiloihin pääsy ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Ensimmäisessä kerroksessa on sali ja kolme luokkahuonetta. Ensimmäisen kerroksen luokkahuoneissa järjestetään Sipoon opiston huonekaluverhoilu- ja ompelukursseja. Tiloissa sijaitsee myös koulumuseo. Ainoa tila, jossa ei ole Sipoon Opiston säännöllistä toimintaa on salin yhteydessä olevassa luokkahuoneessa. Tiloihin pääsy ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Salin koosta johtuen siellä ei voi järjestää toimintaa, joka vaatii isoa tilaa liikkuu. Lattioiden huonon kunnon, sekä pukuhuoneiden ja suihkutilan puutteen vuoksi, salissa ei voi järjestää toimintaa, jossa liikutaan aktiivisesti. Saliin pääsy ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Koulun piha-alue on suhteellisen suuri ja siellä sijaitsevan lisärakennuksen tiloissa on mm. ulkosauna ja autotalli sekä erilaisia kylmäksi varastoksi soveltuvia tiloja.

Tämänhetkinen käyttöastekuvaus ja kustannukset

Vanha Martinkylän koulu toimii yhtenä Sipoon opiston toimipisteenä. Sipoon koulumuseolla on luokkahuone käytössään omalle toiminnalleen.

Sipoon Opisto järjestää Martinkylän koulussa: entisöintiä, ompelua, kudontaa ja liikuntaa. Kudonta on sijoitettu 2. kerrokseen ja entisöinti ompelutoimintoihin 1. kerrokseen. Kudonta käyttää melkein koko 2. krs pinta-alan pl. keittiö ja 2. krs WC/Suihkutila.

Vaikka Sipoon Opisto tilallisesti käyttää melkein kaikkia Martinkylän koulussa olevia tiloja on käyttöaste matala. Lukuvuonna 2022–2023 järjestettiin 66 tuntia kudontaa, 292 tuntia verhoilua, 88 tuntia liikuntaa, 47 tuntia teorialunteja. Kurssilaisia oli yhteensä 214 ja kursseja 21. Keskimäärin opiskelijoita oli 10 henkilöä / kurssi. Keskimääräinen vuokrakustannus / tunti on noin 106 € (kustannuksiin ei ole laskettu muita kuluja kuin Opiston Martinkylän koulusta maksama vuokra). Keskimääräinen vuokrakustannus / tunti on Nikkilän Opistotalossa 38 € ja Sinisessä hallissa 31 €. Sijaintinsa vuoksi Martinkylän kouluun ei ole aiempien kausien kokeilujen perusteella saatu tarpeeksi kysyntää muiden kuin edellä mainittujen kurssimuotojen toteuttamiselle.

Sipoon opisto kustantaa yksin koko Martinkylän koulun vuokran. Sipoon Opiston oma toiminta Martinkylän koulussa on vähäistä ja vuokratkustannukset per pidetty kurssitunti ovat suhteellisen korkeat.

Martinkylän koulun ylläpitäminen opistotalona on Sipoon Opistolle kustannustehotonta ja vie runsaasti Opiston henkilöstöresursseja. Nykyinen kurssitoiminta Martinkylän opistotalossa voitaisiin sellaisenaan siirtää Siniselle Hallille, jossa on jo valmiiksi samantyyppistä toimintaa, ja joka on sijainniltaan saavutettavampi ja esteetön.

Jos Martinkylän koulu päätetään säilyttää opistotalona, on opiston siirrettävä Nikkilässä tarjolla olevaa toimintaa Talmaan. Tämä parantaisi Martinkylän opistotalon kustannustehokkuutta, mutta huonontaisi opiston palvelujen saatavuutta kuntalaisille. Martinkylän opistotalon käyttöastetta ei pystytä parantamaan lisäämällä kurssimääriä, koska laajaa kiinnostusta lisäkurseille ei aikaisempien kokemusten mukaan ole jo edellä mainittujen seikkojen vuoksi.

Martinkylän koulun toimiminen laajana Talman asukkaiden tapahtumakeskuksena, (jossa on jatkuva varauskapasiteetti täynnä ja toiminta kannattavaa sekä tilan järjestäjälle, että tilassa toimintaa järjestävälle) ei ole mahdollista ilman lisäresursseja. Kulunvalvontaa tulisi parantaa, tilavarauksiin ja tilan hallinnointiin, sekä tapahtumapaikan markkinointiin tarvitaan resursseja. Muuten käyttökapasiteettia ei saada täytettyä toivotusti ja toiminta jatkuu kaikin puolin kustannustehottomana entiseen malliin.

Koulumuseo

Koulumuseolla on käytössään alakerrassa yksi luokkahuone ja esineistöä on sijoitettu myös alakerran käytäville ja ulkovarastoon. Koulumuseo on auki tilauksesta. Kouluista ei säännöllisesti tehdä vierailuja Sipoon koulumuseoon. Vierailu koulumuseolle ei myöskään ole osa Sipoon peruskoulujen kulttuuri- ja liikuntakalenteria. Sipoon koulumuseo on ilmoittanut vierailumäärän vuonna 2022 olleen noin 500, josta suurin osa on peruskoulun oppilaita.

Sipoon koulumuseo on ilmoittanut haluavansa jäädä Martinkylän koulun tiloihin. Koulumuseon kannanotto löytyy liitteenä (liite 3 ja 4). Koulumuseo ei maksa vuokraa tilan käytöstä.

Sipoon kunnan omat palvelut

Kunnan omien toimintojen kannalta Martinkylän koulu ei ole houkuttelevin vaihtoehto. Haasteena ovat talon sijainti, tilojen kunto ja puutteellinen varustus (esim. suihkutilojen vähyyys ja esteettömyyttä ei ole huomioitu).

Koulutuspalvelut: Kunnan kouluilla tai lukioilla ei ole säännöllistä käyttötarvetta Martinkylän koululle.

Varhaiskasvatuspalvelut: Martinkylän koulun rakennus ei sovellu päiväkotitoimintaan ilman radikaaleja ja kalliita muutostöitä.

Kulttuuripalvelut: Koska tilat eivät ole esteettömät ja saniteettitiloja ei ole riittävästi, talo ei sovellut kulttuuripalveluiden toimintaan. Tilat voidaan vuokrata esimerkiksi taiteilijoiden työskentely- ja ateljeetiloksi. Tällöin tilojen vuokranantajan toimii yhdyskunta ja ympäristön toimiala.

Sipoon opisto: Opiston osalta tilojen käyttöä tarkastellaan tässä selvityksessä tarkemmin. Sipoon opisto on vastannut koululaisten matalan kynnyksen harrastustoiminnasta eli Hobari-toiminnasta toimintavuoden 2023–2024 alusta. Toimintaa ei pystytä järjestämään rakennuksessa, koska se sijaitsee liian kaukana kunnan kouluista eikä se ole esteetön.

Nuorisopalvelut: Martinkylän koulu on liian syrjässä toimiakseen nuorisotalona. Sen lähialueella ei asu siirtävästi nuoria. Nuorisopalveluilla ei ole lisätilan tarvetta, koska Nikkilässä sijaitseva Wessman-talo muutetaan lasten ja nuoreten toimintakeskukseksi syksyllä 2024. Lisäksi Nuorisopalvelut käyttävät Lövyddania omien leirien järjestämiseen.

Liikuntapalvelut: Liikuntapalveluilla ei ole lisätilan tarvetta. Koulutalo ei sovellu sellaisenaan aktiivisen liikunnan tai urheilun järjestämiseen, koska tilat eivät ole esteettömiä ja sieltä puuttuu asianmukaiset peseytymistilat.

Työllisyyspalvelut: Työllisyyspalveluilla ei ole lisätilan tarvetta eikä sellaista toimintaa, joka voitaisiin sijoittaa Martinkylän kouluun.

Kirjastopalvelut: Kirjastopalveluilla ei ole lisätilan tarvetta eikä koulutalo sovellu kirjaston toimintaan.

Elinkeinopalvelut: Tilat voidaan vuokrata yrityskäyttöön. Tässä tapauksessa vuokrausta vastaa Yhdyskunta- ja ympäristö -toimiala.

Kuntalaisten ehdotukset

Talman yhteisöllinen keskus, "kylätalo"

Saatujen kyselyvastausten perusteella Martinkylän koulusta on muodostunut talmalaisille tärkeä kohtaamispaikka. Vastausten perusteella Talman koulu on ainoa muu rakennus, joka voisi toimia vastaavana kohtaamispaikkana tai kyläyhdistyksen toiminnan matalan kynnyksen edullisena toimipisteenä.

Talman kyläyhdistyksen puheenjohtaja on kannanotossaan nostanut esille kehitysehdotuksia toiminnasta Martinkylän koulussa ja kustannuksista [kannanotto löytyy liitteenä, liite 3 & 4].

Toiveena alueen kuntalaisilla olisi säilyttää Martinkylän koulu talmalaisten yhteisöllisenä keskuksena, jossa järjestettäisiin Talman paikallisten seurojen tapaamisia, Sipoon Opiston kursseja, Koulumuseo-toimintaa, kotiopetusta ja yrittäjyystoimintaa. Kaikissa kannanotoissa kantava ajatus on, että kuntalaisten muu yhteisötoiminta rakentuu kunnan järjestämän (ja suurelta osin rahoittaman) Opiston ja Koulumuseon järjestämän toiminnan ympärille.

Kuntalaisten vastauksissa on toive Sipoon Opiston kurssien lisäämisestä. Opisto on tätä kokeillut, mutta ilmoittautumisen vähyyden vuoksi kursseja ei ole saatu toteutumaan. Sipoon Opiston näkemys on, että tiloissa järjestettävät nykyiset kurssit vastaavat alueellista kiinnostusta ilmoittautua ja osallistua kursseihin.

Uuden Ajan ry haluaisi Martinkylän koulun tiloja käyttöönsä kotiopetukseen ja yrityskäyttöön. Yhdistys käyttäisi Koulumuseon kalustoa ja piha-aluetta opetukseensa. Aikuisia Uuden Ajan ry:ssä on 3–5 ja lapsia 5–10. Uuden Ajan ry:n tilojen käyttöaste ja käyttöehdotus löytyvät liitteenä, (liite 2).

Muita esille tulleita ehdotuksia on järjestää nuorille (16–29 v) ilmaiseksi keramiikkakursseja. Kurssit olisivat sitoutumattomia. Kunta kustantaisi kokonaan tai osittain keramiikkakurssit. Tiloissa ei ole nykyisellään keramiikkatyöskentelyyn vaadittavaa välineistöä (uuni). Keramiikkaa voidaan tarjota nykyisellään jo soveltuvissa ja hyvin lähestyttävissä tiloissa Sinisellä hallilla. Kunta järjestää jo kuntalaisille lapsille ja nuorille maksutonta keramiikkaopetusta Sinisellä Hallilla ja muualla Sipoon koulukeskuksissa kysynnän mukaan (Harrastamisen Suomen malli eli Hobari).

Paikalliset yhdistykset ja yritykset- kaikki saadut vastaukset

Käyttöehdotukset löytyvät kokonaisuudessaan liitteenä. (liite 2)

Yhteenveto

Selvitettäessä mahdollisuuksia Martinkylän koulun vuokraamista hallituksen päätöksen mukaisesti ulkopuoliselle tai ulkopuolisille toimijoille ei ole löytynyt sellaista vaihtoehtoa, joka täyttäisi hallituksen päätökseen liittyvässä esittelytekstissä määritellyt vuokrauseriaatteet.

Martinkylän koulun käyttö tulevaisuudessa

Jos Talman alueelle suunnitellut kaavoitus toteutuu, on alueen väestö kasvava. Sipoon kunnan väestösuunnitteen mukaan 0–18-vuotiaiden määrä Talmassa kasvaa. Vuoteen 2040 mennessä väestösuunnitteen mukaan 0–18-vuotiaiden määrä Talmassa kasvaa 628 lapsella ja nuorella.

Martinkylän koulun käyttöä suunnitellaan vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeita luomalla siitä Talmaan toimintakeskus, joka palvelee asukkaita laajasti. Toiminta voi olla jatkuvaa tai esim. tapahtumaluontaista. Ratkaisu edellyttää, että tilat muutetaan esteettömiksi.

Yhteisöllinen toimintakeskus: Kunnan asukkaiden ehdotusten mukaan Martinkylän koulutalo voisi toimia talmalaisten yhteisöllisenä toimintakeskuksena. Tämä tarkoittaisi tilan aktiivista käyttöä paikallisten seurojen tapaamisissa, Sipoon Opiston kursseissa, Koulumuseo-toiminnassa ja yrittäjyystoiminnassa.

Sipoon Opiston Toiminta: Martinkylän koulutalon käyttöä Sipoon Opiston toimipisteenä tarkastellaan kustannustehokkuuden näkökulmasta. Tilaa jatketaan opistotalona ja toiminnan laajentamista harkitaan. Tämä voi tarkoittaa tiettyjen palveluiden siirtämistä Nikkilästä Martinkylän koulutaloon.

Tilan monikäyttöisyys ja esteettömyys: Tilojen monikäyttöisyyden parantaminen ja esteettömyyden huomioiminen voisivat lisätä tilan houkuttelevuutta ja käyttöastetta.

Koulumuseo: Koulumuseon jatkaminen nykyisissä tiloissa on yksi mahdollisuus, mutta sen roolia ja näkyvyyttä Sipoon koulutusjärjestelmässä voisi kehittää lisäämällä museovierailuja osaksi koulujen ohjelmaa.

Uusien toimintojen käyttöönotto: Ehdotukset, esim. kursseja nuorille sekä yrittäjyystoiminnan järjestäminen, voivat tuoda lisäarvoa ja käyttöastetta tilaan.

Martinkylän toimintakeskusta kehitetään kustannustehokkaasti. Sipoon opisto ei voi kustantaa toimintoja, joka ei ole osa Opiston toimintaa. Kustannustehokkuuden parantamiseksi Opiston mahdollisuuksia toteuttaa opetusta Martinkylän toimintakeskuksessa pitää selvittää erikseen.

Martinkylän koulurakennukseen tehtäisiin kunnostussuunnitelmassa esitetyt muutokset. Tilojen käytön helpottamiseksi taloon tulee asentaa kulunvalvontajärjestelmä.