

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Talousarviossa on asetettu vuoden 2021 toimenpiteeksi uuden suomenkielisen alakoulun (vl 0–6) suunnittelun käynnistäminen. Tavoitteena on suunnitella turvalliset, terveelliset ja esteettömät tilat esioppilaille ja perusopetuksen 1–6 luokkalaisille. Suunnittelu toteutetaan yhteistyössä sivistystoimen ja yhdyskuntatoimen kesken.

Sivistystoimi on laatinut tarveselvityksen, jossa on tarkasteltu suomenkielisen alakoulun nykytilannetta ja toimintaa sekä käyttäjän tilatarpeita ja tavoiteltua tilannetta. Selvityksessä on esitetty vaihtoehtoiset ratkaisut väistötilatarpeeseen, niiden alustavat kustannusarviot sekä vertailua vaihtoehtoisten ratkaisuiden välillä.

Tarveselvityksessä on tarkasteltu erilaiset kasvuennusteet, joiden mukaan suomenkielisen alakoulun oppilasmäärä on vuonna 2030 arviolta 490–600 oppilasta ja vuonna 2040 arviolta 540–790 oppilasta. Arviot perustuvat 1–3 prosentin kasvuennusteisiin. Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin (KH 8.6.2020) mukaan suomenkieliseen alakouluun pitäisi mahtua 600 alakoululaista ja 84 esikoululaista.

Tarveselvityksessä vaihtoehtoisiksi ratkaisuksi on esitetty seuraavia:

- A. Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta
- B. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen
- C. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen
- D. Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille
- E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille

Rakennusinvestointihankkeen vaiheiden mukaisesti tarveselvitys siirtyy suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan (SOVV) käsittelyn jälkeen yhdyskuntavaliokunnalle lausuntoa varten. Lausunto käsitellään SOVV:ssa ennen kuin tarveselvitys viedään eteenpäin kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Prosessin jatko ja arvio hankkeen kokonaiskestosta

Investointihankkeen vaiheet on kuvattu kaaviossa, joka on esityslistan **oheismateriaalina**.

Tarveselvityksen laatii käyttäjävaliokunta ja se hyväksytään kaupunginhallituksessa. Tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä määritetään investointitalousarvioon hankesuunnittelua varten määräraha, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä (hankepäätös).

Ennen hankesuunnittelun käynnistymistä tulee käyttäjän laatia suunnittelun tarpeisiin riittävät lähtötietomateriaalit. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia pedagoginen suunnitelma, jossa kuvataan opetussuunnitelmalliset lähtökohdat tilatarpeille ja opetuksen toteutukselle. Hankesuunnittelun lähtötiedoiksi tulee esittää opetusryhmien mukaiset opetustilojen lukumäärälliset tarpeet sekä tuntijakopohjainen tilatarkastelu erityisaineiden opetustilatarpeista lukumäärällisesti. Hankesuunnittelun käynnistyessä käyttäjän tulee nimetä hankkeeseen käyttäjän edustaja, joka osallistuu tilasuunnitteluun ja toimii koordinaattorina käyttäjäryhmien ja suunnittelun välillä.

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena syntyy hankesuunnitelman lisäksi tilaohjelma, alustavat luonnokset, hankeohjelma, tavoitehinta ja kustannuskonsultin lausunto. Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen. Hankesuunnitelma käsitellään käyttäjävaliokunnassa, yhdyskuntavaliokunnassa, kaupunginhallituksessa ja hyväksytään merkittävimpien hankkeiden osalta kaupunginvaltuustossa. Kaupunginvaltuusto hyväksyy hankkeen sisällön, laajuuden, määrärahan ja toteutusajankohdan (investointipäätös).

Hankepäätöksen synnyttyä voidaan valmistella kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaavoituksen käynnistämispäätös, edellyttäen että ratkaisu sijainnista on tehty. Tämän jälkeen kaavahankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja hanke kuulutetaan vireille. Kaavoituksen lähtökohtien, määriteltyjen tavoitteiden ja tehdyn suunnittelun perusteella valmistellaan kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siitä on mahdollista jättää mielipiteitä. Luonnoksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntavaliokunta. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot eri viranomais- ja asiantuntijatahoilta. Kaavaluonnosta täydennetään kaavaehdotukseksi tarkentuneen suunnittelun pohjalta sekä tehtyjen selvitysten perusteella saatu palaute mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin siitä on mahdollista jättää muistutuksia. Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitellään yhdyskuntavaliokunnassa ja nähtäville asettamisesta päättää kaupunginhallitus. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot eri viranomais- ja asiantuntijatahoilta. Asemakaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Mikäli tarkistukset ovat oleellisia, asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava voidaan kuuluttaa voimaan tulleeksi valitusajan jälkeen. Mikäli kaavasta valitetaan, asemakaava voidaan kuuluttaa voimaan tulleeksi hallinto-oikeuden ja mahdollisen korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen, mikäli kaavasta tehdyt valitukset hylätään.

Suuren kouluinvestointihankkeen vaiheet ja arvio niiden läpivientiajasta:

- Tarveselvitys (8 kk)
- Pedagoginen suunnitelma ja tarvittavat lähtötiedot (käyttäjät)

- Kaavoitus (18-24 kk), ratkaisusta riippuen osittain tai kokonaan yhtäaikaisesti hankesuunnittelun kanssa, jolloin vaikutus kokonaisuikatauluun voi olla lisäyksenä 6-12 kk
- Hankesuunnittelu (12-16 kk)
- Luonnossuunnittelu (12-18 kk)
- Rakennussuunnittelu (12-18 kk)
- Rakentaminen (20-26 kk)
- Käyttöönotto ja kalustaminen (3kk)

Näissä aikatauluarvioissa on otettu huomioon rakennuslupakäsittelyn sekä suunnittelija- ja urakoitsijakilpailutusten vaatima aika päätöksentekoiheen. Yhteensä aikaa näin merkittävän hankkeen läpivientiin on siis varattava 73-101 kk eli 6-8,5 vuotta. Tarvittava aika riippuu lopulta olennaisesti valittavasta ratkaisusta. Pedagogisen suunnitelman ja käyttäjän lähtötietojen määrittelyyn tarvitsemaa aikaa ei tässä arvioissa ole otettu huomioon. Myöskään mahdollista lisäviivettä kaavamutokseen tai urakoitsijavalintaan kohdistuvista valituksista ei ole ennakoitu. Koulun toiminnan järjestäminen ennen hankkeen valmistumista on siis myös otettava huomioon alusta asti osana hankkeen valmistelua. Väistötilojen mahdollisesta järjestämisestä ja kustannuksista vastaa käyttäjä.

Lausuntopyyntö

SOVV on (19.5.2021 § 33) pyytänyt yhdyskuntavaliokunnalta lausuntoa suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä. Lausuntoon on pyydetty myös

- liittämään kuvaus nykyisen Mäntymäen koulurakennuksen elinkaaresta ja tulevaisuuden arvioiduista korjaustarpeista,
- kuvaamaan miten kaavoitusvaihe on huomioitu alustavassa hankeaikataulussa,
- arvioimaan miten uuden rakennuksen energiatehokkuus ja muut modernit ratkaisut vaikuttavat kiinteistön käyttö- ja huoltokuluihin pitkällä aikavälillä,
- arvioimaan miten ja millaisella investointikustannuksella ja muilla kustannuksilla olisi mahdollista toteuttaa ratkaisu, jossa rakennettaisiin pienempi perusosa uudesta koulurakennuksesta ja tämän lisäksi mahdollistettaisiin joustavia moduuleja, joita voisi lisätä tai poistaa lapsimäärän kehityksen ja tilatarpeiden mukaisesti,
- liittämään Mäntymäen koulun esteettömyysraportti ja sisäilmatutkimusraportin yhteenveto taustamateriaaliksi,
- tarkistamaan Mäntymäen nykyisen tontin, Saharan tontin sekä uimahallin/Metsämajan päiväkodin tontin koko,
- arvioimaan, mikä on Granhultin alakoulussa välituntipihan neliömäärä per lapsi, sekä millä keinoin eri vaihtoehdoissa olisi toteutettavissa vastaava välituntipihan neliömäärä per lapsi tulevaisuuden tarpeet huomioiden.

Esitys lausunnoksi tarveselvityksestä

Tärkein lähtötieto tässä hankkeessa on oppilasmäärien mahdollisimman oikea arviointi pidemmällä aikavälillä. Oppilasmäärien arvioilla on suora vaikutus ratkaisuvaihtoehtoihin ja niiden toteutettavuuteen sekä hankkeen laajuuteen ja kustannuksiin. Tätä on syytä tarkastella vielä huolellisesti. Tarveselvityksessä esitetään arvio 1-3% oppilasmäärän kasvusta, mutta tilastokeskuksen ja vuoden 2018 kaupunkitutkimuksen väestöennuste 7-12 vuotiaissa on laskeva. Lisäksi ennusteissa esikouluikäisten määrät tulisivat pysymään lähes samalla tasolla tai

jopa hiukan laskevan vuosina 2021-2030-2040, joten myös siihen nähden alakoululaisten määrän 1-3% vuosittainen kasvu vaikuttaa suurelta ja tuottaa muutenkin varsin suuren haarukan oppilasmäärissä.

Koska oppilasmääräarvioihin liittyy luonnollisista syistä huomattavaa epävarmuutta pitkällä aikavälillä tulisi valitun ratkaisun oltava mahdollisimman muuntojoustava, jotta se vastaisi tarpeisiin kustannustehokkaasti. On mahdollista toteuttaa pienempi koulurakennuksen perusosa ja tämän lisäksi joustavia moduuleja, mutta yleisten tilojen mitoitus varten tarvitaan maksimihenkilömäärä ajoittuen esim. vuosille 2030 ja 2040. Arvion tulisi olla mahdollisimman realistinen, koska ylimitoitus johtaa tarpeettoman korkeisiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin.

Arvioitu tilantarve neliöinä ja sen ajoittuminen (2030, 2040) tarveselvityksessä esitetyn oppilasmäärien kehityksen perusteella voidaan alustavasti määrittellä käyttäen laskelmassa 8 hym² (hyötyala) / oppilas ja bruttoala siitä johdettuna olisi noin 1,6 -kertainen.

Vuonna 2030 oppilasmääräksi on arvioitu 490-600 oppilasta ja noin 84 esikoululaista. Vuonna 2040 oppilasmäärä on arvioitu olevan 540-790 oppilasta ja noin 84 esikoululaista.

Oppilasmääräarvio 490 oppilasta (2030)

Hyötyala: $(490 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 4592 \text{ m}^2$, bruttoala: $4592 \text{ m}^2 \times 1,6 = 7347 \text{ brm}^2$

Oppilasmääräarvio 600 oppilasta (2030)

Vaihtoehto vastaa koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raporttia sekä tarveselvityksen esitystä.

Hyötyala: $(600 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 5472 \text{ m}^2$, bruttoala: $5472 \text{ m}^2 \times 1,6 = 8755 \text{ brm}^2$

Oppilasmääräarvio 540 oppilasta (2040)

Hyötyala: $(540 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 4992 \text{ m}^2$, bruttoala: $4992 \text{ m}^2 \times 1,6 = 7987 \text{ brm}^2$

Oppilasmääräarvio 790 oppilasta (2040)

Hyötyala: $(790 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 6992 \text{ m}^2$, bruttoala: $6992 \text{ m}^2 \times 1,6 = 11187 \text{ brm}^2$

Alakoulun tilatarvetta on edellä esitetyn mukaisesti arvioitu tarveselvityksessä esitettyjen oppilasmääräarvioiden perusteella. Eri toimintojen (koulurakennus, piha-alueet, pysäköinti) tila- ja aluevarausten arvioinnissa on käytetty ohjeellisia mitoitusarvoja. Käytetyt mitoitusarvot ovat viitteellisiä, tarkempi tila- ja aluevarausten tarve määrittyy hankekohtaisesti tarkemman suunnittelun perusteella ja on riippuvainen mm. toteutettavan rakennuksen kerrosluvusta ja tontin ominaisuuksista, sekä pedagogisesta ratkaisusta.

Vuoden 2030 oppilasmääräarvioilla (RT-kortin mukainen) suositeltu tontin koko on 2,6 ha (490 + 84 oppilasta) - 2,9 ha (600 + 84 oppilasta). Vuoden 2040 oppilasmääräarvioilla suositeltu tontin koko on 2,7 ha (540 + 84 oppilasta) - 3,2 ha (790 + 84 oppilasta). Tontin vähimmäiskooksi arvioidaan vastaavilla oppilasmäärillä n. 1,0-1,5 ha (490 + 84 oppilasta), n. 1,1-1,6 ha (540 + 84 oppilasta), n. 1,2-1,7 ha (600 + 84 oppilasta) ja n. 1,5-2,2 ha (790 + 84 oppilasta) riippuen siitä toteutetaanko koulurakennus yhteen vai useampaan kerrokseen. Mäntymäen koulun tontin koko on 1,3 ha.

Käyttäjien tulee myös määrittellä pysäköintipaikkojen määrän kokonaistarve vuosille 2030-2040 eri vaihtoehdoissa. Pysäköinnin tilavaraukset ja ratkaisusta

riippuen myös kustannustaso on merkittävä ja se on otettava alusta asti suunnittelussa huomioon.

Kaikki vaihtoehdot lukuun ottamatta vaihtoehtoa A. edellyttävät kaavallista tarkastelua. Kaavoitusprosessiin tulisi varata hankkeesta riippuen arviolta noin 18-24 kk. Kaavoitusprosessin aikataulu on osin riippuvainen rakentamisen hankesuunnittelun etenemisestä ja sovitettavissa sen yhteyteen. Kaavahankkeen laajuudesta riippuen kaavoitusprosessin kesto voi vaikuttaa kokonaisaikatauluun. Lisäksi viivästykset kaavoitusprosessin etenemisessä tai mahdolliset valitukset hyväksytystä kaavasta voivat oleellisesti vaikuttaa kokonaisaikatauluun.

A. Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta

Tiedossa olevia korjaustarpeita koko koulussa on yhteensä noin 5M€ ja ilman D-osaa noin 4,1M€. Uuden vastaavan kokoisen koulun rakentamiskustannukset olisivat noin 12,8M€, joten korjausaste peruskorjauksessa olisi noin 40 %. Pelkän korjausasteen perusteella rakennus olisi vielä järkevää peruskorjata. Saneeraus olisi kuitenkin tehtävä nykyisen rakennuksen ehdoilla ja siitä ei peruskorjaamallaakaan saa täysin esteetöntä eikä tilaratkaisuiltaan uutta koulua vastaavaa. Jos tarkastellaan arvioitua hyötyneliöiden määrää per oppilas ei nykyisen koulun saneeraus ratkaise tilantarvetta 2030 ja 2040, mikäli arviot oppilasmäärän kasvusta ovat realistisia. Hyötയാ per oppilas tällä hetkellä: $(5864 \text{ m}^2 / 1,6) / 451 = 8,13 \text{ hym}^2$, uusien koulujen mitoituksessa käytetään tavoitearvona 7,2-8 hym^2 .

Välituntihiha on myös koettu ahtaaksi, mutta neliöiden perusteella se täyttää nykyiset vaatimukset ja vastaa jopa uusien koulujen välituntihihojen mitoitusta. Koulun välituntihiha-alueet ovat yhteensä 3400 m^2 , joten siellä on pihaa 7,5 m^2 per oppilas. RT-kortin ohjeellinen minimiarvo on 5 m^2 ja uudiskohteissakin käytetään tavoitearvona noin 7 m^2 . Pyydettyä vertailuna Granhultsskolanin välituntihihaan, sen koko on 5300 m^2 eli 11,6 m^2 per oppilas.

Koululle tehtiin 2020 esteettömyyskartoitus (raportti **oheismateriaalina**) ja esteettömyyden parantamisen hankesuunnittelua on tehty keväällä 2021, mutta se on vielä kesken. Merkittävimpinä esteettömyyskorjauksina esitetään varustelisäyksiä ulko- ja välioviin, hissien rakentamisia A- ja B-siipiin sekä esteettömien suihku- ja pukutilojen rakentamista liikuntatilan yhteyteen. A- ja B-siipien kerrokset ovat eri tasoilla sekä ovat osittain toisiinsa nähden puolikerroksia, jolloin hissien sijoittaminen sisätiloihin on varsin haasteellista. Hissien myötä tilojen esteettömyys paransi. Kuitenkin rakennukseen jää tiloja, joihin ei ole mahdollista toteuttaa täysin esteetöntä kulkua tai esteetön kulku tapahtuisi muiden luokkatilojen läpi. Esteettömyyskorjauksilla voidaan parantaa koulun nykyistä tilannetta mutta lopputulos ei vastaisi kaikilta osin esteettömän koulun vaatimuksia.

Mäntymäen koulun D-siivessä on tehty Sisäilmainsinöörit Oy:n toimesta syksyllä 2016 sisäilmatutkimuksia. Tutkimuksessa havaitut akuutit puutteet on korjattu talvella 2016-17 (raportin yhteenveto **oheismateriaalina**). Merkittävimmät tiedossa olevat sisäilmaan liittyvät korjaustarpeet liittyvät D-siiveen ja liikuntasaliin. Ruokalan laajentamisen yhteydessä havaittiin, että D-siiven alapohjarakenne on toteutettu rakentamisajankohtansa mukaisella tavalla, joka ei enää vastaa nykyistä suositeltavaa rakentamistapaa. Alapohjarakenteen maakerrokset on toteutettu hiekkatäyttönä, mikä tänä päivänä katsotaan riskirakenteeksi, joka voi aiheuttaa maaperän kosteuden nousun rakenteisiin. Kosteusmittausten perusteella tästä ei ole aiheutunut akuuttia ongelmaa, mutta

seuraavassa D-siiven peruskorjauksessa olisi syytä selvittää alapohjan korjausmenetelmä. Vastaava rakenne oli Kasavuoren koulukeskuksen juhlasalissa sekä liikuntasalissa, joiden osalla todettiin, että luotettavin tapa korjata alapohjarakenne oli maa-ainesten vaihto ja uuden lattian rakentaminen.

Mäntymäen kouluun on tehty vuonna 2020 energiatehokkuushankesuunnitelma (**oheismateriaalina**), jonka mukaan koulussa olisi säästöpotentiaalia noin 30 % ja se vaatisi toteutuakseen noin 560t€ investoinnin.

Mäntymäen koulun nykyinen sähkönkulutus on noin 22kWh/m³ ja energiatehokkuusinvestoinneilla parannettavissa suuruusluokkaan 14kWh/m³. Uuden koulun tavoitekulutus voisi olla noin 11kWh/m³.

Lämmön nykyinen kulutus on noin 36kWh ja energiatehokkuusinvestoinneilla parannettavissa suuruusluokkaan 22kWh/m³. Uuden koulun tavoitekulutus voisi olla noin 16kWh/m³.

Nykyisen koulun energiatehokkuusinvestointien takaisinmaksuaika olisi n. 15 vuotta. Mahdollisen uudisrakennuksen laajuus ja tilavuus ovat todennäköisesti nykyistä koulua suurempia, joten tarkempi vertailu on mahdollista tehdä laajuuden selvittyä.

Olemassa olevan koulurakennuksen korjaaminen ilman laajennusta ei edellytä kaavallista tarkastelua.

B. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen

Tiedossa olevia korjaustarpeita koulun muissa osissa ilman D-siipeä on noin 4,1M€. Arvioitu D-siiven purkualue olisi n. 600 m², jolloin uusi 3-kerroksinen D-siipi olisi laajuudeltaan vähintään n. 1800 m² eli lisätilaa ratkaisulla saataisiin ainakin n. 1200 m². Hankesuunnittelun yhteydessä kannattaisi luonnollisesti pyrkiä toteuttamaan uusi D-siipi nykyistä laajempaan ja lisäämään luokkatilojen määrää mahdollisimman paljon. Opetustilojen riittävyys riippuu samalla olennaisesti pedagogisesta suunnitelmasta ja mm. luokkien ryhmäkokojen suuruudesta. Mikäli koulun oppilasmäärä merkittävästi kasvaisi, jäisivät koulun yleiset tilat ja piha-alueet ahtaiksi. Ratkaisu ei yksinään ole vastaus pitkän ajan tarpeisiin, mikäli oppilasmääräarviot toteutuvat tarveselvityksessä esitettyjen korkeimpien ennusteiden mukaisesti.

Tilakeskus on arvioinut tämän vaihtoehdon hankintakustannuksiksi vuositasolla 356 – 432 t€. Lisäksi purkamisen, rakennuttamisen, suunnittelun ja perustamisen kustannukset olisivat kertaluonteisina n. 500 t€. Leasing-kauden jälkeen vuokratut moduulit olisi mahdollista lunastaa niiden jäännösarvolla.

Vuokra/leasing -ratkaisu on nopeampi toteuttaa kuin paikalla rakennettu vastaava ratkaisu. Vaihtoehto B voisi näin ollen olla kiireelliseen tilantarpeeseen ja mahdolliseen ylimenovaiheeseen mahdollinen ratkaisu. Mikäli päädyttäisiin väliaikaiseen ylimenokauden ratkaisuun, ei olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa maanalaista pysäköintiä ja muidenkin korjaustarpeiden toteutusta tulisi harkita ylimenokauden pituuden perusteella.

Optioksi on esitetty maanalaista 50-paikkaista parkkihallia. Ajatuksena lienee Palokunnantien puoleisen pihan muuttaminen leikkipihaksi. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa täytyy kuitenkin huomioida tätä pihaa käyttävät keittiön

jakeluautot, jätehuolto ja saattoliikenteen liikenne ratkaisut, jolloin koko alue ei olisi käytettävissä leikkipihana. 50-paikkaisen maanalaisen pysäköintihallin laajuus olisi noin 1500 m² ja karkea kustannusarvio 2-2,5 M€.

Mäntymäen koulun tontti sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontin koko on 1,3 ha ja se on voimassa olevassa kaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m². Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan nykyinen koulurakennus on kerrosalaltaan 5864 k-m². Nykyisen koulurakennuksen D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven toteuttaminen tontille vaatisi kaavallista tarkastelua joko asemakaavan muutoksella tai poikkeamispäätöksellä. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi noin 1800 k-m²:n laajennuksen toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupiha, muut piha-alueet) mukaisena. Viimeisen koulurakennukseen tehdyn laajennushankkeen rakennusluvassa tontille on esitetty yhteensä 40 autopaikkaa. Näiden lisäksi Mäntymäentien varressa säilyy 4 autopaikkaa, joten mikäli autopaikkatarve on tarveselvityksessä esitetty 50, näiden toteuttaminen ei edellyttäne maanalaisen pysäköinnin toteuttamista. Maanalaisen pysäköinnin toteuttamisedellytyksiä (mm. maaperäolosuhteet, ramppirakenteiden vaatimat tilavaraukset) ei ole tarkasteltu.

C. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen

Ratkaisu on muuten vastaava kuin vaihtoehto B, mutta uuden D-siiven rakentaminen toteutettaisiin investointihankkeena. Ratkaisu ei yksinään ole vastaus pitkän ajan tarpeisiin, mikäli oppilasmääräarviot toteutuvat tarveselvityksessä esitettyjen korkeimpien ennusteiden mukaisesti. Aikataulullisesti vaihtoehto C on huomattavasti hitaampi toteuttaa kuin vaihtoehto B.

Kustannusarvio paikalla rakennettuna ratkaisuna olisi n. 11-16,5 M€ (laajennus 1800 m² n. 7-10M€, korjausvelat 4,14M€, parkkihalli 2-2,5 M€). Laskennallinen kustannustaso uuden alakoulun D-siiven rakentamisessa, kun rakennetaan käytössä olevan koulukiinteistön yhteydessä nykyisellä hintatasolla on noin 4000-5500€/m².

Jatkosuunnittelussa tulisi vaihtoehtoisesti myös tarkastella moduulirakentamista (ns. siirtokelpoinen rakennus, mutta omaksi ostettu). Se olisi toteutukseltaan nopeampi, edullisempi ja aiheuttaisi vähemmän häiriötä koulun toimintaan.

Kustannusarvio moduulirakenteisella D-siivellä olisi suuntaa-antavasti 9,5-13,6 M€ (laajennus 1800 m² n. 5,5-7M€, korjausvelat 4,14M€, parkkihalli 2-2,5 M€).

D. Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille

Osoitteessa Palokunnantie 9 sijaitseva tontti on yksityisessä omistuksessa. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontilla sijaitsee tällä hetkellä päiväkotikäytössä oleva vanha huvilarakennus (ns. "vanha VPK:n talo") sekä palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus ja samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo. Tontilla on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen sekä suojella vanha huvila ja tutkia sen käyttötarkoitusta.

Kaupungin on mahdollista hankkia koko tontti tai osa tontista omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla edellyttäen, että tontin omistajataho on halukas tontin tai sen osan myymään. Tontin kauppahinta määräytyisi osapuolten välisissä neuvotteluissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai kunnan muihin tarpeisiin. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, mutta kaavamerkinnästä ei yksiselitteisesti käy ilmi, että tontti olisi tarkoitettu kunnalle. Tästä syystä kunnan lunastusoikeus tontin osalta on epäselvä. Huomioon on myös otettava, että tontti on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Myös vireillä olevalla kaavamuutoksella saattaisi olla vaikutusta lunastukseen. Tontin lunastusoikeus sekä tontista lunastuksessa maksettava lunastuskorvaus määräytyisivät Maanmittauslaitoksen suorittamassa lunastustoimituksessa.

Molemmissa tapauksissa on huomioitava, että edellytyksenä tontin saamiselle koulun käyttöön on paloasematoiminnan uudelleen sijoittaminen ensin, minkä vaikutus kouluhankkeen aikatauluun on merkittävä. Todettakoon myös, että tontin omistajatahon kanssa ei ole käyty neuvotteluja edellä mainituista vaihtoehdoista.

Mäntymäen koulun ja Palokunnantie 9:n tontit sijaitsevat kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Mäntymäen koulun tontin koko on n. 1,3 ha ja Palokunnantie 9:n tontin koko on noin 0,6 ha. Katualueen erottama kahden tontin ratkaisu ei ole toiminnallisuuden ja turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Yhtenäisen koulutontin toteuttaminen alueelle vaatisi kaavallista uudelleentarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittumisen sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti yhtenäisen koulutontin koko (n. 2 ha) mahdollistaisi jopa 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena. Alueella sijaitseva vanha huvila olisi huomioitava kaavoituksessa ja sen suojelulliset arvot rajoittavat osin tontin muuta käyttöä. Palokunnantie 9 tontilla on harjoitettu polttoaineen jakelutoimintaa vuosina 1955-1999. Lisäksi alueella on tällä hetkellä korjaamo- ja paloasematoimintaa. Maaperän pilaantumista ei ole voitu selvittää olemassa olevan korjaamo-/paloasemarakennuksen alta. Mahdollinen maaperän pilaantuminen olisi huomioitava kaavoituksessa ja alueen toteutuksessa.

E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille

E1: Uimahallin alue

Alue on kaupungin omistuksessa. Kaupungin toiminnoista alueella sijaitsevat kolme ulkotenniskenttää ja näihin liittyvä talousrakennus sekä Metsämajan päiväkotikiinteistö Asematien puolella sijaitsevassa rakennuksessa.

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilupuistoksi, jolle saadaan rakentaa uimahalli ja muita urheilupuiston

tarkoituksia palvelevia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja rakennuksia (UPU). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista alakoulun toteuttamista. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Alustavasti koulutontille varattavan alueen koko voisi tällä alueella olla n. 1,8 ha. Tällöin tontti sijoittuisi uimahallin ja sen pysäköintialueiden kaakkoispuolelle Bembörentien ja Asematien rajaamalle alueelle. Kartta alueesta on **liitteenä**. Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi jopa 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena.

Alue sijaitsee viheralueella ja viheryhteyden varrella. Viheryhteyden säilyminen tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen itäosassa on toiminut paristopurkaamo ja maaperän epäillään olevan pilaantunut paristojätteen vaikutuksesta. Lisäksi alueen itäosassa on myös toinen epäily pilaantuneesta maaperästä, nykyisen Asematien katualueen alla sijaitsee entinen kaatopaikka ja aluetta epäillään pilaantuneeksi mm. paristojätteen vaikutuksesta. Maaperän pilaantuneisuus tulisi selvittää kaavoituksen yhteydessä. Maaperän rakennettavuudesta ei ole käytettävissä tarkempia tietoja. Alue sijaitsee kahden pääkadun rajaamalla alueella, jolloin liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset osin rajoittavat toimintojen sijoittelua. Liikennejärjestelyiden toimivuus edellyttäne uutta liittymää.

Tarveselvityksessä käyttäjät ovat esittäneet uuden koulun laajuudeksi 6800 m² ja kustannusarvioksi 27 M€. Mikäli uusi koulu mitoitetaan 600 oppilaalle ja 84 esikoululaiselle, niin rakennuksen bruttoalaa tulisi vielä tarkastella tarkemmin. Tilakeskuksen arvion mukaan bruttoala olisi 7388-8755 brm².

Hyötyala tiukemman mitoituksen mukaisesti: $(600 + 84) \times 7,2 \text{ hym}^2 = 4925 \text{ m}^2$,
bruttoala: $4925 \text{ m}^2 \times 1,5 = 7388 \text{ brm}^2$.

Hyötyala väljemmän mitoituksen mukaisesti: $(600 + 84) \times 8 \text{ hym}^2 = 5472 \text{ m}^2$,
bruttoala: $5472 \text{ m}^2 \times 1,6 = 8755 \text{ brm}^2$.

Laskennallinen kustannustaso uuden alakoulun rakentamisessa nykyisellä hintatasolla on suuruusluokkaa 3200-3300€/m². Uuden koulun kustannusarvio tiukemmalla mitoituksella on noin 24M€ ja väljemmällä mitoituksella noin 28M€. Verrattaessa laskennallista kustannustasoa viime aikoina toteutuneisiin kouluhankkeisiin, on realistisempi kustannustaso suuruusluokkaa 3500 €/m², jolloin investointiin tulisi varata 26 – 31M€.

E2: Sahara

Alue on kaupungin omistuksessa. Kaupungin toiminnoista alueella sijaitsevat Saharan pallokenttä ja tähän liittyvä huoltorakennus sekä Metsämajan päiväkodin Oasen-esiopetusryhmä ja kaupungin väistötiloja kentän pohjoislaidalla sijaitsevassa rakennuksessa.

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista alakoulun toteuttamista. Hanke edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Alustavasti koulutontille varattavan alueen koko

voisi tällä alueella olla noin 2,1 ha. Kartta alueesta on **liitteenä**. Laskennallisesti tontin koko mahdollistaisi 790 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2040) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena.

Alue sijaitsee viheralueella ja viheryhteyden varrella. Viheryhteyden säilyminen tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen länsireunassa on epäily pilaantuneesta maaperästä, nykyisen Asematien katualueen alla sijaitsee entinen kaatopaikka ja aluetta epäillään pilaantuneeksi mm. paristojätteen vaikutuksesta. Maaperän rakennettavuudesta ei ole käytettävissä tarkempia tietoja. Liikennejärjestelyiden toimivuus edellyttäne uutta liittymää Asematieltä.

Investointikustannukset ovat vastaavat kuten vaihtoehdossa E1.

E3: Mäntymäen koulun nykyinen tontti

Alue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella ja on voimassa olevassa kaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m². Uuden, isomman koulurakennuksen toteuttaminen edellyttäisi kaavallista tarkastelua mm. rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun sekä piha- ja pysäköintijärjestelyiden osalta. Laskennallisesti tontin koko (1,3 ha) mahdollistaisi 600 + 84 oppilaan (maksimi oppilasmääräarvio vuonna 2030) koulun toteuttamisen huomioiden eri toimintojen tilantarve vähimmäismitoituksen (pysäköinti, oleskelupihat, muut piha-alueet) mukaisena, mikäli koulurakennus toteutettaisiin monikerroksisena.

Investointikustannukset ovat vastaavat kuten vaihtoehdossa E1. Tämä ratkaisu edellyttäisi luultavasti myös maanalaista pysäköintijärjestelyä, johon tulisi varata n. 2-2,5M€. Lisäksi tulisivat nykyisen koulun purkukustannukset. Erityistä huomiota tulisi hyvissä ajoin kiinnittää purku – ja rakennusvaiheen aikaisten koko koulun toiminnan korvaavien väistötilojen järjestämiseen.

Yhteenvedo

Yhdyskuntavaliokunta antaa edellä selostetun mukaisen lausunnon suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä. Yhdyskuntavaliokunta pyytää suomenkielistä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokuntaa kiinnittämään erityistä huomiota seuraaviin lausunnossa esiin nostettuihin seikkoihin, jotka ovat hankesuunnittelun käynnistymisen edellytyksenä:

- oppilasmääräarvioiden tarkistus ja niiden mahdollisimman oikea arviointi vuosille 2030 ja 2040 kohdistuen (luokat 1-6 ja esiopetus)
- pysäköintipaikkojen tarve vuosina 2030 ja 2040
- arvio pedagogisen suunnitelman tarvitsemasta ajasta ja sen aikataulusta
- ratkaisu alakoulun sijainnista
- esitys hankesuunnitteluun varattavasta määrärahasta, valitusta ratkaisusta riippuen 200-400t€

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta pyytää kaupunginhallitusta huomioimaan tilakeskuksen henkilöresurssien täydennystarpeen. Kaupungin

investointiohjelmassa on valmistelussa poikkeuksellisen paljon suuria hankkeita ja myös kiireellisellä aikataululla tehtyjä toimeksiantoja. Hankkeiden laadukkaan valmistelun ja toteutuksen kannalta on välttämätöntä varata riittävästi henkilöresursseja rakennuttamis- ja valvontatehtäviin. Tilakeskus tarvitsee lisäresursseja jos suuret kouluhankkeet päätetään käynnistää.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää antaa esitystekstistä ilmenevän lausunnon suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle (SOVV) vastauksenaan sen lausuntopyyntöön suomenkielisen alakoulun tarveselvityksestä.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta pyytää suomenkielistä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokuntaa kiinnittämään erityistä huomiota yllä erikseen listattuihin, lausunnossa esiin nostettuihin seikkoihin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta pyytää kaupunginhallitusta huomioimaan tilakeskuksen henkilöresurssien täydennystarpeen jos suuret kouluhankkeet päätetään käynnistää.

Esittelijä lisäsi kokouksessa esitystekstiin linkin suomenkielisen opetus—ja varhaiskasvatusvaliokunnan käsittelyyn ja tarveselvityksen lausuntopyyntöön (SOVV 19.5.2021 § 33):
<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=202190-4>

Jäsen Lindqvist ehdotti, jäsen Björkin ja pj Sederholmin kannattamana että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian pöydälle jättämisestä, joten asian käsittely on keskeytettävä ja pyydettyjen puheenvuorojen tulee koskea ainoastaan pöydälle jättöä. Koska jäsen Lindqvistin esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat että asian käsittelyä jatketaan äänestävät ”jaa” ja asian pöydälle jättämisen puolesta äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 4 (Lamberg-Allardt, Wahlstedt, Eväsoja, Korpela) – 4 (Lindqvist, Björk, Sederholm, Jääskeläinen) – 0 (von Essen), jolloin puheenjohtajan ääni ratkaisi. Puheenjohtaja totesi että asia jätetään pöydälle.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Liitteet:

Kartta, alustava koulutontin aluevaraus, Uimahallin ja Saharan alue

Oheismateriaali:

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden vaiheet
Mäntymäen koulun esteettömyysraportti
Mäntymäen koulun sisäilmatutkimusraportin yhteenveto
Mäntymäen koulun energiatehokkuushankesuunnitelma

Jakelu:

