



TOIMINNAN UUELLEEN JÄRJESTÄMISEN / UUDEN TOIMINNAN KÄYNNISTÄMISEN / INVESTOINTIHANKKEEN TARVESELVITYS

SUOMENKIELISEN ALAKOULUN TARVESELVITYS

1. Tarve ja sen määrittely

Talousarviossa vuoden 2021 toimenpiteeksi on asetettu uuden suomenkielisen alakoulun (v1 0-6) suunnittelun käynnistyminen. Suunnittelu toteutetaan yhteistyössä yhdyskuntatoimen kanssa.

Suomenkielisen alakoulun tilojen tulee vastata kasvavan oppilasmäärän tarpeisiin. Koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita koskevassa selvityksessä (8.6.2020) esitetyn yhden prosentin kasvun ennusteen mukaan vuonna 2030 suomenkielisessä alakoulussa olisi kaunialaisia oppilaita 462, mutta oppilasmäärä voi olla huomattavasti tätäkin korkeampi. Mäntymäen koulun oppilasmäärän kasvu on viime vuosina ollut lähes kolme prosenttia. Mikäli kehitys jatkuu viime vuosien trendien mukaisesti, kasvupaine on merkittävä (ks. taulukko 3, s. 5).

Lisäksi tavoitteena olisi strategian mukaisesti siirtää esikoululaiset alakoulun yhteyteen, jotta lapset saisivat mahdollisimman ehyen oppimispolun ja yhteisen toimintakulttuurin esiopetuksesta perusopetukseen. Esimerkiksi kielikylypytoiminnan jatkumo on tärkeää. Ruotsinkielisessä opetuksessa on päädytty vastaavaan järjestelyyn, jossa esiopetus siirtyy alakoulun yhteyteen 2022.

Suomenkieliseen esiopetukseen osallistuu joka vuosi muutama tehostettua tai erityistä tukea tarvitseva lapsi, jotka eivät aloita koulunkäyntiään Mäntymäen koulussa, vaan siirtyvät suorittamaan oppivelvollisuuttaan Espooseen esim. erityisluokalle tai muuten tuettuun opetukseen. Näiden lasten kannalta olisi kohtuutonta, että Kaunialaisissa esiopetusta saisi ainoastaan Mäntymäen koulussa. Tästä syystä olisi hyvä nostaa pohdintaan myös sellainen ratkaisu, jossa esiopetukseen voisi osallistua alakoulun yhteydessä olevien tilojen lisäksi myös 1 – 2 varhaiskasvatusyksikössä.

Suomenkielisen alakoulun suunnittelussa on tärkeä huomioida tilojen esteettömyys, leikki- ja turvallisuuksensa ja viihtyisyys sekä turvalliset liikennejärjestelyt. Koska kyseessä on suuri hanke, on syytä huomioida myös väistötilatarpeet. Väistöajan tulisi olla mahdollisimman lyhyt ja väistötilaratkaisujen pedagogisesti perusteltuja.

Terveellisten, turvallisten ja esteettömien tilojen saavuttaminen on ensisijainen tavoite. On löydettävä taloudellisesti kannattavia ja pitkän aikavälin ratkaisuja suomenkielisen alakoulun tilaongelmiin. Tavoite on saavuttaa monikäyttöiset tilat, jotta koulutilojen käyttöastetta saataisiin tehostettua myös iltaisin ja viikonloppuisin.

1.1 Toiminta

Esiopetus on maksutonta opetusta, jota lapset saavat oppivelvollisuutta edeltävänä vuonna. Jokaisella lapsella on oikeus esiopetukseen. Esiopetuksessa käytetään varhaiskasvatukseen sovel-



tuva pedagogiikkaa ja kunnioitetaan lasten mielenkiinnon kohteita opetuksen järjestämisessä. Leikki eri muodoissaan on vahvasti läsnä esiopetuksen toiminnassa, mikä on huomioitava tilaratkaisuisissa.

Perusopetus tukee oppilaiden kasvua ihmisinä ja yhteiskunnan jäseninä sekä opettaa tarpeellisia tietoja ja taitoja. Perusopetus tuottaa kaikille saman jatko-opintokelpoisuuden ja se on maksutonta. Peruskoulussa on vuosiluokat 1–9, ja se on tarkoitettu koko 7–16-vuotiaiden ikäluokalle.

Tässä tarveselvityksessä on kyseessä alakoulurakennus, jossa on vuosiluokat 1-6, eli 7-13 vuotiaita oppilaita. Esikoululaiset ovat yleensä 5-7 vuotiaita. Tähän kohtaan on syytä mainita, että Kauniainen on valittu mukaan Opetus- ja kulttuuriministeriön kaksivuotisen esiopetuksen kokeiluun. Kokeilu alkaa ensi syksynä ja kestää toukokuun 2024 loppuun asti.

Kauniaisissa järjestetään kielikylpytoimintaa jo päiväkodista alkaen (4-5 vuotiaat). Esikoulun jälkeen lasten kielikylpyohjelma jatkuu suomenkielisessä perusopetuksessa kielikylpyluokilla. Kielikylpy on vapaaehtoinen opetusohjelma, joka on tarkoitettu muuta kuin ruotsin kieltä äidinkielenään puhuville lapsille. Kielikylpy on myös tärkeä osa Kauniaisten kaupungin kansainväli-
suysstrategiaa, joka tukee kaksikielisyyttä ja kieliryhmien välistä yhteistyötä laaja-alaisesti.

Opetustoiminnan lisäksi koulutiloja hyödynnetään esim. seurojen toiminnassa. Mäntymäen koulun liikuntasalia on mahdollista vuokrata ulkopuolisille toimijoille. Liikuntapalvelut saavat koululta listan vuokrattavista tiloista ja tämän mukaan tarjoavat niitä asiakkailleen. Lisäksi Mäntymäen koulun musiikkiluokka on Musiikkiopiston käytettävissä. Mäntymäen koulun tilat ovat olleet ilta- ja viikonloppu-aikaan suhteellisen vähällä käytöllä osittain siksi, että tilat ovat käytettyvyydeltään ja toiminnallisuudeltaan haastavat. Esimerkiksi Kasavuoren koulun luokkatilat ovat ulkopuolisille toimijoille käyttäjäystävällisempiä ja niitä on mahdollista vuokrata Enkora-varausjärjestelmän kautta mm. kokouskäyttöön.

1.1.1 Nykytilanne

Nykyinen Mäntymäen koulu on kooltaan noin 5864 m². Mäntymäen A ja B rakennukset on rakennettu vuonna 1955 ja ovat käytettyvyydeltään hankalat. Osa luokkatiloista on pieniä ja soveltuu huonosti täysikokoisten luokkien toimintaan. Lisäksi saniteettitilat ovat vaikeasti saavutettavat. Koulun ruokasaliin mahtuu 220 henkilöä kerralla. Toiminnallisuuden parantaminen vaatisi isoja rakenteellisia muutoksia. Tällä hetkellä koulu tarvitsisi noin 2-3 lisätilaa nykyiselle oppilasmäärälle 462 (tilanne kevät 2021).

Viime vuosina Mäntymäen kouluun on ollut lukuisia hakijoita muista kunnista, mutta oppilaspaikkoja ei ole ollut tarpeeksi. Tilanne jatkuu samanlaisena niin kauan kuin tiloista on puutetta ja oppilasmäärät jatkavat kasvuaan.

Tilanpuutteen lisäksi nykyinen Mäntymäen koulun rakennus on sokkeloinen ja hankalakulkuinen. Esteettömyyselvytys tehtiin vuonna 2019 (SOVV 24.04.2019 § 30), jonka jälkeen Mäntymäen koulun esteettömyyden suunnittelu lisättiin vuoden 2020 talousarvion investointilistalle ja sen hankesuunnitteluun hyväksyttiin 50.000 € suuruinen määräraha (Käyttäjähallintokunta/KH



28.10.2019). Esteettömyyshankesuunnittelun määräraha on siirretty vuodelle 2021 ja arvioitu hyväksyttävissä vaihe on toukokuussa 2021.

Mäntymäen koulun piha-alue on kuvattu ankeaksi ja ahtaaksi. Piha-alue ei ole riittävän tilava eikä viihtyisä lapsille. Nykyisin Mäntymäen koulun käytössä on noin 30 parkkipaikkaa, joista puolet on Palokunnantiellä ja puolet Mäntymäen koulun pihassa.

Syksyllä 2016 on tehty sisäilmatutkimus, jonka jälkeen on tehostettu siivousta ja korjattu havaittuja puutteita, mm. rakenteiden tiivistyskorjauksia. Mäntymäen koulun sisäilma-asioita on käsitelty sisäilmatyöryhmän kokouksissa ja todettu, että havaitut akuutit puutteet on korjattu.

1.1.2 Tavoiteltu tilanne

Kaupunkistrategian 2018-2022 teemaan Oppimismyönteinen kaupunki sisältyy päätavoitteet "Laadukas ja lapsilähtöinen varhaiskasvatus ja esiopetus" sekä "Tasokas ja oppilaslähtöinen opetus". Tavoitteena on suunnitella turvalliset, terveelliset ja esteettömät tilat esioppilaille ja perusopetuksen 1-6 luokkalaisille. Esiopetuksen siirtäminen alakoulun yhteyteen tukisi lapsen ehyen oppimispolun jatkumoa.

Ideaalitalanne olisi saada alakoulu ja yläkoulu samaan rakennukseen yhtenäisen perusopetuksen tavoitteen edistämiseksi. Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan työryhmän päätöksen perusteella tässä tarveselvityksessä tarkastellaan ainoastaan alakoulun ratkaisua.

Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin mukaan suomenkieliseen alakouluun pitäisi mahtua 600 alakoululaista ja 84 esikoululaista. Viihtyisät ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset mitoitettavat tilat ovat edellytys turvalliselle kouluarjelle. On tärkeää, että tilat vahvistavat käyttäjien turvallisuuden tunnetta ja luovat puitteet myönteiselle sosiaaliselle kohtaamiselle, huomioiden eri-ikäiset ja eri kehitysvaiheissa olevat lapset.

6-13-vuotiaille tarkoitettujen koulurakennuksen yhteydessä on oltava riittävän tilava ja viihtyisä piha-alue. Kokoa tärkeämpää on pihan viihtyisyys ja aktiviteettimahdollisuudet. Lapsille on tärkeää saada ilmaista itseään leikin ja erilaisten virikkeiden kautta turvallisessa ympäristössä.

Kaikilla oppilaille tulee olla yhtäläiset mahdollisuudet liikkua koulun tiloissa, myös apuvälineiden kanssa. Koulun oppimisympäristöihin kuuluu luokkien ja ulkoalueiden lisäksi myös käytävät ja ruokala.

Koulutilojen tulee olla selkeästi hahmotettavia, sillä sokkeloiset tilat hankaloittavat kulkemista sekä pelastamista ja pelastautumista.

On tärkeää huomioida myös turvalliset liikennejärjestelyt ja riittävät pysäköintipaikat.



1.2 Tilantarve

Vuosina 2014-2019 Mäntymäen keskimääräinen oppilasmäärä kasvoi 66 oppilaalla vastaten noin 3 prosentin vuotuista kasvua. Vuoden 2020 tilinpäätöksen mukaan Mäntymäessä on 449 oppilasta, joista 31 on muista kunnista.

Vuonna 2030 oppilasmäärä on arviolta 490-600 oppilasta (ks. taulukko 2 ja 3). Arviot perustuvat 1-3 prosentin kasvuennusteisiin. Tämä oppilasmäärä tarkoittaisi joko 4- tai 5-sarjaista koulua.

Mikäli suomenkielisessä alakoulussa on vuonna 2030 noin 600 oppilasta luokissa 1-6, koulu olisi ns. 5-sarjainen koulu (5 x 6 x 20 oppilasta). Tällöin luokat 1-6 tarvitsevat ajan myötä vähintään 6 luokkahuonetta lisää.

Mikäli lapsimäärän kehitys noudattaa 1 %:n väestönkasvun ennustetta ko. lasten määrä toteutuu vasta vuoden 2040 jälkeen. Kasvu viime vuosina on ollut sen verran voimakasta, että tarve 5-sarjaiselle alakoululle voi tulla vastaan 2020-luvulla.

Vuonna 2030 esikoululaisten määrä on yhteensä arviolta 92-110 (ks. taulukko 4), joista suomenkieliseen esiopetukseen osallistuvista olisi arviolta 69-84 esikoululaista. Kauniaiisiin muuttajista suurempi osa on suomen- ja muunkielisiä, jotka yleensä valitsevat suomenkielisen esikoulun, joten lienee syytä olettaa, että esikoululaisten määrä hieman pienenee ruotsinkielisellä puolella ja vastaavasti kasvaa suomenkielisellä puolella.

Esiopetuksen ryhmäkoko on pienempi alakouluun verrattuna, eli esiopetuksella on suurempi tilantarve suhteessa lapsimäärään. Esikoulu tarvitsee käyttöönsä 6 luokkahuonetta, mikäli ryhmäkoko olisi 14 lasta /ryhmä ja lähtökohtana pidetään lukuvuoden 2018 – 2019 tilannetta, jolloin 79 lasta osallistui suomenkieliseen esikouluopetukseen. Tuolloin 6 luokkahuonetta riittää korkeintaan 84 lapselle. Mikäli lapsimäärä jonakin lukuvuotena alittaa 70, riittää 5 ryhmätilaa. Sellainen lukuvuosi oli esim. 2019 – 2020, jolloin esikoululaisia oli vain 69.

Edellä kuvatun lisäksi esiopetuksessa ryhmäkoko voi olla myös 20-21 lasta. Varhaiskasvatuksen toimintana järjestettävä esiopetus asettaa vaatimuksia sen suhteen, montako neliometriä lasta kohden toiminnassa tulee olla. Esikoululaista kohden tilaa tulisi olla noin 7,1 m².

Mikäli esiopetus siirretään alakoulun yhteyteen, lisätilantarve on yhteensä 12 uutta luokkahuonetta. Tällöin puhutaan 800-1000 m² lisätarpeesta.

Mikäli kokeilu kaksivuotisesta esikoulusta saa jatkoa, lapsimäärä ja sitä kautta tilantarve olisi noin kaksinkertainen. Kaksivuotisesta esiopetusta ei tosin ole suunniteltu koulun tiloihin ja toiveena olisi, että 5-vuotiaita esikoululaisia ei laitettaisi koulurakennukseen.

Seuraavissa taulukoissa on kuvattu alakouluikäisten ja esikouluikäisten väestöennusteita ja arvioita oppilasmäärien kehityksestä.



Taulukko 1. Alakouluikäisten (7-12 vuotiaat) väestöennuste Kauniaisissa, 2018-2025, 2030 ja 2040

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
7-12 -vuotiaat yhteensä (väestöennuste 2015/kaupunkitutkimus)	794	793	793	770	767	758	769	775	798	812
7-12 -vuotiaat yhteensä (Väestöennuste 2018, kaupunkitutkimus)	813	822	822	791	796	773	760	761	744	748
7-12 -vuotiaat yhteensä (väestöennuste 2019, Tilastokeskus)		806	762	753	721	703	696	668	607	608

Taulukko 2. Mäntymäen koulun oppilasmääräarviot, 1 % kasvuennusteella vuodesta 2020 (Tilinpäätös 2020)

Oppilasmääräarviot	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
1% kasvuennusteella (vuoden 2019 mukaan)										
Mäntymäen oppilaat, kauniaislaiset	389	398	418	422	426	431	435	439	462	510
Mäntymäki, muut kunnat	51	43	31	31	31	31	31	31	31	31
Mäntymäki yhteensä	440	440	449	453	457	461	466	470	493	541

Taulukko 3. Mäntymäen koulun oppilasmääräarviot, 3 % kasvuennusteella vuodesta 2020 (Tilinpäätös 2020)

Oppilasmääräarviot	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
3% kasvuennusteella (vuoden 2019 mukaan)										
Mäntymäen oppilaat, kauniaislaiset	389	398	418	431	443	457	470	485	562	755
Mäntymäki, muut kunnat	51	43	31	31	31	31	31	31	31	31



Mäntymäki yhteensä	440	440	449	461	474	488	501	516	593	786
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Taulukko 4. Esikouluikäisten (6-vuotiaat) väestöennuste Kauniaisissa vuosille 2018-2025, 2030 ja 2040

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2040
6-vuotiaat yhteensä (Väestöennuste 2018, kaupunkitutkimus)	108	120	107	125	95	104	111	106	110	109
6-vuotiaat yhteensä (väestöennuste 31.12.2019, Tilastokeskus)		101	114	92	97	102	99	88	92	91

1.3 Henkilöstövaikutukset

Sivistystoimessa on syytä varata projektin suunnitteluun ja toteutukseen henkilö, jonka työpanoksesta noin 50% on kohdistettu projektille. Etenkin luonnos – ja toteutusvaihe yhteistyössä yhdyskuntatoimen kanssa vaativat aikaa ja panostusta.

Henkilöstövaikutukset koulun ja esiopetuksen osalta tarkentuvat myöhemmin. Mikäli alakoulu laajennettaisiin viisisarjaiseksi kouluksi, tarvittaisiin 6 opettajaa lisää.

1.4 Vaikutukset käyttöasteeseen

Monikäyttötilat mahdollistavat korkeamman käyttöasteen. Tavoite on saavuttaa monikäyttöisemmät tilat, jotta koulutilojen käyttöastetta saataisiin tehostettua myös iltaisin ja viikonloppuisin.

1.5 Toteutusaikataulu

Hankkeen aikataulu tarkentuu hankesuunnittelussa. Yhdyskuntatoimen suuntaa antava aikataulu hankkeen etenemisestä löytyy liitteestä 1.

Tarveselvityksen käsittelyn alustava aikataulu:

- Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto (SOVV 19.5.2021)
- Yhdyskuntavaliokunnan lausunto (YLKV 8.6.2021)
- SOVV 16.6., jossa tehdään ehdotus kaupunginhallitukselle
- Kaupunginhallituksen käsittely (KH 21.6.2021) ja hyväksyntä

Lisätietoja rakennusinvestointihankkeen vaiheista ja ohjeellisista kestoista liitteessä 2.



1.6 Muut vaikutukset ja selvitykset

Koulu- ja päiväkotiverkkoselvityksessä (8.6.2020) on tarkasteltu tarkemmin rakenteita ja muutostarpeita (liite 3.)

On tärkeää huomioida koulurakennuksen turvallisuus ja terveellisyys (ks. OPH 2021). Turvalliset, terveelliset ja esteettömät koulutilat ovat tärkeitä kauniaislaisten oppilaiden yhdenvertaisuuden ja lähikouluperiaatteen toteutumiselle.

Ennen hankesuunnittelun käynnistämistä käyttäjien tulee tehdä tai teettää pedagoginen toimintasuunnitelma, missä määritellään muun muassa, mikä olisi pedagogisesti toimivin ratkaisu tilojen toteutukseen.



2. Vaihtoehtoiset ratkaisut

Ratkaisuvaihtoehtoisissa ovat poimintoja koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportista. Kaikki vaihtoehdot, paitsi A, sisältävät esikoulun siirron alakoulun yhteyteen.

A) Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta

Mäntymäen koulun nykyisten tilojen korjaaminen voi parantaa sisäilman laatua ja esteettömyyden toteutumista, mutta se ei toisi toivottua lisätilaa. Tämä vaihtoehto ei näin ollen vastaa käyttäjän tarpeeseen.

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

Vuokraus tai leasing esim. 5+5+(5) vuotta

- Leasing- vaihtoehdossa huollot ja remontit sisältyvät kuukausimaksuun.
- Break even point –arvio: n. 10-18 vuotta
- Esteettömyyden mahdollistavat korjaukset.
- Joustava vaihtoehto seurata oppilasmäärän kehitystä.
- Maanalaisen parkkihallin rakentaminen (optio).

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

Mäntymäen koulun D-siiven (noin 600m²) purkaminen ja uuden 3 kerroksisen D-siiven (n. 1800m²) rakentaminen.

- Tarvittavat suunnittelut ym. hankevalmistelut tehty vv. 2021-2025.
- Vaihtoehto vastaa tiettyihin tavoitteisiin, mutta esim. ruokalan ja pihan riittävyys jäävät ratkaisematta. Yhtenä ratkaisuna pihan riittävyysongelmaan on ehdotettu nykyisen koulupiha laajentamista poistamalla siitä parkkipaikat, ja parkkihallin rakentamista uuden D-siiven alle. Parkkipaikkojen tarvittava määrä olisi arviolta ainakin 50.
- Koulukiinteistön esteettömäksi tekeminen.

D) Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille

1.2.2021 on tehty valtuustoaloite koskien Palokunnantie 9 tontin hyödyntämistä suomenkielisen alakoulun laajentamiseen. Palokunnantien tontti sijaitsee vastapäätä nykyistä Mäntymäen koulua. Aloitteessa ehdotetaan, että Palokunnantien tontille rakennettaisiin sekä kerrostaloasuntoja että Mäntymäen koulun laajenemistarpeen mukainen lisärakennus. Perusteena tälle on, että koulutoimintaa voidaan jatkaa turvallisesti ja tämä on mahdollista toteuttaa taloudellisesti, samalla mahdollistaen uusien asuntojen rakentaminen keskeiselle paikalle.

Toiminnan tarkastelu tämän osalta puuttuu ja vaihtoehto on vaikeasti toteutettava, koska tontti on toisen omistajan omistuksessa ja se on kaavoitettu toiseen käyttöön.



Pedagogisesta näkökulmasta ideaalitilanne olisi saada alakoulu ja yläkoulu samaan rakennukseen yhtenäisen perusopetuksen tavoitteen edistämiseksi. Yhtenäisen perusopetuksen hyöty on, että lapset saavat kehittyä omassa tahdissa ja tutussa ympäristössä, kun peruskoulu on 1. luokasta 9. luokkaan asti samassa rakennuksessa. Esikoulu samassa rakennuksessa alakoulun kanssa edesauttaa yhteistyötä ja mahdollistaisi joustavamman koulun aloituksen. Eri rakennukseen hajauttaminen taas lisäisi siirtymiä entisestään. Lapset joutuvat jo muutenkin sopeutumaan useaan eri ympäristöön eri vaiheissa oppimispolkuun.

Aloite ei näin vastaa käyttäjän tarpeita turvallisesta ja yhtenäisestä alakoulusta, jos koulurakennus on hajautettu useaan toimipisteeseen.

E) Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille

Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin mukaisesti uuden koulurakennuksen tulisi olla vähintään viisisarjainen 600 oppilaan alakoulu ja 84 lapsen esikoulu.

Tavoitteena on esteettömät, turvalliset ja modernit tilaratkaisut. Tilaratkaisut olisivat joustavia ja muokattavissa erilaisiin tarpeisiin eri-ikäisille ja eri kehitysvaiheessa oleville oppijoille.

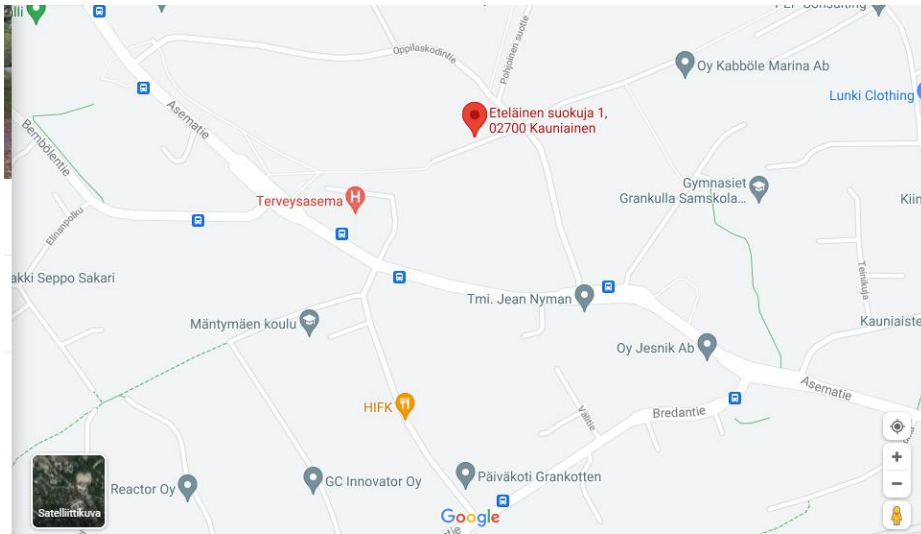
Pidemmän ajan suunnitelma suomenkieliselle alakoululle edellyttää kaavoituksellista tarkastelua mahdollista uudisrakennusta varten. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitus tekee päätöksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Tarveselvityksen yhteydessä on selvitetty vaihtoehtoisia tonttipaikkoja, joista kaikki edellyttävät kaavallista tarkastelua. Tonttipaikkavaihtoehdot ovat:

- Saharan pallokenttä
- uimahallin tontti
- nykyinen Mäntymäen koulun tontti

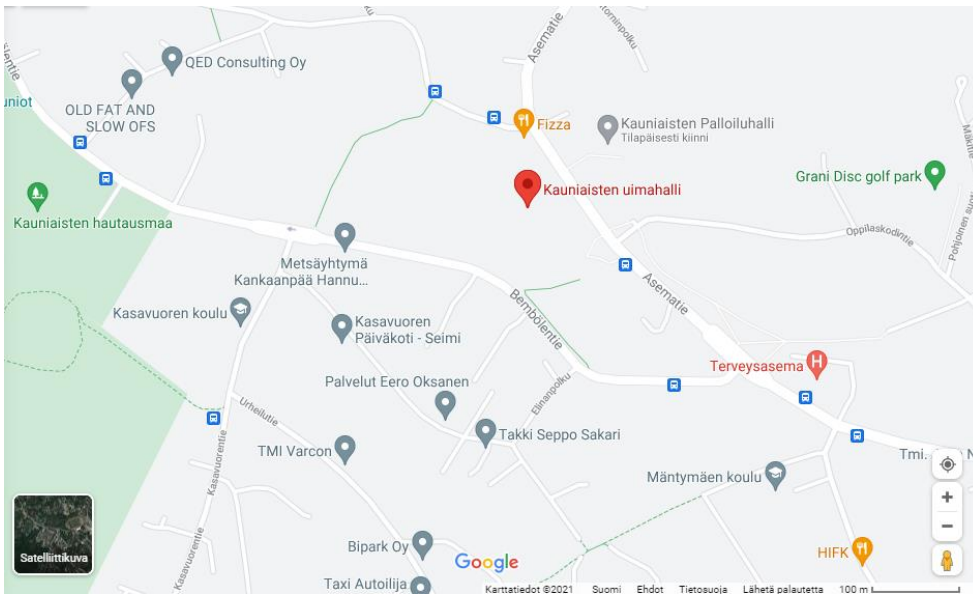
Nykyinen Mäntymäen tontti ja uimahallin tontti ovat hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Nykyinen Mäntymäen tontti on ollut sijainniltaan hyvä, mutta tontti ei ole tarpeeksi tilava tulevaisuuden tarpeille.

Sekä Saharan tontti että uimahallin tontti ovat keskeisiä sijainniltaan, rauhallisia (Saharan tontti ehkä vielä rauhallisempi) sekä hyvien kulkuyhteyksien varrella ja siten molemmat soveltuisivat erinomaisesti uudelle suomenkieliselle alakoululle ja esikoululle.

Uimahallin tontti sijaitsee hyvien yhteyksien varrella ja lähempänä Kasavuoren koulua, mikä olisi eduksi perusopetuksen yhtenäisyydelle. Se on myös lähellä Granhultsskolania, mikä voisi mahdollistaa paremman yhteistyön ruotsinkielisen alakoulun ja esikoulun kanssa.



Kuva 1. Saharan tontti (Eteläinen suokuja 1)



Kuva 2. Uimahallin tontti (Asematie 26)



3. Väistötilat

Mäntymäen koulun oppilasmäärän kasvaessa voidaan selvittää koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin mukaisesti väliaikaisjärjestelynä Odenwallin tilojen käyttöä v. 2022-2024.

Uuden päiväkodin valmistuminen Villa Anemone –kiinteistöön vuoden 2022 syksyllä mahdollistaa varhaiskasvatuksen luopumisen joko Bergan kiinteistöstä (Uimahallin tontilla) tai Oasenin kiinteistöstä (Saharan tontilla) tai molemmista. Oasenin tiloissa on vain esiopetusikäisiä lapsia, Bergan kiinteistössä 1 – 5 –vuotiaita lapsia. Kummassakin on neljä luokkahuonetilaa, jotka on kevyin ratkaisuin muutettu varhaiskasvatukselle soveltuviksi tiloiksi.

Mikäli korjaaminen/rakentaminen kohdistuu vain koulurakennuksen tiettyihin osiin, edellä kuvattuja vaihtoehtoja voidaan käyttää. Lisäksi voidaan miettiä Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven käyttöä (valmistunee vuonna 2028) tilatarpeeseen ennen kuin uusi alakoulu valmistuu.

Mikäli Mäntymäen koulu puretaan kokonaan, tullaan tarvitsemaan suurempia väliaikaisia tilaratkaisuja esim. vuokraamalla tiloja, kuten vaihtoehdossa B).



4. Alustavat kustannusselvitykset

Seuraavaksi esitellään käyttäjän tarpeita parhaiten vastaavien vaihtoehtojen (B, C ja E) kustannusarvioita, jotka perustuvat koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raporttiin sekä yhdyskuntatoimen ja sivistystoimen karkeisiin laskelmiin.

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

Yhdyskuntatoimen arvion mukaan kustannukset olisivat seuraavat:

- 16,5-20€/m²/kk, joka on 356t€-432t€/vuosi
- Rakennuttaminen, suunnittelu, purku ja perustamiskustannukset olisivat **500t€**
- Mahdollisuus lunastaa itselle leasing-kauden jälkeen jäännösarvolla noin 250t€

Vaikutus käyttötalouteen olisi noin 356t€-432t€/vuosi + **37t€/vuosi**

Optiona (50-paikkainen) parkkihalli: 1-2,5M€ => vaikutus käyttötalouteen **73t€-182t€**

- Muun koulun korjausvelat **4,14M€** => vaikutus käyttötalouteen 292t€

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

- Kustannusarvio 7-10M€ (paikalla rakennettu), vaikutus käyttötalouteen 800t€ (jos 10M€) ensimmäisenä vuotena.
- Kustannusarvio 5,5-7M€ (ns. siirtokelpoinen rakennus), vaikutus käyttötalouteen 560t€ (jos 7M€) ensimmäisenä vuotena.
- Muun koulun korjausvelat 4,14M€ => vaikutus käyttötalouteen 292t€

Vaihtoehto E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille

Uuden noin 6 800 neliön koulurakennuksen rakennuttamisen arvioidut kustannukset ovat noin 27 miljoonaa euroa, ja sisäinen vuokra olisi arviolta noin **2,7milj.** euroa vuodessa. Tässä laskelmassa ei ole mukana kalustaminen tai opetustekniikka (jotka olisivat arviolta parin miljoonan euron luokkaa).

4.1 Käyttötalousvaikutukset

Vaikutus koulun käyttötalouteen tarkentuu, kun hankkeen kokonaisuus on selvitetty.

Mäntymäen koulun nykyinen sisäinen vuokra on suuruudeltaan 778 300e vuodelle 2021.



Jokaisen vaihtoehdon investointikustannusten pohjalta on laskettu vaikutukset käyttötalouteen (kuvattu edellä).

4.2 Investointikustannukset

Investointikustannuksissa on 20 vuoden lyhennysaika ja 3,5 prosentin korko pääomalle. Nämä kustannukset vaikuttavat käyttötalouteen sisäisessä vuokrassa.

Investointikustannukset eri vaihtoehdoissa ovat seuraavat:

- A) noin 5M€
- B) vuotuinen maksu 356t €- 432t €
- C) 5,5-10M €
- E) 27M €

4.3 Korjauskustannukset

Listaus Mäntymäen koulukiinteistön arvioiduista korjausveloista on esitetty liitteessä 4. Yhteensä korjausvelkaa on noin 5 miljoonaa euroa.

Nykyisen koulukiinteistön tasearvo on noin 5 miljoonaa euroa.



5. Vaihtoehtojen vertailu ja johtopäätös

	Plussat	Miinukset
Nykytilanne, sisäinen vuokra 778 300e (vuosi 2021)		
A. Nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta Tiedossa olevat korjausvelat noin 5M€ => vaikutus sisäiseen vuokraan 364t€	<ul style="list-style-type: none">✓ Esteettömyys ja sisäilma voivat kohentua.✓ Rakennushistoriallinen arvo / merkitys?✓ Korjausaste alle 50% (korjaustoimenpiteiden kustannukset suhteessa uuden rakennuksen hankintahintaan)	<ul style="list-style-type: none">- Nykyisen rakennuksen korjaaminen ei tuo tarvittua lisätilaa alakouluille eikä mahdollista esikoulun siirtymistä samaan rakennukseen.- Tulevaisuuden korjaustarpeet?
B. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen Vaikutus käyttötalouteen olisi noin 356t€-432t€/vuosi + 37t€/vuosi Optiona (50-paikkainen) parkkihalli: 1-2,5M€ => vaikutus käyttötalouteen 73t€-182t€ Muun koulun korjausvelat 4,14M€ => vaikutus käyttötalouteen 292t€ Ilman parkkihallia: 761t€/vuosi Parkkihallin kanssa: 1,05M€/vuosi	<ul style="list-style-type: none">✓ Rakenteeltaan joustava; rakentuu tarpeiden ja kasvun mukaan väestökehitystä seuraamalla (tulevaisuutta on vaikea ennustaa).✓ Leasing on hinnaltaan kilpailukykyinen ja kustannuksilta läpinäkyvä ja ennakoitava vaihtoehto.✓ Nopealla aikataululla mahdollista saada. (Rakennuslupa hoituu jälkikäteen, jos tehdään siirtokelpoisesta pysyvä rakennus).✓ Leasing-ratkaisu	<ul style="list-style-type: none">- Ei tuo välttämättä lisää tilaa ruokalaan, liikuntasaliin eikä pihalle, joka on erittäin tärkeä esikoululaisille.- Piha-alueen laajentamisen voisi toteuttaa rakentamalla maanalainen parkkihalli, joka nostaa kustannuksia.- Muun koulurakennuksen esteettömäksi tekeminen vaatii lisäkustannuksia.



	<p>mahdollistaa riskienhallinnan ja jakamisen toisen osapuolen kanssa.</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Esteettömyys D-siipeen.✓ Esikoulu alakoulun yhteyteen.	
<p>C. Nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen</p> <ul style="list-style-type: none">○ Kustannusarvio 7-10M€ (paikalla rakennettu), vaikutus käyttötalouteen 800t€ (jos 10M€) ensimmäisenä vuotena.○ Kustannusarvio 5,5-7M€ (ns. siirtokelpoinen rakennus), vaikutus käyttötalouteen 560t€ (jos 7M€) ensimmäisenä vuotena.○ Muun koulun korjausvelat 4,14M€ => vaikutus käyttötalouteen 292t€ <p>Kokonaissumma 852t-1,09M€</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ D-siipi olisi esteettömästi rakennettu.✓ Toisi suunniteltua lisätilaa.	<ul style="list-style-type: none">- Tontin riittävyys?- Piha-alueen laajentamisen voisi toteuttaa rakentamalla maanalainen parkkihalli, joka nostaa kustannuksia.- Ruokalatan riittävyys?- Ovatko tilat ja leikkipiha riittävät ja asianmukaiset myös esikoululaisille?- Ei ole joustava ratkaisu, joka huomioisi väestönkehityksen.
<p>D. Nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ Toisi lisätilaa ja olisi esteetön.	<ul style="list-style-type: none">- Aloite ei vastaa käyttäjän tarpeita, jos koulurakennus hajautetaan useaan pisteeseen. Ei turvallisin ratkaisu pienille lapsille.- Tontti ei ole kaupungin omistuksessa.
<p>E. Nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille</p> <ul style="list-style-type: none">- Saharan tontti	<ul style="list-style-type: none">✓ Mahdollisuus parempaan koulurakennukseen, ratkaisu aiem-	<ul style="list-style-type: none">- Uudisrakentamisessa kustannukset ovat korkeammat



<ul style="list-style-type: none">- Uimahallin tontti- Nykyinen Mäntymäen tontti <p>Sisäinen vuokra olisi arviolta noin 2,7 milj. euroa vuodessa.</p>	<p>piin ongelmiin (esteen, terveellinen, turvallinen, viihtyisä, tilava)</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Mahdollista huomioida paremmin pienetkin lapset ja esi-koululaisten tarpeet.✓ Leasing-mahdollisuus; mahdollistaisi pienemmän rakennuksen ja joustavan rakenteen lapsimäärien kehityksen ja tilatarpeiden mukaan.✓ Sahara: liikuntamahdollisuudet lähellä✓ Uimahalli ja Mäntymäki: hyvät julkiset liikenneyhteydet✓ Uimahalli: lähellä Kasavuorta ja Granhultsskolania. Fyysinen läheisyys mahdollistaisi tiiviimpää yhteistyötä.✓ Energiatehokkaampi✓ Uudessa rakennuksessa matalammat vuosikorjauskulut✓ Säästää pidemmällä aikavälillä?	<ul style="list-style-type: none">- Rakennusprojekti on pitkäkestoinen- Mäntymäki: liian pieni tontti- Nykyisen rakennuksen korjausaste alle 50% (korjaustoimenpiteiden kustannukset suhteessa uuden rakennuksen hankintahintaan).
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



LIITTEET:

- Liite 1. Alakoulun alustava hankeaikataulu (Extranet)
- Liite 2. Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeen vaiheet
- Liite 3. Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportti (KH 8.6.2020)
- Liite 4. Mäntymäen koulun korjausvelat (Extranet)

Lähteet:

OPH 2021, Opetushallituksen ohjeistus ” Turvallinen ja terveellinen päiväkotij- ja koulurakennus”.
<https://www.oph.fi/fi/koulutus-ja-tutkinnot/turvallinen-ja-terveellinen-paivakoti-ja-koulurakennus#b4ac07e>