

Lisätiedot:

Rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905  
etunimi.sukunimi@kauniainen

Tämä esitys käsittelee Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisia väistötiloja. Lyhytaikaisia väistötiloja käsiteltiin esityksessä *Kasavuoren koulukeskuksen lyhytaikaiset väistötilat (YLKV 05.09.2023 § 77)*.

### **Tausta**

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta kävi kokouksessaan 7.6.2023 (§ 37) keskustelua Kasavuoren koulukeskuksen lyhyt- ja pitkäaikaisista väistötiloista. Sivistystoimen esityksen mukaisesti vaihtoehtoina pitkäaikaisiksi väistötiloiksi olivat Työväen akatemialta vuokrattavat tilat tai Kasavuoren koulukeskuksen tontille vuokrattava moduulikoulu. Kokouksessaan valiokunta päätti, että Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää kokonaisuudessaan laajemmassa vuokratassa moduulikoulussa Kasavuoren koulun tontilla. Laajempi moduulikoulu käsitti esityksen mukaan 16 luokkahuonetta sisältäen kaksi kotitalousluokkaa. Koska varsinainen toimivalta toimitilojen järjestämiselle on yhdyskuntatoimella, suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätöstä tulkittiin esitykseksi yhdyskuntatoimelle (KH 12.06.2023 § 120 ja KV 19.6.2023 § 42).

Tarvittavan rahoituksen järjestämisessä tulee noudattaa kaupungin normaaleja päätöksentekovaltuuksia. Samoin hankkeen päätöksenteossa tulee noudattaa kaupunginvaltuuston hyväksymää rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjetta. Hankkeen laajuuden ja kustannusten merkittävyyden sekä toteutustavan vuoksi hanke vertautuu investointeihin. Tällöin hankkeen tarveselvityksen hyväksyy KH ja hankesuunnitelman KV.

Yhdyskuntatoimen väistötilatarkastelussa esitettiin edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi uutena vaihtoehtona Metsämajan sekä Oasenin tilojen hyödyntämistä pidempiaikaisina väistötiloina (YLKV 15.08.2023 § 70). Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan pyytää lausuntoa suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisten väistötilojen ratkaisusta.

Näin ollen Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiksi väistötilaratkaisuksi on esitetty seuraavia vaihtoehtoja:

- Työväen akatemialta vuokrattavat tilat
- Metsämajan ja Oasenin remontoitujen tilat nykyisessä sijainnissaan
- Metsämajan ja Oasenin remontoitujen tilat siirrettyinä Kasavuoren koulukeskuksen tontille
- Vuokrattavat moduulikoulut Kasavuoren koulukeskuksen tontille

Työväen akatemian kanssa neuvoteltuihin vuokratiloihin teetetty tuore (21.8.2023) sisäilmatutkimus on tuonut esiin samankaltaisia ongelmia ja riskejä kuin Kasavuoren koulukeskuksen A-siivessä on havaittu, ja joihin on A-siivessä jo puututtu. Työväen akatemian tiloihin on suositeltu tehtävän lisätutkimuksia. Työväen akatemian kanssa neuvotelluista vuokratiloista selvinneiden

sisäilmaongelmien takia ei voida varmuudella tietää, soveltuvatko ne tällä aikataululla koulukeskuksen väistötiloiksi.

### Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisista väistötilaratkaisuksista (24.08.2023)

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SOVV) antoi yhdyskuntavaliokunnan pyynnöstä kokouksessaan 24.8.2023 (§ 57) lausunnon Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiin väistötiloihin liittyen. Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiksi väistötilaratkaisuksi oli esillä seuraavat vaihtoehdot:

- Työväen akatemialta vuokrattavat tilat (sopimuksen mukaan vapaana)
- Metsämajan ja Oasenin remontoituid tilat nykyisessä sijainnissaan (valmiit opetuskäyttöön arviolta kevätlukukaudeksi 2024)
- Metsämajan ja Oasenin remontoituid tilat siirrettynä Kasavuoren koulukeskuksen tontille (valmiit opetuskäyttöön syyslukukaudeksi 2024 mikäli päätös siirtämisestä tehdään syyskuun 2023 aikana)
- vuokrattavat moduulikoulut Kasavuoren koulukeskuksen tontille (laajin moduuliratkaisu ei ehdi valmistua toivottuun elokuun 2024 koulujen aloitusajankohtaan. Arvioitu valmistumisaika on syyslukukausi 2025)

Lausunnossaan SOVV painotti, että opetuksen toiminnallisen ja laadullisen näkökulman, sekä tilatarpeen laajuuden ja nuorten hyvinvoinnin ja turvallisuuden vuoksi Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää samalla tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi valiokunnan mukaan vuokrattavat moduulikoulut ovat ainoa vaihtoehto, joka vastaa koulujen tarpeeseen. Väistötilojen sijaitseminen etäällä koulusta ei ole koulujen toiminnan ja oppilaiden hyvinvoinnin kannalta kestävä, erityisesti silloin kun väistötilat eivät sisällä tarpeellisia oheistiloja ja -palveluja. Oppilaiden tai opiskelijoiden jatkuva siirtyminen läpi koulupäivän aiheuttaisi vaaratilanteita, hankaloittaisi opetusta ja heikentäisi oppilaiden saaman palvelun laatua. Tällaisissa väistötiloissa toimiminen vaikeuttaisi merkittävästi myös opetuksen turvallisuuden ja yhteisöllisen toimintakulttuurin takaamista.

### **Vuokrattavat moduulikoulut pidempiaikaisina väistötiloina koulukeskuksen tontilla**

#### Hankkeen eteneminen

Hankkeessa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymää investointihankkeen toteutusohjetta. Väistötilojen tarve on periaatetasolla jo todettu sekä KH:ssa että KV:ssa, ja annettu yhdyskuntatoimelle tehtäväksi ryhtyä valmistelemaan niiden hankintaa. Tilakeskuksen tulkinnan mukaan tarveselvitys on näillä väistötilatarpeen toteavilla päätöksillä hyväksytty, vaikka virallisesti tarveselvitystä ei olekaan käsitelty normaaliin tapaan. SOVV on 20.9.2023 tarkentanut valitsemansa esityksen laajuutta A-siiven tarveselvityksen päivittämisen yhteydessä. Väistötilojen kustannusarvion tässä laajuudessa tarvitaan vielä KH:n hyväksyntä ratkaisulle.

Suunnittelu jatkuu kohti SOVV:n valitseman ratkaisun hankintaa ja seuraavaksi hanke siirtyy hankesuunnitteluvaiheeseen, mikäli KH hyväksyy tarkennetun tarveselvityksen. Tilakeskus toteuttaa hankesuunnitelman yhteistyössä käyttäjän kanssa. Hankesuunnitelman hyväksymisen ja investointipäätöksen jälkeen voidaan aloittaa suunnittelun kilpailutus, suorittaa alueelle maaperätutkimus ja aloittaa rakennuslupa-asiakirjojen valmistelu. Tämän jälkeen jätetään

rakennuslupahakemus, jonka käsittelyn aikana valmistellaan tarvittavat asiakirjat moduulikoulujen toimittajan kilpailutusta varten. Kilpailutuksen jälkeen tehdään päätös koulujen toimittajasta ja aloitetaan rakentaminen rakennusluvan varmistuttua.

#### **Vaiheittainen aika-arvio:**

Kaupallisten- ja teknisten asiakirjojen laatiminen 2 kk  
siirtokelpoiselle koululle

Hankesuunnittelun kilpailutus	2 kk
Hankesuunnittelu	3 kk
Luonnos- ja toteutussuunnittelun kilpailutus	2 kk
Luonnos- ja toteutussuunnittelu	4 kk
Maaperätutkimus	1 vko
Rakennuslupa-aineiston valmistelu	1 kk
Rakennuslupaprosessi	1–4 kk
Tarjouskilpailu	2 kk
Päätöksenteko ja valitusaika	1 kk
Rakentaminen	6 kk
Kalustaminen ja käyttöönotto	1 kk

**Kokonaiskesto** **noin 21 kk**

Edellä mainittuja vaiheita voidaan limittää keskenään. Mikäli päätös rakentamisesta määrärahoineen tehdään marraskuussa 2023 ja hanke etenee odotetusti, voivat väistötilat olla valmiit arviolta **syyskuussa 2025**.

#### Kilpailutusprosessi ja sopimus

Hankkeen kilpailutuskriteeristö tulee laatia erityisen tarkasti, jotta lopputuloksena on koko väistötilatarpeen ajan kestävä turvalliset, terveelliset ja toiminnalliset tilat. Kaikkien kriteerien tulee olla yksiselitteisiä ja perusteltavissa, ettei saatujen tarjousten määrä laske, kustannukset nouse tai kilpailutuksesta saada hanketta hidastavia valituksia.

Toimitettavat moduulit eivät välttämättä ole uusia, vaan voi olla, että niitä on hyödynnetty jossain muussa kohteessa aiemmin. Moduulikoulujen tarjouspyynnössä voidaan kuitenkin erikseen määritellä, pitääkö toimitettavien moduulien olla kokonaan uusia vai saavatko ne olla korkeintaan jonkin ennalta määrätyn ikäisiä. Myös tämä tulee olla asianmukaisesti perusteltavissa. Mikäli vaaditaan uusia moduuleita, on niiden toimitusaika todennäköisesti pidempi kuin olemassa olevia moduuleja hyödynnettäessä. Lisäksi samalla kustannukset saattavat nousta.

Sivistystoimen tulee hankkeen suunnittelun edetessä määritellä, toteutetaanko vuokrattavat moduulikoulut käytäväkouluina vai avoimina oppimisympäristöinä. Haluttu ratkaisu tulee huomioida kilpailutuksessa esimerkiksi laatupisteiden avulla.

#### Sijoittelu koulukeskuksen tontille

Kasavuoren koulukeskuksen väistötilat voidaan toteuttaa kaksikerroksisina vuokrattavina moduulikouluina koulukeskuksen tontilla. Tällöin koulut voidaan sijoittaa samoille paikoille, joille yhdyskuntavaliokunta aiemmassa esityksessään (YLKV 15.08.2023 § 70) esitti Metsämajan ja Oasenin sijoittamista (ks. **oheismateriaali 1**). Sijoittelussa tulee huomioida koulukeskuksen A-siiven remontin vaatima tila.

Käyttäjän tulee huomioida, että väistötilat sijaitsevat tulevan A-siiven työmaa-alueen välittömässä läheisyydessä, mikä voi vaikuttaa työskentelyolosuhteisiin opetustiloissa esimerkiksi melun ja tärinän osalta.

#### Tilat ja niiden laajuus

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan kokouksessaan 24.8.2023 (§ 57) antaman lausunnon mukaan Kasavuoren koulukeskuksen väistötilatarve on laajimmassa purkuvaihtoehdossa seuraava:

- 12 luokkahuonetta, joista 7 on oltava riittävän suuria vähintään 30 oppilaan ryhmille
- 1 erikoisluokkahuone kuvataiteen opetukseen
- 1 pienryhmätila
- 6 työhuonetta
- 2 kotitalousluokkaa
- 1 taukotila
- Oleskelutila, johon sijoitettuna kirjastotoiminta

Vuokrattavien moduulikoulujen laajuus olisi tällöin yhteensä noin 1800–1900 m<sup>2</sup>.

Käyttäjä vastaa tilojen kalustamisesta, tarvittavista opetusvälineistä sekä tietoteknisistä laitteista. Nämä eivät kuulu hankkeeseen.

Käyttäjä määrittää hankesuunnitteluvaiheessa, toteutetaanko vuokrattavat moduulikoulut käytäväkouluina vai avoimina oppimisympäristöinä. Lisäksi hankesuunnittelussa määritetään tilojen laajuus tarkemmin ja esimerkiksi varasto- ja wc-tilojen määrä.

#### Arvio kustannuksista

Elokuussa 2023 on tehty vuokrakoulujen toimittajilta tiedusteluita koulujen vuokrahinnoista. 10 vuoden vuokra-ajalla moduulikoulun vuokrakustannukset ovat noin 15–17 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämän lisäksi tulee huomioida koulujen perustamiskustannukset, liittymät sekä rakennuttamiskustannukset.

Mikäli vuokrattavat moduulikoulut toteutetaan koulukeskuksen tontille kohdassa *Tilojen laajuus* esitetystä laajuudesta, ovat kustannukset (vuokra, perustaminen, liittymät ja rakennuttaminen) 10 vuoden vuokra-ajalla **noin 3 815 000–4 476 000 €**. Kustannusarvio on suuntaa antava ja se tarkentuu hankinnan edetessä. Arvio ei sisällä kiinteistönhuoltoa, vesi- ja sähkömaksuja ja muita juoksevia kuluja. Kustannukset koostuvat perustamisen kustannuksista (maatyöt, perustukset, liittymät, rakennuttaminen) ja vuokra-ajalle jakautuvista vuokrakustannuksista.

#### Johtopäätökset

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunnon (24.8.2023 § 57) mukaan Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää koulukeskuksen tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi valiokunnan mukaan vuokrattavat moduulikoulut ovat ainoa vaihtoehto, joka vastaa koulujen tarpeeseen.

Vuokrattavien moduulikoulujen hankinta seuraa normaalia investointihankkeen toteutusohjetta hankkeen laajuuden, euromääräisen merkittävyyden ja toteutustavan vuoksi. KH:n hyväksytyä ratkaisun hanke siirtyy seuraavaksi hankesuunnitteluvaiheeseen. Tilakeskus toteuttaa hankesuunnittelun yhteistyössä käyttäjän kanssa.

Mikäli päätös toteutuksesta tehdään marraskuussa 2023 ja hanke etenee odotetusti, voivat vuokrattavat moduulikoulut olla valmiit arviolta **syyskuussa 2025**.

Väistötilojen kustannukset (sisältö avattu kappaleessa *Arvio kustannuksista*) 10 vuoden ajalta ovat arviolta noin 3 815 000–4 476 000 €. Kustannusarvio on suuntaa antava ja se tarkentuu hankinnan edetessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2024 talousarvioon lisätään 250t € määräraha väistötilojen hanke-, luonnos-, ja toteutussuunnitteluun sekä muihin hankkeen valmistelun tarpeisiin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta lähettää asian valmistelun ja hankkeen etenemisen alustavan aikataulun tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

.....

Puheenjohtaja esitti päätökseen lisättävän seuraava lause: ”Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista *lähtökohtaisesti* valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla. *Lisäksi valiokunta ehdottaa, että samalla tutkitaan vaihtoehtona lähialueella olevia soveltuvia vuokratiloja*”. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle Kasavuoren koulukeskuksen pitkäaikaisten väistötilojen tarveselvityksen hyväksymisen vahvistamista lähtökohtaisesti valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla. Lisäksi valiokunta ehdottaa, että samalla tutkitaan vaihtoehtona lähialueella olevia soveltuvia vuokratiloja.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2024 talousarvioon lisätään 250t € määräraha väistötilojen hanke-, luonnos-, ja toteutussuunnitteluun sekä muihin hankkeen valmistelun tarpeisiin.

Edelleen yhdyskuntavaliokunta lähettää asian valmistelun ja hankkeen etenemisen alustavan aikataulun tiedoksi suomenkieliselle opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalle.

Oheismateriaali:

Oheismateriaali 1 Sijoittelu tontille

Jakelu:

Kaupunginhallitus