

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Mikko Tähtinen, puh. 040 167 9713

Projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650

Opetuspäällikkö Maria Ekman-Ekebon, puh. 050 308 6262

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### **HANKKEEN TAUSTA JA TEHDYT PÄÄTÖKSET**

Hankkeen lähtökohtana on Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan (SOVV) 20.9.2023 (§ 64) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 30.10.2023 (§ 179) hyväksymä Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven päivitetty tarveselvitys. Linkki päätökseen:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023411-7>

Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven tarveselvitykseen tehtiin päivityksiä huomioiden koulujen ja kansalaisopiston tilojen jako sekä tilatarpeet. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SOVV) käsittelee päivitettyä tarveselvitystä kokouksessaan 20.9.2023 (§ 64) ja esitti KH:lle tarveselvityksen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus käsittelee päivitettyä tarveselvitystä kokouksessaan 30.10.2023 (§ 179) ja päätti hyväksyä tarveselvityksen siten, että A-siiven hankesuunnitelma tehdään lukion nykyisen opiskelijamäärän perusteella ja kansalaisopiston tilat jätetään pois A-siiven jatkosuunnittelusta.

Kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan 11.3.2024 (§ 41) Kasavuoren koulukeskuksen väistötiloja sekä A-siiven hanketta ja päätti hyväksyä uuden ratkaisuesityksen, jossa A-siiven tilat korjataan elinkaarta jatkavilla toimenpiteillä niin, että tiloja voitaisiin käyttää siihen saakka, kunnes korvaavat uudisrakennuksen tilat saadaan käyttöön uudella sijainnilla arviolta 8/2028. Linkki päätökseen:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024456-7>

Kasavuoren koulukeskuksessa toimivat Kauniaisten perusopetuksen luokat 7-9 ja lukio. Koulukeskus on rakennettu useassa eri vaiheessa vuosina 1966-2015. Purettavaksi esitetty A-siipi on rakennettu vuonna 1966 ja sitä on myöhemmin laajennettu lisärakentamisella vuonna 2001. Rakennusosa on pääosin yksikerroksinen, lisäksi toisessa päädyssä osittainen kellarikerros. A-siiven pinta-ala on noin 1700 m<sup>2</sup> ja se on jaettu 15 luokahuoneeseen sekä viiteen työskentelytilaan.

Koulukeskukseen vuonna 2024 teetetyn sisäilma- ja rakenneteknisen kuntotutkimuksen toimenpidesuosituksissa A-siipi suositellaan purettavaksi ja korvattavaksi uudisrakennettavilla tiloilla. Tilojen käytettävyyttä voidaan jatkaa uudisrakentamisen valmistelun ajaksi, suorittamalla elinkaarta jatkavia toimenpiteitä.

Hankkeen laajuus ja tavoitteet esitetään **liitteenä** olevassa hankesuunnitelmassa.

## HANKESUUNNITELMA

Hankkeen valmistelua on jatkettu keväällä 2024 kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen ja uuden ratkaisun pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia ja kustannusarvio tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven purkamisen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelma on valmistunut 24.6.2024 siihen kuuluvine liitteineen ja oheismateriaaleineen.

Rakennushanke käsittää uudisrakentamisen lisäksi myös käytöstä poistettavien osien purkamisen, tarvittavan muutosrakentamisen olemassa olevassa kiinteistössä sekä toiminnallisen pihan muutostyöt. Hankesuunnitelmassa on ehdotettu kahta uudisosavaihtoehtoa (VE1 ja VE2). Vaihtoehdot eroavat toisistaan pääasiassa tontille sijoittumisen sekä pohjaratkaisujen suhteen.

Molemmissa vaihtoehdoissa ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu ensisijaisesti tiloja, jotka soveltuvat myös iltakäyttöön, jotta reitti niihin olisi esteetön ja mahdollisimman selkeä. Kerroksessa sijaitsevat luonnontieteiden luokat, kotitalousluokat, kuvataiteen ja musiikin luokat, oppilashuolto, erityisopetus, sekä yksi pieni (60 m<sup>2</sup>) opetustila. Toisessa kerroksessa sijaitsevat loput tavalliset luokkatilat: 13 kpl isoja opetustiloja (72 m<sup>2</sup>) sekä yksi pieni opetustila. Lisäksi rakennuksessa on tarvittavat tekniikka- ja aputilat sekä oleskelu- ja opiskelutilaa. Tilat ryhmittyvät aulan ja siellä sijaitsevan katsomoportaan ympärille. Portailta on suora näköyhteys musiikin luokkaan, joka voidaan avata näyttämöksi.

### **VE1**

Vaihtoehto 1 on oma nykyisestä rakennuksesta erillinen lisärakennus, joka sijoittuu tontin eteläkulmaukseen. Tilat jakautuvat kolmeen siipeen ja kahteen kerrokseen.

Tässä vaihtoehdossa lukio profiloituu selvästi omaksi koulurakennukseksi. Monimuotoisempi pohjaratkaisu mahdollistaa tilojen vapaamman sijoittelun ja suunnittelun. Koska rakennusta ei ole kytketty kiinteästi nykyiseen koulurakennukseen, on jatkosuunnittelussa käytettävissä enemmän mahdollisuuksia.

Koulun toiminta edellyttää oppilaiden siirtymistä olemassa olevan koulun ja uudisrakennettavan osan välillä. Tässä vaihtoehdossa nousee jatkosuunnittelun haasteeksi toimivien kulkuyhteyksien toteuttaminen uudisosan ja olemassa olevan koulukeskuksen välillä. Kauniaisten kaupungin strategiassa edellytetään tilojen yhteiskäyttöä, joka vaikeutuu tässä vaihtoehdossa lukion ja yläkoulun välillä.

Rakennuksen sijoituessa irralleen olemassa olevasta koulusta, pihan käytettävissä oleva alue pienenee. Vaihtoehto 1:ssä pihan arvokasta puustoa (suuret männyt Kasavuorentien sivulla) joudutaan kaatamaan enemmän rakentamisen tieltä.

Vaihtoehdossa 1 uudisrakennettava kerrosala on 3 429 kem<sup>2</sup>.

Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **17,79 M€** (alv 0%).

Arvioidut kokonaiskustannukset uudisrakennettavaa neliötä kohti ovat **4 797 €/brm<sup>2</sup>** (alv 0%).

### **VE2**

Vaihtoehto 2 on nykyisen rakennuksen liikuntasalisiipeen kytkettävä uudisosa. Tilat jakautuvat kahteen kerrokseen ja uudisosan rakennusmassa on VE1:tä yhtenäisempi.

Tässä vaihtoehdossa uudisrakennettava laajennus on selkeästi osa alkuperäistä koulukeskusta ja selkeämpi pohjaratkaisu mahdollistaa tehokkaamman tilasuunnittelun.

Vaihtoehto 2 toimii laajennuksena, ja uudisosan tiloista on suora kulkuyhteys sisäkautta olemassa olevan koulun puolelle, jolloin uutta kulkuyhteyttä ei tarvitse toteuttaa. Vaihtoehto 2:n ratkaisu tukee parhaiten kaupungin strategiassa edellyttämää tilojen monikäyttöisyyden tavoitetta.

Uuden ja vanhan osan liittymäkohdan asettamat rajoitteet uudisosan tilasuunnittelulle tulee huomioida jatkosuunnitteluvaiheessa.

Vaihtoehto 2:ssa laajennusosa liittyy tiiviimmin olemassa olevaan koulurakennukseen, jolloin pihan käytettävissä oleva alue on suurempi sekä muodoltaan paremmin hyödynnettävissä. Myös alkuperäistä puustoa saadaan säilytettyä enemmän.

Vaihtoehdossa 2 uudisrakennettava kerrosala on 3 342 kem<sup>2</sup>.

Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **16,92 M€** (alv 0%).

Arvioidut kokonaiskustannukset uudisrakennettavaa neliötä kohti ovat **4 756 €/brm<sup>2</sup>** (alv 0%).

Hankesuunnitteluvaiheessa on laskettu tavoitehinnat hankkeen tilaohjelman perusteella. Arvioidut kokonaiskustannukset sisältävät uudisrakentamisen, muutosrakentamisen, purun sekä toiminnallisen pihan. Kustannusten määrittäminen ja jakautuminen esitellään tarkemmin hankesuunnitelmassa.

## **KESTÄVÄ RAKENTAMINEN**

Kauniaisten kaupungin tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2030 osaltaan vaikuttaa siihen, että rakennukset tulee jo nyt pyrkiä toteuttamaan tämän tavoitteen mukaisina. Kauniaisten kaupungin energiatehokkuussopimuksen 2017-2025 velvoitteet ja tavoitteet osaltaan ohjaavat energiatehokkaaseen rakentamiseen ja uusiutuvan energian tuottamiseen. Myös kaupungin Resurssiviisauden tiekartan tavoitteet ja energiatehokkuuden pitkän tähtäimen suunnitelma otetaan huomioon toteutussuunnittelussa.

Rakennuksen käytön aikaisesta hiilijalanjäljestä suurimman osan muodostaa energiankäyttö, joten rakennuksen energiatehokkuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota toteutussuunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Keskeiset mittarit ja ohjaavat tavoitteet uudisrakennushankkeelle:

- Energiatehokkuusluokka A
- Laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) korkeintaan 70 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi
- Vaipan ilmavuotoluku q50 korkeintaan 1,0 m<sup>3</sup>(h m<sup>2</sup>)
- Sisäilmastoluokka S2
- Kantavien rakenteiden suunnittelukäyttöikä 100 vuotta
- Puumateriaalien käyttöaste täydentävissä rakenneosissa ja pintaverhouksissa 30 %
- Paikallisesti uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettavan energian määrä 10 % vuotuisesta energiantarpeesta

Edellä esitetyt tavoitteet edustavat sekä normaalia rakentamisen tasoa että uusien rakennusten suunnittelua ja rakentamista ohjaavien määräysten tasoa. Kohteen hiilijalanjälki lasketaan viimeisimpien ohjeistusten mukaisesti. Mikäli kyseisiä tavoitteita halutaan kiristää, tulee huomioida, että tämä nostaa hankkeen rakentamiskustannuksia.

## HANKKEEN JATKO

Tavoiteaikatauluna hankkeen kestoksi on arvioitu suunnittelu (14 kk) ja rakentaminen (20 kk), yhteensä 34 kk. Lisäksi on huomioitava kaupungin päätöksentekoprosessien sekä rakennusluvan vaikutukset aikatauluun.

Investointipäätös voi syntyä aikaisintaan syyskuussa 2024, mikäli hankesuunnitelma tulee hyväksytyksi nopeimmassa mahdollisessa kokousaikataulussa (SOVV 21.8., YLKV 27.8., KH 2.9., KV 16.9. Lopullinen päätös saataneen KV:n hyväksyessä kaupungin investointisuunnitelman vuosille 2025-2027(29) arviolta marraskuussa 2024.

Esitetään hankkeen suunnittelua vuosille 2024-2026 ja toteutusta vuosille 2026-2028.

Käyttöönotto tapahtuisi näin ollen arviolta kesällä 2028. Lisäksi tulee huomioida käyttäjien toimenpiteet ennen käyttöönottoa (kalustaminen, muutto yms.).

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta on hyväksynyt hankesuunnitelman kokouksessaan 21.8.2024 ja esittää edelleen hyväksyttäväksi vaihtoehtoa VE2. Linkki kokousasiaan:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024515-4>

Tilakeskus esittää valittavaksi hankesuunnitelman vaihtoehdon VE2 mukaista ratkaisua ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 17 000 000 euroksi (alv 0%). Esitetty vaihtoehto mahdollistaisi sujuvan ja luontevan kulkuyhteyden koulun eri osien välillä. VE 2 tukee parhaiten kaupungin strategiassa edellytettyä tilojen monikäyttöisyyden tavoitetta. Tässä vaihtoehdossa piha-alueen toiminnot saadaan jäsennehtyä selkeämmin ja se mahdollistaa jatkosuunnittelussa paremman lopputuloksen. Vaihtoehdossa koulun toiminta saadaan järjestettyä turvallisemmin rakennustyömaan aikana. Vaihtoehto on myös kokonaistaloudellisesti tarkasteltuna edullisempi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan liitteenä olevan Kasavuoren A-siiven purkamisen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE2-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 17 000 000 euroksi (alv 0%).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 1 000 000 € määrärahan myöntämistä vuodelle 2025 hankkeen suunnittelua ja käynnistämisen valmistelua varten.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankeselostus liitteineen 24.6.2024

Oheismateriaali:

Päivitetty tarveselvitys ja pedagoginen suunnitelma

Tilaohjelmat VE1 ja VE2  
Arkkitehdin viitesuunnitelmat  
Kustannuslaskelmat  
Alustavat akustiset vaatimukset  
Olosuhdesimuloinnit  
Kaupunginpuutarhurin lausunto

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 02.09.2024 § 111

378/10.03.02.00/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle esityslistan liitteenä olevan Kasavuoren A-siiven purkamisen ja uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE2-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 17 000 000 euroksi (alv 0%).

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että määrärahaan otetaan kantaa vuoden 2025 talousarvion valmistelun yhteydessä.

.....

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankeselostus liitteineen 24.6.2024

Oheismateriaali:

Päivitetty tarveselvitys ja pedagoginen suunnitelma  
Tilaohjelmat VE1 ja VE2  
Arkkitehdin viitesuunnitelmat  
Kustannuslaskelmat  
Alustavat akustiset vaatimukset  
Olosuhdesimuloinnit  
Kaupunginpuutarhurin lausunto