



## Suomenkielisen esiopetuksen ja perusopetuksen alaluokkien kiinteistön tarveselvitys

### 1. Tarve ja sen määrittely

Talousarviossa vuoden 2021 toimenpiteeksi on asetettu uuden suomenkielisen alakoulun (*esiopetus ja vl 1–6*) suunnittelun käynnistyminen. Suunnittelu toteutetaan yhteistyössä yhdyskuntatoimen kanssa. *Kaupunginhallitus hyväksyi 8.11.2021 (§ 241) tarveselvityksen ensimmäisen version ja käsitteli 5.9.2022 (§120) pyytämänsä lisäselvityksen. Kaupunginvaltuusto päätti (28.08.2023 § 45) suomenkielisen koulukeskuksen investointihankkeen valmistelun lähtötietojen osalta periaatepäätöksenä, että valmistelussa tulee huomioida seuraavat seikat:*

- *suomenkielinen koulukeskus sijoitetaan nykyisen uimahallin alueelle,*
- *koulukeskus suunnitellaan esiopetuksen ja perusopetuksen vuosiluokkien 1–6 kouluksi,*
- *rakennushankkeen yhteydessä selvitetään uimahallin sijoittamista koulurakennuksen yhteyteen.*

*1.8.2024 alkaen Mäntymäen koulu ja Kasavuoren koulu yhdistyivät Kauniaisten peruskouluksi. Vuosiluokat 1–6 toimivat Mäntymäen opetuspisteessä ja vuosiluokat 7–9 Kasavuoren opetuspisteessä. Tämä muutos on huomioitu tarveselvityksessä käytetyissä sanavalinnoissa.*

*Kauniaisten peruskoulun tilojen tulee vastata kasvavan oppilasmäärän tarpeisiin. Koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita koskevassa selvityksessä (8.6.2020, liite 1) esitetyn yhden prosentin kasvun ennusteen mukaan vuonna 2030 suomenkielisessä perusopetuksessa vuosiluokilla 1–6 olisi kauniaislaisia oppilaita 462, mikä on jo lukuvuoden 2023–2024 tilanne. Todellisuudessa oppilasmäärä voi olla tätäkin korkeampi. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n (2024) Kauniaisten kaupungille tekemän väestöennusteen mukaan suomenkielisten alakouluikäisten määrä vuodelle 2040 olisi 600 oppilasta ja esiopetusikäisten määrä olisi yli 80 lasta per ikäryhmä.*

Lisäksi tavoitteena olisi strategian mukaisesti siirtää esikoululaiset alakoulun yhteyteen, jotta lapset saisivat mahdollisimman ehyen oppimispolun ja yhteisen toimintakulttuurin esiopetuksesta perusopetukseen. Ruotsinkielisessä opetuksessa päädyttiin vastaavaan järjestelyyn, ja esiopetus siirtyi alakoulun yhteyteen vuonna 2022.

*Tavoitteena on tarjota kaikille oppijoille laadukasta opetusta ja varmistaa, että kauniaislaiset oppilaat voivat suorittaa oppivelvollisuutensa omassa lähikoulussaan. Aiemmin suomenkieliseen esiopetukseen osallistui vuosittain muutamia tehostettua tai erityistä tukea tarvitsevia lapsia,*



*jotka eivät jatkaneet koulunkäyntiään Kauniaisissa, vaan siirtyivät esim. Espooseen erityisluokalle tai muuhun tuettuun opetuksen. Vaikka yhä useampi näistä oppilaista voi jatkaa koulunkäyntiään Kauniaisissa, uuden koulun suunnittelussa on huomioitava, että tämä ei välttämättä ole mahdollista kaikille. Siksi tulisi arvioida myös vaihtoehtoa, jossa esiopetusta järjestettäisiin uuden koulun yhteydessä olevien tilojen lisäksi myös 1–2 varhaiskasvatysyksikössä.*

Uuden koulun suunnittelussa on tärkeä huomioida *oppimisen tuen järjestämisen erityiset tarpeet*, tilojen esteettömyys, leikkipihan turvallisuus ja viihtyisyys sekä turvalliset liikennejärjestelyt. *Lisäksi tulee huomioida esi- ja perusopetuksen erilaiset tarpeet tilojen käytön osalta.* Terveellisten, turvallisten ja esteettömien tilojen saavuttaminen on ensisijainen tavoite. On löydettävä taloudellisesti kannattavia ja pitkän aikavälin ratkaisuja. Tavoite on saavuttaa monikäyttöiset tilat, jotta koulutilojen käyttöastetta saataisiin tehostettua myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Koska kyseessä on suuri hanke, on syytä huomioida myös väistötilatarpeet. Väistöajan tulisi olla mahdollisimman lyhyt ja väistötilaratkaisujen pedagogisesti perusteltuja. *Väistötilatarpeiden miettiminen tulee ajankohtaiseksi, mikäli hankkeen aikataulu venyy ja oppilasmäärä kasvaisi huomattavasti.*

## 2. Toiminta

Esiopetus on opetusta, jota lapset saavat oppivelvollisuutta edeltävänä vuonna, ja se kuuluu jokaiselle lapselle. Esiopetuksessa käytetään varhaiskasvatukseen soveltuvaa pedagogiikkaa ja kunnioitetaan lasten mielenkiinnon kohteita opetuksen järjestämisessä. Leikki eri muodoissaan on vahvasti läsnä esiopetuksen toiminnassa, mikä on huomioitava tilaratkaisuissa. Perusopetus tukee oppilaiden kasvua ihmisinä ja yhteiskunnan jäseninä sekä opettaa tarpeellisia tietoja ja taitoja. Perusopetus tuottaa kaikille saman jatko-opintokelpoisuuden. Peruskoulussa on vuosiluokat 1–9, ja se on tarkoitettu koko 7–16-vuotiaiden ikäluokalle.

Tässä tarveselvityksessä tarkastellaan esiopetuksen ja perusopetuksen yhteistä rakennusta, jossa opiskelee esikoululaisia (6-vuotiaita) sekä vuosiluokkien 1–6 (7–12-vuotiaita) oppilaita. *Kauniainen oli mukana Opetus- ja kulttuuriministeriön kaksivuotisen esiopetuksen kokeilussa, joka koski vuosina 2016 ja 2017 syntyneitä lapsia. Kokeilu alkoi syksyllä 2022 ja päättyi toukokuussa 2024, minkä jälkeen kokeiluun osallistuneet lapset siirtyivät peruskouluun. Kokeilun päätyttyä hallitus arvioi kokeilun tulokset ja valmistelee jatkotoimet. Koska kaksivuotisen esiopetuksen jatkosta valtakunnan tasolla ei ole vielä tässä kohtaa päätöstä, tässä tarveselvityksessä esikoululaiset on rajattu 6-vuotiaisiin.*



Kauniaisissa tarjotaan kielikylpytoimintaa jo varhaiskasvatuksesta lähtien. Kielikylpytoiminnan sujuva jatkuminen varhaiskasvatuksesta perusopetukseen on tärkeää, ja esikoulun jälkeen lasten kielikylpyohjelma jatkuu suomenkielisessä perusopetuksessa kielikylpyluokilla. Kielikylpy on vapaaehtoinen opetusohjelma, joka on suunnattu suomen kieltä äidinkielenään puhuville lapsille.

Opetustoiminnan lisäksi koulutiloja hyödynnetään esim. seurojen toiminnassa. Mäntymäen koulurakennuksen liikuntasalia on mahdollista vuokrata ulkopuolisille toimijoille. Liikuntapalvelut saavat koululta listan vuokrattavista tiloista ja tämän mukaan tarjoavat niitä asiakkailleen. Lisäksi Mäntymäen koulurakennuksen musiikkiluokka on Musiikkiopiston käytettävissä. Mäntymäen koulurakennuksen tilat ovat olleet ilta- ja viikonloppuaikaan suhteellisen vähällä käytöllä osittain siksi, että tilat ovat käytettävyydeltään ja toiminnallisuudeltaan haastavat. Esimerkiksi Kasavuoren koulukeskuksen luokkatilat ovat ulkopuolisille toimijoille käyttäjäystävällisempiä, ja niitä on mahdollista vuokrata Enkora-varausjärjestelmän kautta mm. kokouskäyttöön. *Koulukeskuksessa on myös iltavahtimestaripalvelu, joka tukee tilojen käyttöä iltaisin.*

## 2.1 Nykytilanne

*Lukuvuonna 2024–2025 Kauniaisten peruskoulun vuosiluokilla 1–6 Mäntymäen opetuspisteessä on 449 oppilasta. Kokonaisoppilasmäärä on pienentynyt hieman edellisestä lukuvuodesta 2023–2024, jolloin oppilaita oli yhteensä 461.*

Nykyinen Mäntymäen koulurakennus on kooltaan noin 5860 m<sup>2</sup>. Koulun A- ja B-rakennukset, jotka on rakennettu vuonna 1955, ovat käytettävyydeltään ja puhtaanapidon kannalta haasteellisia. 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.

Tilanpuutteen lisäksi nykyinen Mäntymäen koulurakennus on sokkeloinen ja hankalakulkuinen. Esteettömyys selvitys tehtiin vuonna 2019 (SOVV 24.04.2019 § 30), jonka jälkeen rakennuksen esteettömyyden suunnittelu lisättiin vuoden 2020 talousarvion investointilistalle ja sen hankesuunnitteluun hyväksyttiin 50.000 € suuruinen määräraha (Käyttäjähallintokunta/KH 28.10.2019). *Mäntymäen koulurakennuksen esteettömyyshankesuunnittelu on ollut tauolla alakouluhankkeen kokonaiskuvan selvittämisen vuoksi.*

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



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

## 2.2 Tavoiteltu tilanne

*Kaupunkistrategiaan 2023–2030 on asetettu tavoitteeksi, että suomenkielisen alakoulun ja esiopetuksen uuden rakennuksen kaava on hyväksytty valtuustossa valtuustokauden aikana. Rakennushankkeiden yhteydessä varmistetaan alusta alkaen jo tarveselvitysvaiheessa tilojen yhteiskäytön mahdollisuus.*

*Kaupunkistrategian tavoitteena on “Eheä oppimispolku tulevaisuuteen”, johon kuuluu laadukas oppiminen ja se, että “jokaisella on oikeus kasvaa potentiaaliinsa”. Tämän rakennushankkeen tavoitteena on saada suunniteltua turvalliset, terveelliset ja esteettömät tilat esioppilaille ja perusopetuksen 1–6 luokkalaisille. Esiopetuksen siirtäminen peruskoulun yhteyteen tukisi lapsen eheän oppimispolun jatkumoa.*

*Viime vuosien kouluverkko selvitysten yhteydessä on tarkasteltu erilaisia ratkaisuja suomenkielisen perusopetuksen toimitilojen järjestämiseksi. Valtuuston 28.8.2023 tekemän periaatepäätöksen perusteella tässä tarveselvityksessä tarkastellaan ainoastaan esiopetuksen ja perusopetuksen vuosiluokkien 1–6 ratkaisua.*

Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportin mukaan suomenkieliseen alakouluun pitäisi mahtua 600 alakoululaista ja 84 esikoululaista. MDI:n (2024) väestöennuste viittaa samoihin oppilasmääriin vuonna 2040. Viihtyisät ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset ja oikein mitoitettut tilat ovat edellytys turvalliselle ja laadukkaalle kouluarjelle. On tärkeää, että tilat vahvistavat käyttäjien turvallisuuden tunnetta ja luovat puitteet myönteiselle sosiaaliselle kohtaamiselle, huomioiden eri-ikäiset ja eri kehitysvaiheissa olevat lapset.

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. *Esi- ja perusopetuksen yhteisessä pedagogisessa suunnitelmassa (hyväksytty SOVV 01.03.2023 § 15) on kuvattu tarkemmin tilojen ja pihan toiminnallisuutta.*

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

*Kauniaislaisten oppilaiden yhdenvertaisuuden ja lähikouluperiaatteen toteutumiseksi on tärkeää, että koulutilat ovat turvalliset, terveelliset ja esteettömät. Koulurakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyen mm. Opetushallituksella on olemassa ohjeistusmateriaalia ([OPH 2021](#)).*

### 3. Tilantarve ja väestöennusteet

*MDI:n (2024) väestöennusteen keskivahvan kehityksen mukaan vuonna 2040 koulussa olisi 689 oppilasta. Vahvan kehitysenmuseen mukaan taas vuonna 2040 oppilaita olisi 732. Oppilasmääräennusteissa on huomioitu suomen- ja muunkielisten lasten lukumäärät. (ks. Taulukko 1 ja kuvat 1 ja 2)*

Keskivahvan kehityksen mukainen oppilasmäärä tarkoittaisi 4- tai 5-sarjaista koulua vuonna 2040, vahvan kehityksen mukainen taas 5-sarjaista. Tilaohjelma on alun perin laadittu 4-sarjaiseksi. Tilaohjelmaan on myös lisätty vahvan kehitysenmuseen mukaiset laskelmat 5-sarjaisesta koulusta. Tilaohjelmassa ryhmäkoot yleisopetuksessa on asetettu 20 oppilaaseen, koska ryhmissä pitää olla tilaa integraatiolle ja valmistavalle opetukselle.

*Vuonna 2040 suomen- ja muunkielisten esikoululaisten (6-vuotiaat) määrä on yhteensä arviolta 89 (ks. taulukko 1). Esiopetuksen ryhmäkoko on 21 lasta. Varhaiskasvatuksen toimintana järjestettävä esiopetus asettaa vaatimuksia sen suhteen, montako neliometriä lasta kohden toiminnassa tulee olla. Esiopetuksen siirtyessä alakoulun yhteyteen lisätilantarve on noin 800–1000 m<sup>2</sup>.*

***Taulukko 1. Suomenkielisen esiopetuksen lapsimääräennusteet ja perusopetuksen 1–6 vuosiluokkien oppilasmääräennusteet vuosille 2024, 2030 ja 2040 (MDI 2024, keskivahva / vahva kehitys), vuoden 2023 määrät perustuvat tilastointipäivään 20.9.2023***

Lukuvuoden 2023–2024 ti- lanne	MDI:n ennuste vuodelle 2023	2024	2030	2040
			Keskivahva / vahva kehi- tys	Keskivahva / vahva kehitys

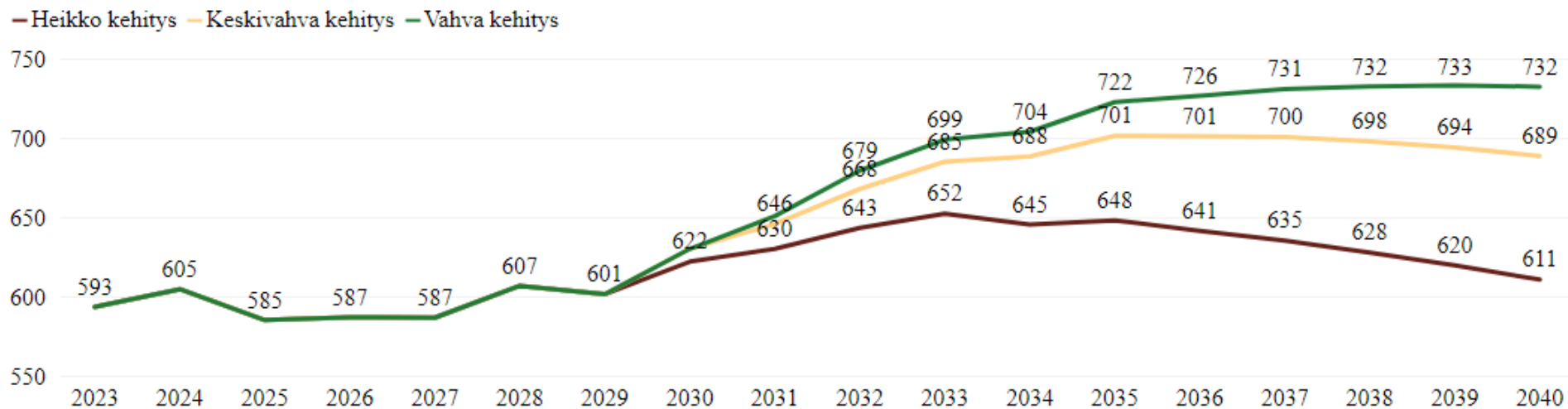


<b>6-vuotiaat</b>	58 lasta (joista 12 kaksivuoti- sessa esiopetuk- sessa)	63	75	88 / 88	89 / 95
<b>7–12-vuotiaat</b>	462	530	530	542 / 542	600 / 637
<b>Yhteensä</b>	520	593	605	630	689 / 732

*Seuraavissa kuvioissa on esitelty väestöennusteita lapsi- ja oppilasmäärien kehityksestä vuoteen 2040 saakka. Kuviossa 1 väestöennusteessa on huomioitu suomen- ja vieraskielisten lapsien määrät Kauniaisissa. Ruotsinkielisiä lapsia ei ole mukana kuviossa. MDI:n vuonna 2023 julkaiseman yleisen väestöennusteen mukaan maahanmuuton ja vieraskielisten määrän kasvu keskittyy pääkaupunkiseudulle ja vaikuttaa merkittävästi tulevaisuuden palveluntarpeeseen. Syntyvyyden lasku, erityisesti kotimaisissa kieliryhmissä, lisää vieraskielisten lasten osuutta. Peruskouluikäisten määrä vähenee lähes kaikissa kunnissa, mutta suurimmissa kaupungeissa ja niiden nopeasti kasvavissa kehyskunnissa merkittävää supistumista ei tapahdu. Kauniaisten vieraskielisten 6–12-vuotiaiden väestöennuste on kuvattuna kuviossa 2 ja väkiluvun jakauma kieliryhmittäin kuviossa 3.*

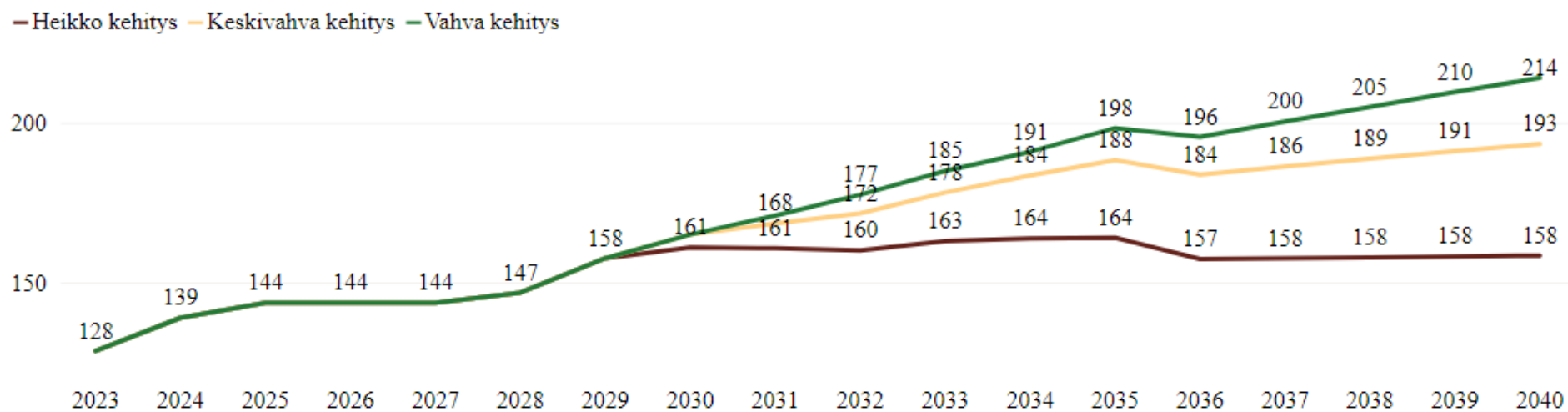


Kuvio 1. Kauniaisten suomen- ja vieraskielisten esikouluikäisten (6-v.) + alakouluikäisten (7–12-v.) yhteenlaskettu väestöennuste (MDI 2024)





Kuvio 2. Kauniaisten vieraskielisten 6–12-vuotiaiden väestöennuste (MDI 2024)

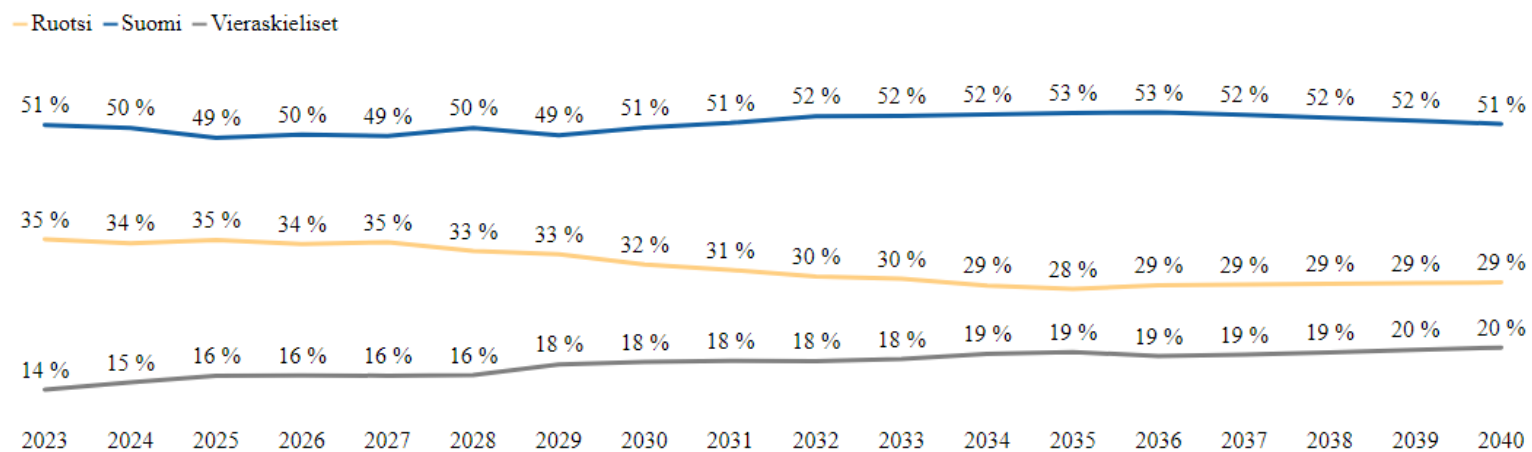






Kuvio 3. Väkiluvun jakauma kieliryhmittäin Kauniaisissa

Kuvaaja 2. Väkiluvun jakauma kieliryhmittäin (valitse vasemmalta ikä ja skenaario)





#### 4. Henkilöstövaikutukset

*Sivistystoimeen on palkattu 3 vuodeksi projektiasiantuntija, jonka työkuvaan kuuluu suunnitella ja kehittää koulujen rakennusprojekteja ja tehdä yhteistyötä yhdyskuntatoimen kanssa. Etenkin luonnos –ja toteutusvaihe yhteistyössä yhdyskuntatoimen kanssa vaativat aikaa ja panostusta.*

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

#### 5. Vaikutukset käyttöasteeseen

Monikäyttötilat mahdollistavat korkeamman käyttöasteen. Tavoite on saavuttaa monikäyttöisemmät tilat, jotta koulutilojen käyttöastetta saataisiin tehostettua myös iltaisin ja viikonloppuisin. *On tärkeää huomioida myös kaupungin liikuntapalvelujen ja seurojen tarve koulun liikuntatilojen iltakäytölle.*

#### 6. Toteutusaikataulu

*Jos uuden koulukiinteistön tarveselvitys hyväksytään keväällä 2025 ja hankesuunnitteluvaihe käynnistyy syksyllä 2025, sekä muut vaiheet etenevät ohjeellisen aikataulun mukaisesti, uusi koulurakennus voisi valmistua syksyllä 2031. Hankkeen aikataulu tarkentuu hankesuunnittelussa, ja alustava aikataulu on esitetty liitteessä 2.*

Lisätietoja rakennusinvestointihankkeen vaiheista ja ohjeellisista kestoista liitteessä 3.

#### 7. Muut vaikutukset ja selvitykset

*Koulu- ja päiväkotiverkkoselvityksessä (8.6.2020) on tarkasteltu tarkemmin palveluverkon rakenteita ja muutostarpeita (liite 1).*



*Tarveselvityksen käsittelyhistoria:*

- *Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto (SOVV 19.05.2021 § 33)*
- *Yhdyskuntavaliokunnan lausunto (YLKV 08.06.2021 § 74)*
- *Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan jatkokäsittely, jossa tehtiin ehdotus kaupunginhallitukselle (SOVV 28.10.2021 § 80)*
- *Kaupunginhallituksen käsittely ja tarveselvityksen hyväksyntä (KH 08.11.2021 § 241)*
- *Tarveselvityksen yhteydessä pyydetyn [lisäselvityksen käsittely](#) (SOVV 09.06.2022 § 37, SOVV 18.08.2022 § 44, KH 05.09.2022 § 120)*

*Käyttäjät ovat laatineet [esi- ja perusopetuksen yhteisen pedagogisen suunnitelman](#) (hyväksytty SOVV 01.03.2023 § 15), missä määritellään muun muassa, mikä olisi pedagogisesti toimivin ratkaisu tilojen toteutukseen.*

## 8. Vaihtoehtoiset ratkaisut

*Kaupunginhallituksen (08.11.2021 § 241) hyväksymässä tarveselvityksessä esitettiin tässä luvussa ratkaisuvaihtoehdot (nykyisen koulukiinteistön korjaaminen ilman laajennusta, nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja suuremman D-siiven vuokraaminen, nykyisen koulukiinteistön D-siiven purkaminen ja uuden D-siiven rakentaminen, nykyisen koulukiinteistön laajentaminen toiselle tontille, nykyisestä koulukiinteistöstä luopuminen ja uuden rakentaminen eri tontille). Tästä päivitetystä tarveselvityksestä ne on poistettu, koska valtuusto on (28.08.2023 § 45) jo tehnyt periaatepäätöksen uuden koulun rakentamisesta Uimahallin tontille esikoululaisille ja perusopetuksen 1–6 vuosiluokkien oppilaille.*

*Mutta jos suomenkielisen perusopetuksen oppilasmäärä näyttää ennusteista huolimatta laskusuuntaiselta, on syytä arvioida, onko uuden koulurakennuksen rakentaminen edelleen perusteltua, tai voisiko koulurakennuksen kokoa joustavasti mukauttaa tarpeen mukaan. Lisäksi, jos oppilasmäärän kehitys ei vastaa ennusteita, tulisi taloustilanne huomioiden arvioida uudelleen koulun sijaintia, laajuutta sekä mahdollisuutta osittaiseen purkuun ja laajennukseen Mäntymäen koulukiinteistössä.*

## 9. Väistötilat

*MDI:n (2024) ennusteet viittaavat oppilasmäärän laskuun vuoteen 2027 asti. Näillä näkymin väistötilat tulisivat ajankohtaiseksi vasta sen jälkeen. Väistötilaratkaisuja voidaan selvittää yhteistyössä Kauniaisten ruotsinkielisten koulujen kanssa, mikäli sieltä vapautuu tiloja heidän oppilasmääränsä laskiessa.*



## 10. Alustavat kustannusselvitykset

*Kaupunginhallituksen (08.11.2021 § 241) hyväksymässä tarveselvityksessä esitettiin tässä luvussa alustavat kustannusarviot esitetyille ratkaisuvaihtoehdoille, mutta tästä päivitetystä tarveselvityksestä ne on poistettu, koska valtuusto on (28.08.2023 § 45) jo tehnyt periaatepäätöksen uuden koulun rakentamisesta Uimahallin tontille esikoululaisille ja perusopetuksen 1–6 vuosiluokkien oppilaille, ja siksi keskitytään vain uuden koulurakennuksen kustannusarvioon.*

*MDI:n (2024) keskivahvan kehityksen ennusteen mukainen 689 oppilaan 4-sarjainen koulu tarkoittaisi noin 8270 bruttoneliötä (noin 5510 hym<sup>2</sup>), kun mitoituksena käytetään 8 hym<sup>2</sup> per oppilas. Uuden 4-sarjaisen koulun suuntaa antava kustannusarvio olisi **noin 41 M€**, kun neliöhinnaksi on arvioitu vähintään 5 000 € / bruttoneliö.*

*Vahvan ennusteen mukainen 732 oppilaan 5-sarjainen koulu tarkoittaisi noin 8880 bruttoneliötä (noin 5860 hym<sup>2</sup>). Uuden 5-sarjaisen koulun suuntaa antava kustannusarvio olisi näillä arvioilla **noin 44 M€**.*

*Mitoitus- ja kustannuslaskelmat perustuvat valtuuston [28.08.2023 § 45](#) tekemän periaatepäätöksen yhteydessä esitettyihin arvioihin, jotka on tarkistettu vuonna 2025 ja jotka ovat edelleen samalla tasolla.*

### 10.1 Käyttötalousvaikutukset

Vaikutus koulun käyttötalouteen tarkentuu, kun hankkeen kokonaisuus on selvitetty.

*Vuonna 2025 arvioitu Mäntymäen koulukiinteistön sisäinen vuokra on 872 000 euroa, ja se jakaantuu kahteen pääkategoriaan:*

- Poistot (po-kulut): Tämä tarkoittaa rakennuksen ja muiden omaisuuserien arvon alenemista ajan myötä. Tämä on kirjanpidollinen kulu, joka lasketaan investoinnin elinkaaren aikana. Po-kuluja vuonna 2025 on 444 000 euroa.*



- *Ylläpitokulut: Nämä ovat kustannuksia, jotka liittyvät rakennuksen kunnossapitoon ja operatiivisiin menoihin, kuten lämpöön, sähkөөn ja siivoukseen. Ylläpitokuluja vuonna 2025 on 428 000 euroa.*

*Uuden koulurakennuksen sisäinen vuokra on arvioitu olevan 3,8–4,1 miljoonaa euroa vuodessa riippuen investoinnin määrästä (41-44 M euroa). Tämä summa jakaantuu seuraaviin pääkategorioihin:*

- *Poistokuluja arvioidaan olevan yhteensä noin 3,18–3,49 miljoonaa euroa, jos investoinnin arvo on 41-44 miljoonaa euroa.*
- *Ylläpitokuluja arvioidaan olevan noin 643 000 euroa, kun koulun pinta-ala on 8800 m<sup>2</sup>.*

## **10.2 Investointikustannukset**

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

*Investointikustannusten ollessa uuden koulurakennuksen kohdalla arviolta 41-44M euroa, on sisäinen vuokra yhteensä noin 3,8M tai 4,1M euroa vuodessa.*

## **10.3 Korjauskustannukset**

*Listaus Mäntymäen koulukiinteistön arvioituista korjausveloista on esitetty liitteessä 4. Korjausvelkaa on yhteensä noin 7,1 miljoonaa euroa.*

*Mäntymäen koulukiinteistön sisäinen vuokra sisältää ylläpito- ja vuosikorjauksiin varatut rahat ja ne on jyvitetty kiinteistölle neliöiden mukaan. Korjausvelka (7,1 miljoonaa euroa) lisätään po-kuluihin sitä mukaan, kun korjauksia toteutetaan. Jos investointia ei toteuteta, tämä summa ei suoraan vaikuta sisäiseen vuokraan, mutta pieni osa siitä sisältyy sisäiseen vuokraan riippuen siitä, mitä korjauksia ja ylläpitoa on tehty.*

*Nykyisen koulukiinteistön tasearvo on noin 3,64 miljoonaa euroa (31.12.2024).*



## 11. Vaihtoehtojen vertailu ja johtopäätös

*Kaupunginhallituksen hyväksymässä tarveselvityksessä (08.11.2021 § 241) esitettiin vaihtoehtojen vertailu ja johtopäätökset. Tästä päivitetystä tarveselvityksessä ne on kuitenkin poistettu, sillä valtuusto on jo tehnyt periaatepäätöksen (28.08.2023 § 45) uuden koulun rakentamisesta Uimahallin tontille esikoululaisille ja perusopetuksen 1.–6. vuosiluokkien oppilaille.*

*Jos kuitenkin suomenkielisen perusopetuksen oppilasmäärä näyttää ennusteista huolimatta laskusuuntaiselta, on syytä arvioida, onko uuden koulurakennuksen rakentaminen edelleen perusteltua, tai voisiko sen kokoa joustavasti mukauttaa tarpeen mukaan. Koska pitkän aikavälin väestöennusteet voivat muuttua, tulevaisuuden tilasuunnittelussa on tärkeää löytää joustavia, markkinoilla saatavilla olevia ratkaisuja. Koulun tilojen elinkaari voidaan suunnitella siten, että alkuvaiheessa rakennetaan tilat vain sen hetkisen oppilasmäärän mukaan, ja tiloja voidaan lisätä todellisen tarpeen kasvaessa. Tämä on rakennusteknisesti mahdollista ja hyvä huomioida päätöksenteossa, sillä koulun laajuuden mukautuminen elinkaaren aikana mahdollistaisi myös taloudellisen optimoinnin.*

*Lisäksi oppilasmäärää voidaan tasapainottaa rajoittamalla espoolaisten oppilaiden ottamista Kauniaisten peruskouluun. Nykytilanteessa Kauniaisten peruskoulun alaluokilla on kuitenkin pieni määrä espoolaisia (noin 6 %), ja heistä osa on saanut koulupaikan kauniaislaisena mutta muuttanut myöhemmin Espooseen.*

*Lopuksi todettakoon, että jos oppilasmäärän kehitys ei olekaan ennusteiden mukainen, tulisi kaupungin taloudellinen tilanne, joka on heikentynyt merkittävästi edellisen tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen, huomioiden arvioida uudelleen koulun sijaintia ja laajuutta sekä mahdollisuutta osittaiseen purkuun ja Mäntymäen koulukiinteistön laajennukseen. Koulun rakennuslaajuus tulee tarkistaa vielä ennen hankesuunnittelun kilpailutusta; oppilasmäärän kehitystä on seurattava ja arvioitava, jotta pystytään reagoimaan mahdollisiin muutoksiin ajoissa.*



Tarveselvityksen liitteet:

- 1. Koulu- ja päiväkotiverkkotoimikunnan raportti (KH 8.6.2020)
- 2. Alustava hankeaikataulu (*päivitetty 2025*)
- 3. Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeen vaiheet
- 4. Mäntymäen koulun korjausvelat (*päivitetty 2025*)