

Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	07.11.2018
Kaupunginhallitus	§ 183	19.11.2018
Kaupunginhallitus	§ 198	10.12.2018
Kaupunginhallitus	§ 3	14.01.2019

Svenska skolcentrum, H-osan saneerausosan hankesuunnitelma

12/10.03.02/2015

YLKV 07.11.2018 § 105

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650  
 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### **Hankesuunnitelma**

Hankkeen lähtökohtana on ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan 5.10.2015 (§75) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 9.12.2015 (§252) hyväksymä tarveselvitys Svenska Skolcentrumin H-osan saneeraamisesta. Lautakunnan tarveselvitykseen sisältyivät myös esitykset liikuntasalin saneeramisesta sekä lukion laajennushankkeesta. Liikuntasalin saneeraus on valmistunut vuonna 2017.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä tarveselvityksen myös siltä osin kun se käsitteli H-osaa ja koulurakennuksen laajennusta, mutta kehotti sivistystoimea ja yhdyskuntatoimea selvittämään vaihtoehtoisia ratkaisuja fysiikan ja kemian opetuksen tiloihin liittyvien akuuttien ongelmien ratkaisemiseksi. Toteutuksen määrärahat investointiohjelmassa noudattavat tätä linjausta.

Tarveselvityksen mukaan H-osan nykyisissä tiloissa toimii lukion ja yläkoulun luonnontieteiden luokat (4 kpl), materiaalivarasto (2 kpl) sekä lukion kieliluokka (1 kpl). Tilat eivät vastaa nykyisiä tarpeita ja ovat uusimisen tarpeessa, erityisesti tilojen laajuuden, turvallisuuden ja talotekniikan osalta.

Svenska skolcentrumin laajennustarpeesta on laadittu selvitys vuonna 2015 Arkkitehdit Korolainen & Heinon toimesta, samassa yhteydessä kuin nyt käsiteltävänä oleva H-osan tarveselvitys. Loppuraportissa todetaan että tarve isoimmille opetustiloille on olemassa ja että laajennusosalla parannettaisiin opetustilojen esteettömyyttä. Mahdollinen laajennus ei kuitenkaan sisälly kaupunginhallituksen toimeksiantoon H-osan saneeraamiseksi, vaan siitä tulee perustaa oma erillinen hanke, mikäli myöhemmin näin päätetään.

H-osan saaneeraushankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Hankesuunnitelmassa on esitetty korjauslaajuus akuuttien ongelmien poistamiseksi (vaihtoehto 1), noudattaen investointiohjelmassa myönnetyn määrärahan suuruutta. Käyttäjän pyynnöstä on tutkittu myös laajempi sa-

neeraus (vaihtoehto 2), joka ylittää investointiohjelman määrärahavarausten.

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) on käsitellyt hankesuunnitelman kokouksessaan 5.9.2017 (§ 39) ja toteaa lausunnossaan, että lukiostrategian yhteydessä on laadittava lisäselvityksiä, jotka saattavat vaikuttaa koulukeskuksen H-osan saneerauksen tarpeisiin. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 20.9.2017 (§ 95) käsitellyt käyttäjän antamaa lausuntoa ja päättänyt palauttaa asian mainittuja lisäselvityksiä varten.

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) on käsitellyt hankesuunnitelman kokouksessaan 09.10.2018 (§89).

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182710-7>

SUUS esittää toteutettavaksi hankesuunnitelman vaihtoehdon 2, joka käsittelee talotekniikan ja varusteiden uusimisen sekä tilamuutostyöt 1. ja 0. kerroksen luokka- ja varastotiloissa, antaen kouluille tilat jotka mahdollistavat monipuolisemman luonnontieteen opetuksen.

Hankesuunnittelussa on etsitty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja fysiikan ja kemian opetuksen akuutteihin ongelmiin. Hankesuunnittelussa on laadittu luonnoksia, joissa on haettu tilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei toteuteta. Talotekniikkasuunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta rakennustapaselostukset, joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa esitettyihin talotekniikan korjaustarpeisiin. Vastaavat talotekniset ja tilojen modernisoinnin korjaukset on toteutettu koulukeskuksen muissa osissa aiemmin.

### Vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1:n tavoite on korjata opetuksen kannalta akuutit ongelmat. Tämä vaihtoehto vastaa kaupunginhallituksen hyväksymää laajuutta, sekä kaupunginvaltuuston hyväksymää määrärahavarausta voimassa olevassa investointiohjelmassa. Tilojen talotekniikka sekä merkittävimmät turvallisuuspuutteet liittyen mm. hätäsuihkuihin sekä kemikaalien varastointiin ja käsittelytiloihin korjataan ja ajanmukaistetaan. Vaihtoehdon laajuus on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Vaihtoehto 1:n tavoitehinta on n. 820 000 € (syksyn 2017 hintataso).

### Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 sisältää tilojen talotekniikan ja varusteiden uusimisen sekä tilamuutostyöt 1. ja 0. kerroksen luokka- ja varastotiloissa. Laajuus ja muutostyöt perustuvat käyttäjän hankesuunnitteluvaiheessa tekemään esitykseen. Tavoite on parantaa tilamuutostöiden avulla opetus- ja varastotilojen tarkoituksenmukaista käyttöä. Tilamuutostöillä kahta luokkatilaa laajennetaan sisäisillä muutostöillä suurempien opetusryhmien tarpeita varten. 0. kerroksessa sijaitseva kielistudio muutetaan biologian luokaksi. Lisäksi toteutetaan tilamuutostöiden edellyttämät poistumistiejärjestelyjen muutokset. Vaihtoehdon laajuus on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Vaihtoehto 2:n tavoitehinta on n. 1 450 000€ (syksyn 2017 hintataso).

Tavoitehinalaskelmat pohjautuvat vaihtoehtoissa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen ja niissä olevan talotekniikan nykyaikaistaminen.

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toimineet ruotsinkielisen lukion ja yläkoulun rehtorit ovat olleet tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteenä** oleva hankesuunnitelma sekä sen liitteinä arkkitehdin tilakaavio ja eri suunnittelualojen rakennustapaselostukset (ARK & RAK sekä LVIA ja SÄH). Lvia - ja sähkötyöselostukset sekä tavoitehinalaskelmat ovat nähtävillä luottamushenkilöiden Extranetissä.

Hankesuunnitelman kohdassa *7 Tavoiteaikataulu* on arvioitu hankkeen kestoksi suunnittelu (4 kk) ja rakentaminen (5 kk) huomioiden yhteensä 9 kk. Lisäksi on huomioitava kaupungin päätöksentekoprosessien sekä rakennuslupaprosessin vaikutukset aikatauluun. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen suunnittelua vuonna 2019 ja toteutusta vuoden 2020 aikana, jolloin rakennustyöt ajoittuisivat ajanjaksolle kesäkuu - syyskuu. Tällöin eniten melua ja häiriötä aiheuttavat työvaiheet (purku- ja runkotyöt) saataisiin tehtyä koulun kesälomien aikana.

Hankkeen määrärahavaraus voimassa olevassa investointiohjelmassa on 900 000 € jakautuen suunnittelun 150.000 e ja toteutuksen 750.000 e osuuksiin. Vaihtoehto 1 olisi toteutettavissa tämän puitteissa. Hankesuunnitelmassa esitetty vaihtoehto 2, jota käyttäjä puoltaa, ylittää määrärahavaruksen n. 550 000 €.

Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu alkuvuoden 2020 aikana urakkakilpailutuksen myötä.

Valiokunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittunee syksyyn 2019 jatkosuunnittelun ja urakkakilpailutuksen jälkeen. Koulun tilojen käytön johdosta hankkeen toteutuksen optimaalinen aloitus ajoittuu touko- / kesäkuulle 2020 ja kohteen vastaanotto lokakuulle 2020. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden on saneerattu H-osa käyttöönottokunnossa marraskuussa 2020.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan liitteenä olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen hankesuunnitelman hyväksymistä vaihtoehdon 2 mukaisena ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista **1 450 000 euroksi** (alv 0).

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen 3. asiana asian nro 2 (Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat) jälkeen.

Sivistystoimenjohtaja Heidi Backman oli mukana kokouksessa vastaamassa käyttäjätahoa koskeviin kysymyksiin.

Vpj Wahlstedt esitti jäsen Eväsojan kannattamana, että hankesuunnitelma hyväksyttäisiin vaihtoehto nro 1 mukaisena ja että hankesuunnitelmavaiheen tavoitehinnaksi vahvistettaisiin 820.000 euroa.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja vpj Wahlstedtin vastaehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 3–2. Jaa-äännet (Berg, Sederholm), ei-äännet (Wahlstedt, Eväsoja, Laakio) neljän (4) jäsenen äänestäessä tyhjää (Jääskeläinen, Degerholm, von Essen, Björk).

Puheenjohtaja totesi asian käsittelyn päättyneeksi ja päätökseksi tulleen seuraavaa:

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan liitteenä olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen hankesuunnitelman hyväksymistä vaihtoehto nro 1 mukaisena ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista **820 000 euroksi** (alv 0). Lisäksi valiokunta esittää KH:lle että, vaihtoehto 2. mukaisesta laajennetusta peruskorjauksesta tulee laatia erillinen tarveselvitys.

KH 19.11.2018 § 183

Hankesuunnittelussa on etsitty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja fysiikan ja kemian opetuksen akuutteihin ongelmiin. Hankesuunnittelussa on laadittu luonnoksia, joissa on haettu tilojen tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei tarvitsisi toteuttaa.

Vaihtoehto 1:n tavoite on korjata opetuksen kannalta akuutit ongelmat. Tilojen talotekniikan sekä merkittävimpien turvallisuuspuutteiden korjauksen tarpeesta ei liene epäselvyyttä. Vaihtoehto 2 sisältää tilojen talotekniikan ja varusteiden uusimisen sekä tilamuutostyöt 1. ja 0. kerroksen luokka- ja varastotiloissa.

Vaihtoehdossa 1 esitettyjen puutteiden korjaaminen, ilman että samassa yhteydessä ratkaistaan myös fysiikka- ja kemianluokkien liian pieneen kokoon liittyvät ongelmat, ei ole kokonaistaloudellisesti järkevä ratkaisu. Nykyiset liian pienet tilat aiheuttavat ylimääräisen opetusresurssin tarpeen ja sitä kautta ylimääräisiä henkilöstökustannuksia. Lukuvuodelle 2018–2019 lisäkustannus on noin 29 000 euroa. Fysiikka- ja kemianluokkien liian pieni koko jouduttaisiin joka tapauksessa ratkaisemaan tulevaisuudessa, vaikka GGSn opiskelijamäärä pysyisi nykyisellään. Mikäli fysiikka- ja kemianluokkien koko ratkaistaan erillisen investoinnin muodossa, eikä osana vaihtoehto 1:n mukaista investointia, olisi investointien kokonaiskustannus todennäköisesti selvästi suurempi.

Sen sijaan 0. kerrokseen esitetyt muutokset, eivät samalla tavalla ole yhteydessä vaihtoehto 1:n mukaiseen toteutukseen, eivätkä ne myöskään ole linjassa kaupunginhallituksen 9.12.2015 (§ 252) päätöksen kanssa. Mikäli hankesuunnitelma hyväksytään vaihtoehto 2 mukaisena, mutta ilman siihen sisältyviä 0. kerrokseen esitettyjä muutoksia, on tämän hetken arvio kokonaiskustannuksista noin 1,1 miljoonaa euroa. Fysiikka- ja kemianluokkien tarkoituksenmukaisemman koon mahdollistama henkilöstösäästö tarkoittaa, että luokkatilojen laajennukseen liittyvän kustannuksen takaisinmaksuaika olisi noin 10 vuotta.

Määrärahan tarve tarkentuu osana jatkosuunnittelua ja vahvistetaan valio-  
kuntien, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen jäl-  
keen tehtävässä investointipäätöksessä, joka ajoittunee syksyyn 2019.

Molempien Kauniaisten lukioiden osalta mahdollisiin laajentamisiin liittyviin tarveselvityksiin tai hankesuunnitteluun ei tule ryhtyä, ennen kuin molempien lukioiden opiskelijamääriä koskevat tavoitteet on asetettu osana luki-  
o-ohjelmaa.

**Oheismateriaalina** laajempi pohjakuva ja yhdyskuntavaliokunnan pyytämä lisäselvitys sivistystoimelta.

KJ:

KH päättää esittää KV:lle esityslistan liitteenä olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen hankesuunnitelman hyväksymistä vaihtoehto nro 2 mukaisena, mutta ilman siihen sisältyviä 0. kerrokseen esitettyjä muutoksia, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 1 100 000 euroksi (alv 0).

.....

Jäsen Stoltin kannatettu (Limnell) ehdotus asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH 10.12.2018 § 198

KJ:

KH päättää esittää KV:lle esityslistan liitteenä olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen hankesuunnitelman hyväksymistä vaihtoehto nro 2 mukaisena, mutta ilman siihen sisältyviä 0. kerrokseen esitettyjä muutoksia, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 1 100 000 euroksi (alv 0).

.....

Puheenjohtajan ja muiden kannattama ehdotus asian palauttamisesta seuraavaan, tammikuussa 2019 pidettävään kokoukseen päätöksestä ilmeneviä lisäselvityksiä varten, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KH päätti palauttaa asian 0. kerrokseen esitettyjen muutosten laajuuden,

eli sisällön selvittämiseksi sekä muutostöistä aiheutuvien investointikustannusten uudelleen laskemiseksi.

KH 14.01.2019 § 3

Tarveselvityksessä olevien vaihtoehtojen 1 ja 2 lisäksi myös asian käsittelyn yhteydessä esiin tulleiden vaihtoehtojen 3 ja 4 kustannuslaskelmat ovat:

- vaihtoehto 1 (vain minimi, 1. krs ilman lisää tilaa käytävältä): 817 635 euroa
- vaihtoehto 2 (1. krs laajennus käytävälle ja 0. kerroksen 3 luokkaa): 1 430 707 euroa
- vaihtoehto 3 (kj:n aikaisempi päätösesitys, 1. krs:n tilat mutta laajennettuna käytävälle): 1 011 842 euroa
- vaihtoehto 4 (kuten ve 3, ja lisäksi 0. kerroksen biologianluokka): 1 159 330 euroa

Huomattakoon, että laskelmat ovat hankkeen tässä vaiheessa varsin alustavia eivätkä perustu tarkkoihin suunnitelmiin. Neliöperusteinen arvio on kaikissa vaihtoehtoissa kuitenkin samaa suuruusluokkaa, joten hankkeen kokonaiskustannukset riippuvat hankkeen laajuudesta. Hankesuunnitelma-vaiheessa ratkaistavaksi tulevan hankkeen laajuuden jälkeen hanke jatkuu toteutussuunnittelulla, jolloin myös kustannuslaskentaa on mahdollista tarkentaa.

Vaihtoehtojen 3 ja 4 kustannusarvioiden ollessa melko lähellä toisiaan, esitetään nyt vaihtoehto 4:n hyväksymistä. Biologianluokan toteuttaminen erillisen hankkeen muodossa ei uusien kustannusarvioiden perusteella ole perusteltua.

Hankesuunnitelmaan tehdään tarvittavat muutokset ennen valtuustokäsittelyä.

KJ:

KH päättää esittää KV:lle esityslistan liitteenä olevan Svenska skolcentrumin H-osan saneerauksen hankesuunnitelman hyväksymistä vaihtoehto nro 4 mukaisena ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 1 160 000 euroksi (alv 0).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.