



## § 178

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Tahvonlahden ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotitahvonlahden korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta

HEL 2019-002239 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.3.2019 päivätystä Tahvonlahden ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotitahvonlahden korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Toteutussuunnittelussa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristykseen ja -vaimennukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistukseen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 4.9.2018 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229  
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi  
Taina Tervonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83013  
taina.tervonen(a)hel.fi  
Ritva Lavinto, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 56407  
ritva.lavinto(a)hel.fi



28.05.2019

Asia/17

## Liitteet

1 Tahvonlahden Hansu 22.3.2019

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa osoitteessa Gunnillantie 10 sijaitsevasta Tahvonlahden ala-asteen ja päiväkotitahvonlahden tiloja koskevat hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelma koskee Tahvonlahden koulun perusparannus ja laajennusosan toteuttamista ja päiväkotitahvonlahden korvaavia tiloja.

Hankkeen yhteydessä piha-alue uudistetaan Tahvonlahden ala-asteen nykyiselle tontille. Perusparannus- ja laajennusosaan toteutetaan uusi joustava oppimisympäristö sekä nykyvaatimusten mukaiset aulatilat sekä ruokailutilat, jotka ovat ala-asteen ja varhaiskasvatuksen yhteiskäytössä. Liikunta-, ruokailu- ja näyttämötilat toimivat joustavana toimintaympäristönä sekä monipuolisena tapahtumien järjestelypaikkana.

Hankkeen yhteydessä yhteisillä sosiaali- ja työskentelytiloilla edistetään henkilökunnan yhteisöllisyyttä, yhteistyötä ja tilankäytön tehokkuutta.

Kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan nykyinen Tahvonlahden ala-asteen koulurakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa ja päiväkotitahvonlahden kiinteistön tekninen kunto on niin heikko, ettei sitä kannata peruskorjata.

### Hankkeen perustelut ja väestömuutos

Perusparannus- ja laajennushanke sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden alueella, jossa ne palvelevat erityisesti Tahvonlahden ja sen lähialueiden lapsia ja heidän perheitään.

Tahvonlahden oppilaaksiottoalueella asuvien peruskouluikäisten lasten määrä kasvaa n. 800 lapsella vuoteen 2025 mennessä. Nykyinen Tahvonlahden ala-aste on mitoitettu 270 oppilaalle. Hankkeen myötä toteutetaan 230 oppilaspaikkaa lisää, jolloin kokonaisoppilasmäärä tulee olemaan 500. Tämän lisäksi tarvitaan myös väliaikaisia koulutiloja



350:lle oppilaalle Kruunuvuorenrannan koulurakennuksen valmistumiseen saakka vuonna 2025.

Tahvonlahden ala-asteen oppilaat tulevat kouluun pääosin Tahvonlahden alueelta. Painotettuun kolmannelta luokalta alkavaan liikunnanopetukseen hakeutuu oppilaita laajemmin Kaakkois-Helsingin alueelta.

Väestöennusteen vuosille 2018–2027 mukaan alueen 1–6-vuotiaiden lapsimäärä kasvaa 1200:lla lapsella. Uudessa päiväkotirakennuksessa on 200 tilapaikkaa, nykyisessä on 101, joten hanke tuottaa 99 lisäpaikkaa. Tilapaikkamäärän kasvu huomioidaan alueen palveluverkkotarkastelun yhteydessä. Uudishanke mahdollistaa varautumisen varhaiskasvatukseen osallistumisasteen lisäämiseen sekä lähipäiväkotikäytännön siirtymiseen.

Tahvonlahden ala-aste ja päiväkotiki on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet kouluun ja päiväkotiin.

Perusparannuksen ja laajennuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Osa tiloista on asukaskäytössä arki-iltaisina, viikonloppuisina ja loma-aikoina. Lisäksi osa kiinteistöstä voi toimia majoituskouluna isojen tapahtumien yhteydessä.

#### Strategian mukaiset ja riittävät tilat tukevat lasten ja perheiden arkea

Varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu, jotka lisääntyvät hankkeen myötä alueella.

Lapsen näkökulmasta päiväkotipaikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia ja tutustumisen ja liikumisen omalla alueella. Oman alueen tuntemus lisää turvallisten reitien oppimista pienestä pitäen. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille ja nuorille sopiviksi, lapsen ja nuoren kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Päiväkotien ja koulujen toiminnan suunnitteluun osallistetaan lapset ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

#### Hankkeen sisällöstä



Nykyiseen rakennukseen tehdään laaja tekninen perusparannus ja laajoja tilamuutoksia, jotka mahdollistavat opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen, tarkoituksenmukaisen ja monipuolisemman tilojen käytön. Oppilaiden wc-tiloja rakennetaan lisää, rakennuksen paloturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan, uusitaan ilmanvaihtojärjestelmä, lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä valaistusuusitaan. Salaojajärjestelmään tehdään parannuksia ja julkisivupinnoite uusitaan kokonaisuudessaan.

Hankkeessa rakennusta laajennetaan nykyvaatimusten ja määräysten mukaiseksi. Hankesuunnittelussa on huomioitu eri tilojen osittainen asukaskäyttö koulu- ja päiväkotiajan ulkopuolella.

#### Toiminnalliset tilamuutokset

Uusi opetussuunnitelma ohjaa opetusmenetelmiä avoimempaan ja yhteistyökeskeisempään suuntaan. Tahvonlahden ala-asteen laajennukseen toteutetaan tilat, jotka ovat pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja edistävät opetussuunnitelman tavoitteiden toteutumista. Perusparannus ja laajennus tarjoavat oppilaille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa ja mahdollisuudet yhteistyöhön ja monipuolisten työtapojen käyttöön. Tilat suunnitellaan kaupunkitasaisten mitoituseriaatteiden ja opetussuunnitelman vaatimusten mukaisiksi.

Varhaiskasvatuksen tilasuunnittelua on ohjannut 'Päiväkodin käsikirjan' periaatteet, saadut kokemukset tiloista ja noudatettavat terveellisuuden ja turvallisuuden rakentamismääräysten uudisrakentamisella asetetut vaatimukset.

Tahvonlahden ala-asteen oppilaita ja päiväkodin lapsia sekä henkilökuntaa on osallistettu rehtorin ja päiväkodin johtajan toimesta. Osallistamisen tulokset on koordinoitu suunnitelmiin toimialan järjestämissä käyttäjäkokouksissa.

#### Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan kiinteistön peruskorjauksen ja laajentamisen ajaksi väistötilat Tahvonlahden ala-asteelle ja esikoululaisille. Päiväkoti ei tarvitse väistötiloja. Väistötarpeeksi on arvioitu 25 kuukautta. Koska aikatauluun ja toiminnalle sopivia tiloja ei ole alueella, väistötilat toteutetaan siirrettävinä väistötilapaviljonkeina. Väistön aikainen vuokra on sama kuin purettavasta rakennuksesta peritty vuokra. Tämän tason ylittävä väistötilakustannus peritään erillisenä määräaikaisena lisävuokrana rakentamisen jälkeisen vuokran yhteydessä, jonka kustannukset kaupunkiympäristön ilmoituksen mukaan ole vielä tiedossa. Laajennuksen myötä tilapäisistä lisätilajärjestelyistä voidaan luopua.



## Tiloihin liittyvät kustannukset ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2018 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 27 400 000 euroa (3 711 euroa/brm<sup>2</sup>). Hankkeen toteutuksen edellyttämä 27,4 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaehdotuksessa.

Tahvonlahden ala-asteen nykyisen rakennuksen laajuus on 4 008 brm<sup>2</sup> ja laajennusosan 3 375 brm<sup>2</sup> eli kokonaislaajuus on 7 383 brm<sup>2</sup>. Nykyinen päiväkotij sijaitsee koulun viereisellä tontilla ja sen laajuus on 842 brm<sup>2</sup>.

Hankkeen pihan kokonaispinta-ala on 13 620 m<sup>2</sup>, josta päiväkodin aiuttu piha-alue on 3 920 m<sup>2</sup>. Luvut eivät sisällä koulun kenttää eikä sisään-tulo ja lastauspihaa eikä saatto- ja pysäköintialuetta.

Laajennus- ja perusparannushankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 2 063 000 euroa vuodessa, mikä tarkoittaa nousua n. 1 160 000 euron vuokrannousua vuodessa. Kiinteistön tuleva vuokra on 27,48 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 23,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokra 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena on 6 255 htm<sup>2</sup>, poisto-aika on 30 vuotta ja tuottovaade 3 %. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiksi on arvioitu 600 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja. Tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin varataan 150 000 euroa. Arvioidut muuttokustannukset ovat 150 000 euroa. Siivouskustannukset nousevat laajennuksen myötä arviolta 65 000 euroa.

Rakentaminen ajoittuu ajalle 6/2020-6/2022.

Tahvonlahden ala-astekoulun ja perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotij Tahvonlahden korvaavat tilat otetaan käyttöön 1.8.2021.

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 26 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020–2021.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kasvatus- ja koulutustoimialan yhteistyönä. Asiantuntijoina on kuultu rakennus-



28.05.2019

valvonnan, pelastuslaitoksen sekä ympäristöpalveluiden edustajia ja esteettömyysasiamiestä.

#### Aikaisemmat päätökset

Kasvatus ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Tahvonlahden ala-as-teen perusparannuksen ja laajennuksen sekä päiväkotitahvonlahden korvaavien tilojen tarveselvityksen 18.12.2018.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229  
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi  
Taina Tervonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83013  
taina.tervonen(a)hel.fi  
Ritva Lavinto, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 56407  
ritva.lavinto(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Tahvonlahden Hansu 22.3.2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 04.04.2019  
§ 39