



## § 280

### Tahvonlahden ala-asteen perusparannus ja laajennus sekä päiväko- ti Tahvonlahden korvaavien tilojen tarveselvityksen hyväksyminen

HEL 2018-012531 T 10 06 00

#### Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä Tahvonlahden ala-asteen ja päiväkodin tarveselvityksen liitteen mukaisena. Tarveselvitys sisältää perusparannusosan lisäksi laajennusosan. Hanke sijaitsee osoitteessa Gunillantie 10, 00870 Helsinki.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229  
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 26.09.2018\_Tahvonlahti tarveselvitys

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan kasvatus- ja koulutuslautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen Tahvonlahden ala-asteella on 500 oppilasta ja päiväkodissa on 200. Tiloissa tulee työskentelemään noin 90 henkilöä.

Hankkeen yhteydessä korvataan nykyisen päiväkotitahvonlahden huonokuntoiset tilat sekä perusparannetaan ja laajennetaan koulun nykyiset tilat. Hankkeen yhteydessä oppilaspaikkamäärää kasvatetaan 230 oppilaalla ja varhaiskasvatuksen tilapaikkamäärää lisätään 99 paikalla.



Tarveselvitys on tehty kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan välisenä yhteistyönä.

### Palveluverkko ja väestön muutos

Koulun ja varhaiskasvatustilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle. Yhteinen oppimisympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa Tahvonlahden ala-asteen nykyiselle tontille.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Tahvonlahden ala-aste ja päiväkotihankkeen laajuudessa otetaan huomioon rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Tahvonlahden ala-aste ja päiväkotit ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Suunnittelussa varmistetaan turvalliset kulkuyhteydet koululle ja päiväkotiin.

Varhaiskasvatus- ja opetuspalvelujen tarvetta ja tilapaikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti oppilaaksiotto-, alue- ja kaupunkitasolla. Näin toimien voidaan huomioida alueiden palvelutarpeet ja vastata perheiden tarpeisiin lähipäiväkotiperiaatteella. Palveluverkkoa kehittämällä varmistetaan ajanmukaiset ja viihtyisät oppimisympäristöt. Muutosten yhteydessä koko varhaiskasvatusalueen palveluverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena.

Tahvonlahden oppilaaksiottoalueella asuvat 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. Varhaiskasvatuksen tilapaikat on uudisrakennusta suunniteltaessa mitoitettu 8 htm<sup>2</sup> / lapsi. Uudessa päiväkotirakennuksessa on 200 tilapaikkaa, nykyisessä on 101, joten hanke tuottaa 99 lisäpaikkaa. Tilapaikkamäärän kasvu huomioidaan alueen palveluverkkotarkastelun yhteydessä. Uudishanke mahdollistaa varautumisen



varhaiskasvatuksen osallistumisasteen lisäämiseen sekä lähipäiväkoti-  
käytäntöön siirtymiseen.

#### Aikaisemmat päätökset

Opetusviraston suomenkielinen jaosto päätti 12/2016 Tahvonlahden  
ala-asteen laajennuksesta perusparannuksen yhteydessä. Tahvonlah-  
den ala-asteen peruskorjaus ja laajennushankkeelle on vuoden 2018  
talousarvion investointiohjelmassa ohjelmoitu 25 miljoonaa vuosille  
2020-2021.

Päiväkoti Tahvonlahti on vuoden 2014 talousarviossa esitetty toteutet-  
tavaksi erillishankkeena peruskorjauksena vuosina 2014-18. Hanketta  
ei toimeenpantu kyseisinä vuosina. Kasvatus ja koulutustoimiala on  
esittänyt talonrakentamishjelmaan vuosille 2018-2027 Tahvonlahden  
perusparannuksen sijaan uudishanketta osana kouluhanketta.

#### Toiminnalliset tavoitteet

Tahvonlahden ala-asteen nykyiset tilat eivät täytä uuden opetussuunni-  
telman toiminnalle asettamia vaatimuksia. Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala ohjeistaa hankkeen tilasuunnittelua, varustelua ja mitoitusta  
tarkemmin suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on kaupunkitasoisesti  
tasapuolinen varustelu. Liitteenä olevaa tilaohjelmaa käytetään perus-  
parannus- ja laajennushankkeen suunnittelun pohjana.

Varhaiskasvatuksen tilasuunnittelua on ohjannut 'Päiväkodin käsikirjan'  
periaatteet, saadut kokemukset tiloista ja noudatettavat terveellisuuden  
ja turvallisuuden rakentamismääräysten uudisrakentamisella asetetut  
vaatimukset. Oppimisympäristön tilasuunnittelua on ohjannut kasvatuk-  
sen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeet, valtakunnalliset mää-  
räykset, säädökset ja ohjeet, saadut kokemukset tiloista ja uuden ope-  
tussuunnitelman opetukselle asettamat vaatimukset.

Koko rakennuksen akustiikkaan sekä ääneneristykseen kiinnitetään eri-  
tyistä huomiota. Tilojen akustiikan tulee olla käyttötarkoituksenmukai-  
nen ja sen toteutus edellyttää hyvin toimiakseen ammattitaitoista akus-  
tista suunnittelua. Myös valaistukseen kiinnitetään huomiota. Toimivalla  
valistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja.

Tilojen muunneltavuus mahdollistaa elinikäistä oppimista ja niiden te-  
hokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjes-  
tämisen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla  
tuetaan tilojen aktiivista ilt-, viikonloppu- ja loma-aikakäyttöä. Tahvon-  
lahden ala-asteen liikuntasali varustetaan tilapäistä majoituskäyttöä  
varten ja varustellaan palovaroittimilla Pelastuslaitoksen majoitusoh-  
jeistuksen mukaisesti.



Piha-alueet peruskorjataan ja varustetaan uusin leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelman tavoitteita. Pihan suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana. Piha-alue tarjoaa lapsille ja nuorille sekä alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Vuonna 1973 rakennetut Tahvonlahden ala-asteen tilat (Gunillantie 12) ovat kaupunkiympäristön asiantuntijoiden mukaan peruskorjattavissa, kun taas vuonna 1975 rakennettu viereinen päiväkotitahvonlahden (Gunillantie 10) kunto on niin heikko, ettei sitä kannata peruskorjata. Hankkeen yhteydessä voidaan nykyiseen koulurakennukseen ja laajennusosaan tilajärjestelyin toteuttaa tilat, jotka nykyistä paremmin tukevat opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista sekä muodostavat yhtenäisen toimintakokonaisuuden 0-12-vuotiaille lapsille. Usean toiminnan sijoittaminen samaan yhteyteen edistää eheää opinpolkua ja on kaupungille kustannustehokas ratkaisu.

Perusparannuksen ja laajennuksen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää koulun tiloissa hankkeen valmistumisen jälkeen.

#### Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke mahdollistaa strategianmukaisen lähipalvelun tarjoamisen Laajasalon alueella sekä turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat Tahvonlahden ala-asteen ja päiväkodin toiminnalle. Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja uuden opetussuunnitelman ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö.

Varhaiskasvatuspalvelu on perheille arjen lähipalvelu ja suurin osa alueen lapsista asuu alueensa koulun oppilaaksiottoalueella. Lapsen näkökulmasta päiväkotipaikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia ja tutustumisen ja liikkumisen omalla alueella. Oman alueen tuntemus lisää turvallisten reittien oppimista pienestä pitäen.

Varhaiskasvatus- ja koulutilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Päiväkodin ja koulun toiminnan suunnitteluun osallistetaan lapset ja perheet. Tilat lisäävät yhteisöllisyyttä ja ne ovat osittain myös alueen asukkaiden käytössä.



Rakennushankkeen suunnittelussa luodaan mahdollisuudet tilojen monipuoliseen käyttöön. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat koulun sekä päiväkodin toiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

#### Aikataulu, mitoitus ja kustannukset

Tahvonlahden ala-aste ja päiväkotijoukko -hanke on laajuudeltaan 5316 h<sup>2</sup>. Peruskorjaus ja laajennushanke on vuoden 2018 talousarvion investointiohjelmassa varattu määrärahat vuosille 2019-2020.

Hankkeen aikataulussa tulee ottaa huomioon, että koulu- ja esiopetustilat tulee saada käyttöön aina viimeistään toimintakauden alussa valmiiksi kalustettuna, mikä edesauttaa palveluverkon kehittämistä. Tilojen käyttöönotosta kesken toimintakauden voi aiheutua lisäkustannuksia tuottavia väliaikaisia tilajärjestelyjä ja häirtää asiakkaille.

Arvio peruskorjauksen ja laajennuksen rakentamiskustannuksista on 25 miljoonaa euroa (7383 brm<sup>2</sup>, alv 0%) tammikuun 2018 kustannustasossa. Haastavat perustamisolosuhteet nostavat rakennushankkeen kustannuksia. Hankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 2 062 600 euroa/vuosi, josta nousua noin 1 578 500 euroa/vuosi. Uudishankkeen vuokra on 27,48 euroa/htm<sup>2</sup>, mikä koostuu pääomavuokrasta 23,76 euroa/htm<sup>2</sup> ja 3,72 euroa/htm<sup>2</sup> ylläpitovuokrasta.

Arvioidut muuttokustannukset ovat noin 150 000 euroa. Uudisrakennuksen siivouskustannusarvio on noin 190 000 euroa/vuosi, josta nousua lisätilasta johtuen on noin 65 000 euroa/vuosi. Uudisrakennuksen käynnistämiskustannuksiin varataan 600 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin varataan 150 000 euroa.

Hankkeessa tarvitaan kiinteistön peruskorjauksen ja laajentamisen ajaksi väistötilat Tahvonlahden ala-asteelle ja esikoululaisille. Väistötarpeeksi on arvioitu 24 kuukautta. Päiväkotijoukko ei tarvitse väistötiloja. Aikatauluun ja toiminnalle sopivia tiloja ei ole alueella, jonka vuoksi hankkeessa on päädytty väistötilapaviljonkiin. Väistön aikainen vuokra on sama kuin purettavasta rakennuksesta peritty vuokra. Tämän tason ylittävä väistötilakustannus peritään erillisenä määräaikaisena lisävuokrana rakentamisen jälkeisen vuokran yhteydessä, jonka kustannukset eivät kaupunkiympäristön ilmoituksen mukaan ole vielä tiedossa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja



18.12.2018

---

Liisa Pohjolainen

**Lisätiedot**

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229  
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 26.09.2018\_Tahvonlahti tarveselvitys

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö