Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 26.10.2026 § 141

§ 141

Keran uuden yläkoulun, päiväkodin ja nuorisotilojen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taipale Anna
Martinsen Kimmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Keran uuden yläkoulun, päiväkodin ja nuorisotilan hankesuunnitelman.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Partanen Marttilan kannattamana teki seuraavan lisäysesityksen 6.1:

Päätöksen loppuun lisätään: "ja edellyttää, että kasvun ja oppimisen sekä kulttuuri- ja nuorisolautakuntien lausuntojen huomiot toteutetaan rakennushankkeen jatkovalmistelussa."

Holma teki seuraavan lisäysesityksen 6.2:

Jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että hankesuunnitelmassa esitetty noin 43 miljoonan euron tavoitekustannus muodostaa koko hankkeen ehdottoman kustannuskaton, jota ei saa ylittää. Tilaohjelman optimointimahdollisuuksia ei tule rajoittaa lausunnossa esitetyillä yksittäisillä tilaratkaisuilla tai toiminnallisilla tavoitteilla. Jatkosuunnittelussa tulee voida tarkastella kaikkia tarkoituksenmukaisia keinoja tilatehokkuuden parantamiseksi, yhteiskäytön lisäämiseksi ja kokonaiskustannusten hallitsemiseksi. Ratkaisujen tulee täyttää lakisääteiset vaatimukset sekä turvallisuuden ja toiminnan välttämättömät edellytykset.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Holman lisäysehdotuksen 6.2 raukeavan kannattamattomana.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen lisäysehdotus 6.1 yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto:

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Keran uuden yläkoulun, päiväkodin ja nuorisotilan hankesuunnitelman ja edellyttää, että kasvun ja oppimisen sekä kulttuuri- ja nuorisolautakuntien lausuntojen huomiot toteutetaan rakennushankkeen jatkovalmistelussa.

Selostus

Hankkeen nimi on Keran uusi yläkoulu, päiväkoti ja nuorisotilat. Hankenumero on PRH9682. Hanke sijoittuu osoitteeseen Kukkavaasinkatu 5, 02630 Espoo, kaupunginosaan 54 Kilo, kortteliin 54053, tontille 1. Espoon kaupungin omistaman tontin pinta-ala on 10 831 m².

Keran alueelle suunnitellaan noin 14 000 uuden asukkaan kaupunginosaa. Väestöennusteiden mukaan perusopetusikäisten määrä Kilon ja Kuninkaisten alueella kasvaa noin 230 lapsella vuoteen 2033 mennessä ja varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Keran alueella lähes 400 lapsella vuoteen 2034 mennessä. Alueen nykyiset yläkoulupaikat ovat riittämättömät ja Keran koulu toimii tällä hetkellä väliaikaisissa tiloissa Kutojantiellä. Alueella toimii tällä hetkellä kuusiryhmäinen siirtokelpoinen päiväkoti, jonka käytöstä luovutaan alueen rakentamisen edetessä. Uusia pysyviä varhaiskasvatuspaikkoja tarvitaan korvaamaan poistuva kapasiteetti. Keran rakennushankkeella vastataan nykyiseen oppilaspaineeseen sekä uuden asuinalueen kasvuun.

Hyväksytyssä vuoden 2026 investointiohjelmassa hankkeelle on varattu yhteensä 43,08 milj. euroa vuosille 2026–2030. Hankkeen tavoitehinta on 43 milj. euroa (alv 0 %), kustannustasossa Haahtela-indeksi 106,5 (Espoo, elokuu 2026). Kustannusarvio perustuu hankkeen tilaohjelmaan. Kokonaisuudesta päiväkodin osuus on noin 7–7,5 milj. euroa, koulun osuus noin 33–34 milj. euroa ja nuorisotilan osuus noin 2–3 milj. euroa. Hankkeen toteutuksen aikana kustannuksia ohjataan investointiohjelman tavoitteiden mukaisesti samalla huomioiden toiminnalliset tavoitteet sekä kaupungin vähähiilisyyttä koskevat tavoitteet. Hankkeen tavoitehinta ylittää osittain Tilapalveluiden yleiset tavoitetunnusluvut, mikä johtuu ensisijaisesti hankkeen tilojen erityisistä toiminnallisista vaatimuksista. Erityisiä toiminnallisia vaatimuksia tuovat yläkoulun erityisopetuksen tilat, ilmaistutaidon painotusopetusopetus sekä nuorisotila. Kustannusarvio ei sisällä lopullisten pysäköintipaikkojen mahdollisia lunastus- tai vuokrakustannuksia.

Hankkeen laajuus on noin 7 885 hym² ja bruttoala noin 11 455 brm². Hankkeessa toteutetaan tilat 684 oppilaan yläkoululle, 126 lapsen päiväkodille sekä 200 asiakkaan nuorisotilalle. Päiväkoti suunnitellaan kuusiryhmäiseksi. Koulun alustava hyötyala on 5 928 hym², päiväkodin 1 102 hym² ja nuorisotilan 459 hym². Oppilaspaikkakohtainen laajuus on 8,5 hym²/yläkoulun oppilaspaikka. Päiväkodissa hoitopaikkakohtainen laajuus on 8,5 hym²/varhaiskasvatuspaikka. Tilapalvelujen strategian mukaiset tavoitetunnusluvut ovat koululle 3 550 euroa/brm² ja päiväkodille 4 040 euroa/brm².

Uuden kokonaisuuden arvioitu toimitilavuokra on yhteensä noin 310 000 euroa kuukaudessa eli noin 3 720 000 euroa vuodessa. Tästä koulun ja päiväkodin osuus on noin 295 000 euroa kuukaudessa ja nuorisotilan osuus noin 15 000 euroa kuukaudessa. Ensikertaisen kalustamisen kustannusarvio on yhteensä 1 201 920 euroa, josta koulun osuus on 948 480 euroa, päiväkodin 180 000 euroa ja nuorisopalveluiden 73 440 euroa.

Hankkeen rakennusalue sijaitsee Keran aseman läheisyydessä, rautatien eteläpuolella. Alue on entistä teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta.

Olevat rakennukset on purettu ja alue on rakentamaton. Tontilla on voimassa oleva asemakaava 130140, joka on vahvistettu 13.9.2021. Asemakaavassa tontti on merkitty YO-1 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 11 700 kem2 ja tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisen rakennuksen.

YO-1 tontille ei ole asemakaavassa osoitettu pysäköintipaikkoja. Koulukiinteistön pysäköintipaikat sijoitetaan pääasiassa keskustatoimintojen korttelialueen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteutuksen viivästymisen vuoksi henkilökunnan pysäköintipaikoille järjestetään väliaikainen pysäköintiratkaisu esimerkiksi viereisen AK-1 korttelin tontilla vuokrattavalle alueelle, kunnes varsinainen pysäköintilaitos valmistuu. Väliaikaisen maantasopysäköinnin kustannusarvio on noin 1500–4000 euroa/autopaikka (yhteensä noin 60 000–80 000 euroa). Mahdollista maanvuokraa ei ole huomioitu budjetissa. Koulu- ja päiväkotirakennuksen tontille sijoitetaan 1 esteetön pysäköintipaikka.

Koulun ja päiväkodin saattoliikenne toteutetaan tontin viereisellä yleisellä pysäköintialueella. Huoltoliikenne on suunniteltu tapahtuvan korttelin pohjoispuolelta.

Tontti rajautuu pohjoisessa Kukkavaasinkatuun, lännessä Savikukonaukioon, etelässä Keskipihanpolkuun ja lännessä Keranpuistoon. Keranpuistossa sijaitsee Kerankenttä, joka palvelee koulua. Kerankentän suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunkitekniikan keskus ennen kouluhankkeen rakentamista. Kerankentän rakennussuunnittelu on käynnistynyt kesäkuussa 2026. Kenttä kuuluu Keran 2-vaiheen urakkaan, jonka on tarkoitus käynnistyä loppuvuodesta 2027. Urakan arvioitu kesto on noin 1,5 vuotta.

Hankkeen ehdotussuunnittelu ajoittuu vuosille 2026–2027, yleis- ja rakennuslupasuunnittelu vuodelle 2027 sekä toteutussuunnittelu vuosille 2027–2028. Alueen kunnallistekniikan keskeneräisyyden vuoksi rakentaminen on mahdollista aikaisintaan keväällä 2028. Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vuosina 2028–2030 ja rakennuksen käyttöönotto elokuussa 2030. Hanke on normaali Tilapalvelujen rakennuttamistehtävä ja toteuttamistavasta ja urakkamuodoista päätetään myöhemmin.

Hankesuunnitelma on valmistunut Tilapalvelut-liikelaitoksessa 31.8.2026. Hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet Tilapalvelut-liikelaitoksen lisäksi Kasvun ja oppimisen toimialan, Elinvoiman tulosalueen ja Rahoitus- ja talous palvelualan (ruokapalvelut) edustajat sekä Kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikan ja infrarakentamisen asiantuntijat.

Kasvun ja oppimisen lautakunta on antanut lausuntonsa hankesuunnitelmasta 23.9.2026. Kulttuuri- ja nuorisolautakunta on antanut lausuntonsa 15.9.2026. Lausunnoissa esiin tuodut seikat huomioidaan suunnitteluvaiheessa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa hankkeen investointimäärärahan puitteissa.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Keran uusi yläkoulu, päiväkoti ja nuorisotilat

Oheismateriaali

- Kotolan lausunto Keran yläkoulun pvk ja nuorisotilan hankesuunnitelmasta 20261714-4
- Kunulan lausunto Keran yläkoulun, pvk ja nuorisotilan hankesuunnitelmasta

Tiedoksi