

Kasvun ja oppimisen lautakunta 15.04.2025

Tarveselvitys Haukilahden lukion tilaratkaisuista

Valmistelijat / lisätiedot:
Helin Erkko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Toisen asteen koulutuksen johtaja Erma Tapio

Kasvun ja oppimisen lautakunta

- 1
hyväksyy Haukilahden lukion muutostyö- ja laajennushankkeen tarveselvityksen selostusosan mukaisesti,
- 2
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta laatimaan pedagogisen suunnitelman hankesuunnittelun pohjaksi yhteistyössä käyttäjän kanssa,
- 3
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta kehittämään lukion tilaohjelmaa ja tilankäyttöä yhteistyössä Kasvun ja oppimisen toimialan kanssa. Lautakunta edellyttää, että hankkeelle laadittuja viitesuunnitelmia kehitetään Tilapalvelut-liikelaitoksen sekä Kasvun ja oppimisen toimialan kesken,
- 4
edellyttää, että hyvän oppimisympäristön tavoitteet ja mitoitukset huomioidaan selostusosan mukaisesti soveltaen koulusuunnitteluohjetta,
- 5
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta käynnistämään tilojen vuokraamiseen Otaniemen alueelta liittyvän valmistelun,
- 6
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta käynnistämään vuokraneuvottelut nykyisin käytössä olevien tilojen yhteydestä vuokrattavan lisäkerroksen osalta osoitteessa Miestentie 1. Samalla pyydetään kohteen Miestentie 1 olemassa olevien sekä lisätilan vuokrasopimusten tarkistamista vuokraajan osalta siten, että se vastaa hankkeen tulevaa vuokrauksen aikataulua,
- 7
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta selvittämään hankkeen aikataulu, toteutusmuoto ja kustannusarvio esitetyn laajuuden mukaisesti,
- 8
pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta neuvottelemaan vuokranantajien kanssa

vuokratasosta siten, että kohteen vuokrataso vastaa kaupungin omaan taseeseen rakennettavien kohteiden vuokratasoa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Tiivistelmä

Haukilahden lukion vuokrasopimus päättyy vuonna 2029. Lukion toiminnan vaatimat tilat keskitetään yhteen, maksimissaan kahteen kiinteistöön, joiden välinen matka ei ole liian suuri. Nykyisin käytössä olevia Miestentie 1:n tiloja laajennetaan helpottamaan nykyistä tilanahtautta. Haukilahden lukion toiminta Otaniemessä varmistetaan riittävän pitkällä vuokrasopimuksilla.

Haukilahden lukion nykyiset tilaratkaisut

Espoon kaupungin sivistystoimen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta päätti 21.11.2018 kokouksessaan, että Haukilahden lukio toimii 1.1.2019 lähtien pysyväisluonteisesti Otaniemen yliopistokampuksella (os. Tekniikantie 3, 02150 Espoo). Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päätti jatkaa vuokrasopimusta 13.5.2019 kymmenellä vuodella 31.7.2029 saakka.

Haukilahden lukion päärakennus sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Tekniikantie 3. Kiinteistön omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt.

Haukilahden lukio toimii Tekniikantie 3:n tilojen lisäksi useissa muissa kohteissa Otaniemen alueella. Keväällä 2022 Haukilahden lukio sai omalla vuokrasopimuksella käyttöönsä lisätilaa osoitteessa Miestentie 1, johon peruskorjattiin opetustiloja lukion tarpeisiin.

Miestentie 1:ssä on tällä hetkellä neljä yleisopetustilaa sekä kuvataiteen opetustila.

Haukilahden lukio ja SaaS-malli

Tekniikantien ja Miestentien tilojen lisäksi Haukilahden lukio on hyödyntänyt Aalto Yliopistokiinteistöt Oy:ltä SaaS-mallin (School as a Service) mukaisesti käyttöoikeussopimuksella saatuja opetustiloja. SaaS-mallia lukio on käyttänyt vuodesta 2016 lähtien. Kuluvana lukuvuonna lukio on toiminut seuraavissa kohteissa:

- Otakaari 1 (FY),
- Vuorimiehentie 1 (KE),
- Otakaari 1 ja Metallimiehenkuja 4 (KU),
- Vuorimiehentie 2 (MU),
- Otaranta 6 (Otahalli) (LI),
- Tekniikantie 4 (ruokailu),
- Betonimiehenkuja 4 (ylioppilaskirjoitukset).

2010-luvun lopulla ja 2020-luvun alussa sekä Aalto-yliopiston että Haukilahden lukion opiskelijamäärät ovat kasvaneet. Haukilahden lukion

opiskelijamäärä on kasvanut vuodesta 2018 (393 opiskelijaa) vuoteen 2024 (618 opiskelijaa) lähes 58 %.

Aalto-yliopiston opiskelijamäärän kasvu sekä yliopiston tilankäytön tehostamistoimet ovat vähentäneet Aalto-yliopiston tilatarjontaa lukion kasvaneen opiskelijamäärän tarpeisiin. Viimeisten vuosien aikana SaaS-mallin hyödyntäminen lukion tilatarpeisiin on vaikeutunut, koska Aalto-yliopisto ei ole voinut vastata kasvaneeseen lukiokoulutuksen tilatarpeeseen.

Tilanne on ollut haastava lukion hallinnolle ja opiskelijoille, sillä opetukseen soveltuvista tiloista on ollut pulaa kurssien sijoittamiseen, mikä on aiheuttanut kurssien järjestämisessä merkittäviä haasteita.

Haukilahden lukion tulevaisuuden mahdollinen tilaratkaisu

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt lähestyi syksyllä 2024 Espoon kaupunkia ja tarjosi mahdollisuutta Haukilahden lukion nykyisten tilojen muutostöiden lisäksi lisärakentamiseen tontilla nykyisen tilojen yhteyteen kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa.

Loppuvuoden 2024 aikana Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, Tilapalvelut-liikelaitos sekä Kasvun ja oppimisen toimiala selvittivät Haukilahden lukion nykyisen kiinteistön muutostöiden ja lisärakentamisen mahdollisuutta. Selvityksessä tutkittiin toimintojen sijoittumista nykyiseen rakennukseen ja lisärakennukseen. Selvityksen pohjaksi laadittiin alustava viitteellinen tilaohjelma Kasvun ja oppimisen toimialalla, tilaohjelmassa huomioitiin maltillinen opiskelijamäärän kasvu. Aloittavien opiskelijoiden määrä alustavassa tilaohjelmassa on 210, kun lukuvuonna 2024–25 aloitti 191 opiskelijaa.

Selvityksen mukaan kaikkia lukiolle tarpeellisia toimintoja ei saada mahtumaan rakennusoikeuden puitteissa nykyiseen rakennukseen ja laajennusosaan. Tämä tarkoittaa, että nykyisten tilojen sekä laajennuksen lisäksi tarvitaan lisätilaa. Edullisin ja toiminnan kannalta joustavin ratkaisu olisi hyödyntää ja laajentaa nykyisin käytössä olevia tiloja osoitteessa Miestentie 1.

Muutostyöt ja laajennukset

Tekniikantie 3:n nykyisten vuokrattujen tilojen pinta-ala olisi tilamuutosten jälkeen noin 3200m². Laajennuksen vuokrattava pinta-ala on alustavien suunnitelmien mukaan noin 2900 m². Laajennuksen kokoa ei voi kasvattaa, koska rakennusoikeus ei mahdollista laajempaa kokonaisuutta.

Miestentie 1:n osalta nykyinen vuokra-ala on 903 m². Lisätilan rakentaminen tarkoittaa käytännössä yhden lisäkerroksen käyttöönottoa. Lisäkerrokseen voidaan sijoittaa neljää yleisopetustilaa oheistiloineen.

Vuokrattava pinta-ala lisäkerroksen osalta kasvattaisi kokonaisvuokra-alaa noin 620 neliöllä, vuokra-ala olisi tällöin noin 1523m².

Esitetyillä ratkaisuilla Haukilahden lukio voisi luopua tällä hetkellä käytössä olevista yleis- ja erikoisluokista sekä ruokailutiloista osoitteissa Metallimiehenkuja 4, Otakaari 1 (Fysiikka), Vuorimiehentie 1 (Kemia) Vuorimiehentie 2, Betonimiehenkuja 4 (ylioppilaskirjoituksiin tarvittavat tilat), Tekniikantie 4 (ruokailutilat, oma vuokrasopimus) sekä Otahallin käytöstä liikunnan opetuksessa.

Suurin muutos nykyisten tilojen osalta koskee nykyistä Valtamerisalia, joka olisi korvautumassa liikuntasalilla. Valtamerisali on ollut opiskelijoiden laajassa käytössä opiskeluun, oleskeluun sekä hyppytuntien viettoon. Tila on muodostunut tärkeäksi lukioyhteisölle, tilassa on järjestetty myös lukioarjessa erilaisia tilaisuuksia ja tapahtumia. Tila on toiminut myös kuntalaiskäytössä.

Liikuntasalin soveltuvuus ja käyttö ylioppilaskirjoitustilana tulee jatkosuunnittelussa varmistaa. Lisäksi opiskelijoiden oppituntien ulkopuoliseen käyttöön suunnattujen yhtenäisten tilojen löytyminen ja käyttökelpoisuuden varmistaminen on jatkosuunnittelussa huomioitava. Ruokailutiloina käytetään tällä hetkellä Tekniikantie 4:ssä olevia ulkopuolelta vuokrattuja tiloja, jotka sijoittuvat kellarikerrokseen sekä 4. kerrokseen. Hankkeen toteutuessa näistä tiloista voidaan luopua.

Haukilahden lukion tulevaisuuden tilaratkaisujen osalta keittiö-, jakelu- ja ruokailutilat sekä liikuntasali oheistiloineen muodostavat suurimmat lisäneliöitä vaativat kokonaisuudet. Alustavien tilatarkasteluiden mukaan ruokailutilat oheistiloineen on 813,5 hym^2 , liikuntatilat oheistiloineen 853 hym^2 .

Nuorisovaikutusten arviointi

Espoossa yli 70 % perusopetuksen päättävästä ikäluokasta hakeutuu ensisijaisesti lukioon, ja lukiokoulutuksen opiskelijamäärä kasvaa tulevina vuosina voimakkaasti. Hankkeella pyritään huolehtimaan, että Haukilahden lukion toiminta jatkuu myös tulevina vuosikymmeninä Otaniemen alueella.

Opiskelupaikkojen maltillisella lisäämisellä pyritään vastaamaan espoolaisten nuorten lukiokoulutuksen tarpeen kasvuun lisärakentamisen mahdollistavan kaavan rajoissa. Lukiopaikkojen laskennallinen kasvu olisi sisään otettavien opiskelijoiden määrän osalta 20 opiskelijapaikkaa lisäyksenä vuoden 2024 tasoon. Haukilahden lukion laskennallinen opiskelijamäärä olisi tällöin noin 710. Lukuun sisältyvät lukioon valmistavien opintojen opiskelijat sekä neljännen vuosikurssin opiskelijat.

Haukilahden lukion toiminta Otaniemen alueella on vakiintunutta ja ratkaisulla pyritään vakiinnuttamaan sitä lisää. Keskittämällä toiminnot lukuisten eri kiinteistöjen sijaan kahteen kiinteistöön pyritään helpottamaan nuorten arjessa toimimista ja sitä kautta edistämään opiskelun sujuvuutta. Hankkeen toteuttaminen Otaniemen alueelle pitää lukiokoulutuksen painopisteen metroradan varrella.

Tilasuunnitteluperiaatteet ja kommentit jatkosuunnitteluun

Haukilahden lukion peruskorjaus- ja laajennushankkeessa noudatetaan Espoon koulujen suunnitteluohjeita mahdollisuuksien mukaan. Tontinkäytön tarkastelun pohjaksi laadittua alustavaa tilaohjelmaa kehitetään yhteistyössä Tilapalvelut-liikelaitoksen, Kasvun ja oppimisen toimialan sekä käyttäjän kanssa siten, että se vastaa nykykoulutuksen tarpeita. Erityistä huomiota kiinnitetään ylioppilaskirjoitusten järjestämiseen sekä nykyaikaiseen lukioon kuuluvien oppituntien ulkopuolella tapahtuvan opiskeluun ja oleskeluun liittyviin ratkaisuihin. Viitesuunnitelmaa kehitetään vastaamaan nykyaikaisen lukion hyvän oppimisympäristön vaatimuksia. Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan myös alueellisen toimintaympäristön tarjoamat mahdollisuudet opetukselle ja yhteistyölle siten, että ratkaisut palvelevat kaikkia osapuolia.

Lukio-opiskelu on itsenäistä ja kurssimuotoista, joten eri kokoisia tiloja tarvitaan kursseille osallistuvien määrän ja opetuksen toteutusmuotojen vaihdellessa. Itsenäisen opiskelun tarve korostuu lukioissa, minkä vuoksi opiskelijat tarvitsevat perinteisten opetustilojen lisäksi myös oleskelun sekä itsenäiseen tai pienen ryhmän opiskeluun soveltuvia alueita.

Lukio-opiskelu on yleissivistävää ja yhteisöllistä, ja sen tavoitteena on valmistaa opiskelijoita työelämään ja jatko-opintoihin sekä suorittaa ylioppilastutkinto, mikä huomioidaan hankkeessa alusta lähtien.

Suunnittelussa varmistetaan riittävät tekniset ratkaisut opetusta sekä ylioppilaskirjoitusten järjestämistä varten. Ylioppilastutkinnon suorittamiseen soveltuvien tilojen suunnittelussa otetaan huomioon tilojen erottaminen muusta lukiotoiminnasta kirjoitusten ajaksi, oletettu kirjoittajamäärä, tarvittavien verkkojen ja sähköön jakelun vaatimukset sekä tutkintojen suorittamiseen tarvittavien kalusteiden ja tekniikan varastointi.

Lukion opetustilat suunnitellaan joustaviksi, jotta ne sopivat monenlaisiin opiskelu- ja opetustapoihin sekä erikokoisille ryhmille. Muuntojoustavat tilaratkaisut mahdollistavat tilojen käytön myös opetuksen tarpeiden muuttuessa ja itsenäisen opiskelun toteutumisessa. Monipuoliset kohtaamisen tilat ja muunneltavat ympäristöt lisäävät opiskelijoiden viihtyvyyttä ja tilojen käyttömahdollisuuksia. Erikoisvarustellut tilat varustetaan riittävästi lukiokoulutuksen vaatimia kursseja varten.

Tilasuunnittelussa hyödynnetään aktiivisesti koulun pedagogista suunnitelmaa, jossa määritellään tarkemmin tilojen tulevat käyttötavat. Pedagoginen suunnitelma tulee laatia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Loppukäyttäjien osallistamisella varmistetaan toimintaan hyvin soveltuvat tilat. Tilat suunnitellaan kaikille, tilojen tulee täyttää esteettömyysvaatimukset.

Yhteiskäyttötilat

Haukilahden lukion tiloissa, varsinkin Valtamerisalissa, on ollut lukion ulkopuolista toimintaa. Jatkosuunnittelussa on huomioitava mahdolliset kuntalaiskäytön nykyiset sekä tulevat tarpeet mahdollisuuksien mukaan. Liikuntasalin iltakäytön hyödyntäminen liikuntatoimen alueelliseen tarpeeseen on myös selvitettävä, jolloin vuokranmaksun osalta liikuntatiloihin saadaan toinen vuokranmaksaja.

Laajuudet ja kustannusennusteet

Perustuen opiskelijamäärään, jossa vuosittainen sisäänotto on 210 opiskelijaa, hankkeen alustavan tilaohjelman laajuus on noin 5300 hym².

Tekniikantien muutostyön ja laajennuksen alustava hyötyala olisi noin 4800 hym². Tällöin Miestentien kiinteistöstä tulisi löytyä tiloja noin 500 hym².

Nykyisten tilojen lisäksi Miestentiellä (580 hym²) tulisi nykyistä tilatarvetta helpottaa yhdellä lisäkerroksella (380 hym²). Tämä helpottaisi suunnittelua nykyisten lukion tilojen tilamuutosten ja lisärakentamisen osalta sekä toisi hieman väljyyttä suunnitteluun. Näin ollen kokonaishyötyala olisi noin 5760 hym².

Lopullinen mitoitus määrittyy suunnittelun edetessä. Kasvun ja oppimisen lautakunta pyytää Tilapalvelut-liikelaitosta kehittämään lukion tilaohjelmaa yhteistyössä Kasvun ja oppimisen toimialan kanssa.

Jos hankkeessa päädytään hyödyntämään nykyisen vuokranantajan tarjoamaa ratkaisua, olisi alustavien tietojen mukaan nykyisin käytössä olevan kohteen muutostöiden ja laajennuksen jälkeen vuokrataso, sisältäen pääoma- ja ylläpitovuokran, noin 32–34 €/m². Nykyisissä Tekniikantien tiloissa vuokra on ollut 20,54 €/m²/kk.

Vuokrattavien neliöiden kokonaismäärän Tekniikantie 3:n kohteessa ollessa noin 6100 m² muodostuu kuukausivuokra Tekniikantie 3:n muutostyön ja laajennuksen osalta välille 195 200–207 400 €/kk. Miestentie 1:n nykyisten tilojen vuokra on tällä hetkellä 30,08€ /m²/kk, kuukaudessa 27 162,24 €/kk. Lisätilojen osalta vuokrataso asettuneen muutostöiden jälkeen samalle tasolle kuin pääkoulussa, jolloin lisävuokra olisi muutostyötarpeista riippuen lisätilojen osalta kuukaudessa noin 20 000€/kk. Tällöin Miestentien tiloista maksettava vuokra olisi noin 47 000€/kk, 31,70 – 31,90€/m²/kk.

Haukilahden lukion vuokrakustannukset kokonaisuudessaan näin ollen 242 200–254 400 €/kk, 2 906 400 €/a-3 052 800 €/a.

Vuokrakohteessa vuokraan lisätään Tilapalvelut- liikelaitoksen hallinnointipalkkiota 1,46€/m²/kk. Hallinnointipalkkiota ei ole laskettu edellä laskettuihin vuokratietoihin.

Vertailutietona Matinkylän lukion neliövuokra vuonna 2025 on 38,32€/m²/kk.

Lopulliset kustannukset selvitetään vuokraneuvotteluissa, jotka käydään valittavan vuokranantajan ja Tilapalvelut-liikelaitoksen välillä. Kasvun ja oppimisen toimiala edellyttää, että vuokrataso ja tilojen laatu vastaavat omaan taseeseen tehtävien kohteiden tasoa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Toimitusjohtaja, Tilapalvelut-liikelaitos
Suunnittelupäällikkö, Tilapalvelut-liikelaitos
Haukilahden lukion rehtori