

Liikuntalautakunta 15.06.2023 § 23

§ 23

## **Liikuntalautakunnan lausunto "Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla" - hankesuunnitelmasta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Peltonen Kaisa  
Sistonen Markku  
Taavila Mirja  
Ikävalko Jarmo  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)  
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi (Peltonen)  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Liikuntajohtaja Merra Martti

Liikuntalautakunta antaa seuraavan lausunnon 9.3.2023 päivätystä "Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla" – hankesuunnitelmasta:

1

Liikuntalautakunta esittää Kurttilan ja Jupperin koulujen liikuntasalien mitoituksi alueelliseen tarpeeseen perustuen 17 m x 29 m x 7 m (vapaa korkeus). Liikuntasalit tulee toteuttaa Espoon koulujen sisäliikuntatilaohjeen mukaisena. Alueellinen tarve tulee huomioida myös jatkossa, kun koulujen liikuntasalien kokoa määritellään.

2

Koulujen liikuntatilojen vuokratason tulee vastata tai olla alempi kuin kaupungin taseeseen rakennettavien kohteiden vuokrataso.

3

Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

### **Käsittely**

Esittelijän estyneenä ollessa asian esitteli liikuntapäällikkö Uppa

### **Päätös**

Liikuntalautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Tilapalvelut -liikelaitos on pyytänyt liikuntalautakunnan lausuntoa 9.3.2023 päivätystä Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla – hankesuunnitelmasta. Lausuttavana oleva hankesuunnitelma on liitteenä.

Hankesuunnitelmaan sisältyvät kohteet ovat Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste sekä Olarin 2 päiväkotiä (10 suomenkielistä ja 6 ruotsinkielistä päivähoitoryhmää).

### **Hankkeen toimielinkäsittelyt**

Kasvun ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt hankkeen kohteista Kurttilan koulun tarveselvityksen kokouksessaan 15.2.2023. Tarveselvityksen selostusosassa todetaan, että "Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaisesti kolmesarjaisen alakoulun liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup> eli 14 m x 25 m x 7 m (vapaa korkeus). Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksikkö esittää hankkeeseen kuitenkin alueellisen tarpeen perusteella Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaista suurempaa liikuntasalia, jonka koko on 493 m<sup>2</sup> eli 17 m x 29 m x 7 m (vapaa korkeus). Liikuntasali toteutetaan Espoon koulujen sisäliikuntatilaohjeen mukaisena. Koulujen piha-alueet ja liikuntakenttä toteutetaan Espoon koulujen pihasuunnitteluohjeen mukaisesti. Kasvun ja oppimisen toimialan tavoitteena on, että lasten käytössä olevaa piha-aluetta on 7 m<sup>2</sup> oppilasta kohden. Koulun pihalle suunnitellaan liikuntakenttä, jonka koko on 46-51 m / 61-70 m. Pihojen suunnittelussa noudatetaan Espoon koulujen pihasuunnitteluohjetta."

Kasvun ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt hankkeen kohteista Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen tarveselvityksen 29.3.2023. Tarveselvityksen selostusosassa todetaan, että "Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaisesti kolmesarjaisen alakoulun liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup> eli 14 m x 25 m x 7 m (vapaa korkeus). Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksikkö esittää hankkeeseen kuitenkin alueellisen tarpeen perusteella Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaista suurempaa liikuntasalia, jonka koko on 493 m<sup>2</sup> eli 17 m x 29 m x 7 m (vapaa korkeus). Liikuntasali toteutetaan Espoon koulujen sisäliikuntatilaohjeen mukaisena. Koulun ja päiväkodin piha-alueet sekä liikuntakenttä toteutetaan Espoon koulujen ja päiväkotien pihasuunnitteluohjeiden mukaisesti. Kasvun ja oppimisen toimialan tavoitteena on, että lasten käytössä olevaa koulun piha-aluetta on 7 m<sup>2</sup> oppilasta kohden ja päiväkodin leikkipihaa 15 m<sup>2</sup> varhaiskasvatuspaikkaa kohden. Koulun pihalle suunnitellaan liikuntakenttä, jonka koko on 46-51 m / 61-70 m. Pihojen suunnittelussa noudatetaan Espoon koulujen pihasuunnitteluohjetta."

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto on käsitellyt hankesuunnitelmaa 22.5.2023. Tämän jälkeen hankesuunnitelma viedään käsiteltäväksi kaupunginhallitukseen ja valtuustoon.

### **Yhteenveto hankesuunnitelmasta**

Hankesuunnitelmaan sisältyvät kohteet ovat Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste sekä Olarin 2 päiväkotiä (10 suomenkielistä ja 6 ruotsinkielistä päivähoitoryhmää). Hankkeen kohteet on valittu 2022 talousarvioneuvottelujen tuloksen valmistuttua huomioiden kohteiden soveltuvuus hankemuotoon. Hankkeeseen valitut kohteet ovat kaikki kaupungin investointiohjelmassa.

Espoon kouluhankkeille on etsitty uusia innovatiivisia toteutus- ja rahoitusmalleja jo useiden vuosien ajan. Uutena mallina on noussut esiin yhteistoiminnallinen vuokramalli, jossa kaupungin omistamille tonteille

toteutetaan yhdessä investori-vuokranantajan kanssa yhteisten tavoitteiden pohjalta tilatehokas, toiminnallisesti hyvä ja kustannuksiltaan kohtuullinen ratkaisu kaupungin toimitilahankkeille - erityisesti koulujen- ja päiväkotien tilatarpeisiin. Valmisteltu yhteistoiminnallinen vuokramalli helpottaa tilannetta kaupungin investointiohjelman osalta siirtäen investoinnit toteutettavaksi yksityisellä rahoituksella. Tällöin investointiohjelman tarkastelujaksolla kaupungin taseeseen ei kohdistu yhtä merkittävää rasitetta kuin omaan taseeseen toteuttamalla investoinnin vaikutuksen jakautuessa pidemmälle aikajaksolle. Yhteistoiminnallisella vuokramallilla tarkoitetaan mallia, jossa vastuu kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä hankkeen rahoituksesta on hankkeen toteuttavalla vuokranantajalla.

Hankkeiden (Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste ja Olarin 2 päiväkotia) arvioitu yhteenlaskettu investoinnin kokonaisarvo on noin 65-70 miljoonaa euroa, jonka pohjalta laskettu vuokra jakautuu 20 vuoden vuokraudelle. Kustakin kohteesta laaditaan omat vuokrasopimukset, joiden vuokraus alkaa niiden vastaanotosta käyttöä varten. Kohteiden valmistumisen ajankohdat ovat vuosina 2026 – 2028.

Asetettujen tavoitteiden pohjalta vuokranantaja vastaa investoinnin kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta, rahoittamisesta, ylläpidosta ja käytettävyydestä hankkeen vuokrasopimuksessa määrätyn n. 20 vuoden sopimuskauden ja mahdollisen jatkovuokrauden ajan. Vuokrauden päättyessä kaupunki lunastaa kohteen sovitulla jäännösarvolla ja sovitussa luovutuskunnossa tai sovitaan jatkovuokraudesta, esim. 10 vuotta. Vuokranantajan vastuulla on kohteiden tilojen jatkuva käytettävyys, kohteiden kunnon ja olosuhteiden pitäminen sovitulla tasolla sekä mahdollisten puutteiden korjaaminen. Kaupungin maksamaan vuokraan tehdään vähennyksiä, mikäli kohteen kunto, olosuhteet ja käytettävyys eivät vastaa sovittua tai hankkeen valmistuminen myöhästyy.

Hankkeen toiminnalliset tavoitteet perustuvat hyväksytyihin tarveselvityksiin, kaupungin koulujen ja päiväkotien suunnitteluohjeisiin, ml. pihat ja kentät, sekä Tilapalveluiden ja Kasvun ja oppimisen toimialan, Elinvoiman tulosalueen sekä projektiryhmän yhdessä hankkeelle asettamiin toiminnallisiin ja tilatavoitteisiin, jotka kirjataan suunnittelun lähtötiedoiksi.

Hankkeille laaditaan tilaohjelmat suunnittelun valmistelun yhteydessä, mutta ne eivät ole ehdottomat. Tilaohjelmissa huomioidaan edellä oleva osapuolten yhteistyönä asetettavat toiminnalliset ja tila- sekä tilatehokkuustavoitteet.

Hankkeen teknisten tavoitteiden lähtökohtana on toteuttaa turvalliset ja terveelliset sekä luotettavasti toimivat tilat, järjestelmät ja rakennukset. Erityiset tavoitteet asetetaan sisäilmaolosuhteiden hallinnalle, taloudelliselle ylläpidettävyydelle sekä energiatehokkuudelle ja ympäristöystävällisyydelle huomioiden elinkaarinäkökulma ja Espoon hiilineutraalisuustavoitteet. Luovutuskunto palvelujakson päättyessä määritetään yksityiskohtaisesti.

## **Perustelut lausunnolle**

Koulujen liikuntasalit toteutetaan kouluille ja liikuntaseuroille, joiden käyttötunnit ovat samaa luokkaa. Kasvun ja oppimisen toimiala ja

Elinvoiman tulosalueen liikunnan ja urheilun tulosityksikkö vastaavat puoliksi vuokratilakustannuksista. Koulujen liikuntatilat ovat arkisin ja viikonloppuisin käytössä noin 12 tuntia vuorokaudessa.

Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaisesti kolmesarjaisen alakoulun liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup> eli 14 m x 25 m x 7 m (vapaa korkeus). Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksikkö on kuitenkin tarveselvitysvaiheessa esittänyt alueellisen tarpeen perusteella Kurttilan ja Jupperin kouluihin Espoon koulujen liikuntasalien mitoitusohjeen 2020 mukaista suurempaa liikuntasalia 493 m<sup>2</sup> eli 17 m x 29 m x 7 m (vapaa korkeus). Lausuttavana olevassa hankesuunnitelmassa on kuitenkin kirjattu, että sekä Kurttilan että Jupperin koulun liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup>.

Alueellinen liikuntasalitarve perustuu alueen väestömäärään, alueella sijaitseviin liikuntasaleihin ja urheiluseurojen ja muiden yhdistysten liikuntasalien kysyntään alueella. Tähän tarpeeseen perustavan alakoulun suuremman liikuntasalin koko on 493 m<sup>2</sup> eli 17 m x 29 m x 7 m (vapaa korkeus). Tämä 143 m<sup>2</sup> suurempi liikuntasali mahdollistaa mm. poikittaisten sulkapallokenttien / lasten lentopallokenttien, lasten ja aikuisten harrastekoripallokentän (täysimittaista 2 m lyhyempi) turva-alueineen sekä voimistelun harjoitustilan mahtumisen liikuntasaliin. Kurttilassa tai sen läheisillä Saunaniemen ja Vanttilan alueilla ei ole tämän kokoluokan liikuntatiloja. Näillä asuinalueilla on noin 11 700 asukasta. Näiden asuinalueiden väestömäärä on lisäksi Espoon väestöennusteen mukaan kasvamassa 45 % (vuonna 2031 noin 17 000 asukasta). Lähimmät isommat liikuntasalit sijaitsevat Kauklahdessa ja Kivenlahdessa. Myöskään Jupperissa tai sen läheisillä Veininlaakson ja Lähderannan alueilla ei ole tämän kokoluokan liikuntatiloja. Näillä asuinalueilla on noin 11 300 asukasta. Lähin isompi liikuntasali sijaitsee Karakalliossa. Suomen kuuden suurimman kaupungin vertailussa Espoossa on vähiten sisäliikuntasaleja. Käyttövuorohakemuksia varsinkin isoihin liikuntasaleihin tulee huomattavasti enemmän kuin on jaettavissa olevia vuoroja.

Hankesuunnitelmassa on kuvattu hyvin lyhyesti hankkeita. Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla - hankesuunnitelma 9.3.2023

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Martinsen Kimmo  
Lehtinen Maija  
Yrjölä Reijo