

Kasvun ja oppimisen lautakunta 24.05.2023 § 94

§ 94

## **Kasvun ja oppimisen lautakunnan lausunto Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla -hankkeen hankesuunnitelmasta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Helin Erkko  
Nääppä Roosa  
Toivonen Auli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kasvun ja oppimisen toimialajohtaja Rinta-Aho Harri

Kasvun ja oppimisen lautakunta

1  
toteaa lausuntonaan, että hankesuunnitelma sisältää riittävät lähtötiedot yhteistoiminnallisesta vuokramallista sen käynnistämiseksi ja edellyttää, että selostuksessa esitetyt kommentit huomioidaan jatkosuunnittelussa.

2  
edellyttää, että kohteiden tarveselvitykset, Espoon päiväkotien ja koulujen suunnitteluohjeet, mallitilaohjelmat sekä kouluista laadittavat pedagogiset suunnitelmat ohjaavat suunnittelua.

3  
edellyttää, että hankkeen pääomavuokran takaisinmaksuosuus mitoitetaan siten, että kohteiden vuokrataso vastaa kaupungin taseeseen rakennettavien kohteiden vuokratasoa.

4  
edellyttää, että hankkeen luonnospiirustukset tulevat kasvun ja oppimisen toimialalle lausuttavaksi.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Räf ehdotti Vanhasen ja Wallsin kannattamana asian pöydällepanoa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Räf tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kasvun ja oppimisen lautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

## Selostus

Kasvun ja oppimisen lautakunta/ Svenska rum -lautakunta antaa lausunnon 9.3.2023 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelmaan sisältyvät kohteet ovat Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste sekä Olarin 2 päiväkotia (10 suomenkielistä ja 6 ruotsinkielistä ryhmää). Kurttilan koulu tuo mukanaan laskennalliset 510 uutta oppilaspaikkaa. Jupperin koulu ja päiväkotia korvaavat nykyiset oppilas- ja varhaiskasvatuspaikat, Olarin 2 päiväkotia muodostuu noin 216 korvaavasta ja 120 uudesta varhaiskasvatuspaikasta.

Hankkeen kohteet on valittu 2022 talousarvioneuvottelujen tuloksen valmistuttua huomioiden kohteiden soveltuvuus hankemuotoon. Hankkeeseen valitut kohteet ovat kaikki kaupungin investointiohjelmassa.

Hankkeen arvioidut kustannukset ovat yhteensä 65–70 miljoonaa euroa. Arvioidut kustannukset perustuvat toteutuneiden hankkeiden kustannuksiin tämän päivän indeksitasossa. Hankkeiden toteutuksen yhteydessä kustannustaso tulee tarkistettavaksi. Investointiohjelmaan 2023–2031 hankkeille asetetut määrärahat luovat reunaehdot hankkeiden toteuttamiselle. Mahdolliset muutostarpeet määrärahoihin tuodaan erikseen päätettäväksi. Talousarvion 2023 investointiosan toimitilainvestoinneissa sekä talousarvion liitteessä 1 (neuvottelutulos talousarvio 2023–25) kohteille varattuja investointimäärärahoja on yhteensä 29,42 miljoonaa euroa.

Kasvun ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt hankkeen kohteista Kurttilan koulun tarveselvityksen kokouksessaan 15.2.2023 sekä Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen tarveselvityksen 29.3.2023. Olarin 2 päiväkotia- hankkeen tarveselvitys on käsitelty Kasvun ja oppimisen lautakunnan kokouksessa 24.5.2023. Svenska Rum -lautakunta käsittelee Olarin 2 päiväkotia- hankkeen tarveselvityksen myös samassa kokouksessa hankesuunnitelmalausunnon käsittelyn kanssa.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto käsittelee hankesuunnitelman 22.5.2023.

Yhteistoiminnallisella vuokramallilla tarkoitetaan mallia, jossa vastuu kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä hankkeen rahoituksesta on hankkeen toteuttavalla vuokranantajalla (investori). Koulu- ja päiväkotitontit ovat ja pysyvät Espoon kaupungin omistuksessa, mutta vuokrataan investorille sopimuskauden ajaksi.

Hankkeen sopimuskausi kattaa suunnittelun ja rakentamisen sekä kohteiden vuokraamisen käyttäjätoimialan käyttöön sovittavalla palvelusisällöllä. Kaupunki maksaa vuokranantajalle kilpailutuksen perusteella määräytyvän toimitilavuokran. Pääoma- ja ylläpitovuokra kattaa kaikki sopimuskauden aikaiset kustannukset sisältäen kohteiden investointi- ja rahoituskustannukset, ylläpitokustannukset, PTS-kustannukset sekä mahdolliset hallintokustannukset. Lisäksi hoitovastikkeella katetaan sovittavalla tavalla energia, vesi-, jätehuolto ym. vastaavat käyttöön liittyvät kustannukset sovittavan tason mukaisesti. Vuokramaksu käynnistyy kohteen valmistuessa, jokaisesta kohteesta laaditaan oma vuokrasopimus.

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.

Sopimuskauden tai -kausien päätteeksi kaupunki lunastaa kohteet sovitulla jäännösarvolla tai jatkaa kohteiden vuokrasopimusta. Kohteen luovutuskunnon tulee vastata vuokrasopimuksessa sovittua ja tämä varmennetaan luovutuskuntonenettelyllä. Mikäli kaupunki lunastaa kohteet, vastaa kaupunki kohteiden ylläpidosta sopimuskauden jälkeen.

Hankkeen toiminnalliset tavoitteet perustuvat kaupungin koulujen ja päiväkotien suunnitteluohjeisiin sekä Tilapalveluiden ja Kasvun ja oppimisen toimialan sekä projektiryhmän yhdessä hankkeelle asettamiin toiminnallisiin ja tilatavoitteisiin, jotka kirjataan suunnittelun lähtötiedoiksi.

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.

### **Kommentit jatkosuunnitteluun**

Hankesuunnitelmassa todetaan, että hankkeille laaditaan tilaohjelmat suunnittelun valmistelun yhteydessä, mutta ne eivät ole ehdottomat. Laadittavien tilaohjelmien tulee noudattaa alakouluille ja päiväkodeille laadittuja mallitilaohjelmia. Mallitilaohjelmista poikkeaminen ei saa vähentää todellista oppilasmäärää kouluissa. Kasvun ja oppimisen toimialan näkemyksen mukaisesti alakouluissa laskennallisena perusteena tulee käyttää yksi perusopetusryhmä per kotiluokka, minkä lisäksi tarvitaan riittävät eriyttämistilat, joiden tarve lisääntyy tulevaisuudessa oppilaiden haasteiden moninaistumisen myötä.

Tilajärjestely tuo joustoa kouluille vuosiluokkien koon vaihdellessa ja myöhentää tulevia investointeja. Kasvun ja oppimisen toimiala painottaa, että tarveselvityksissä esitetty hyötyala on laskettu ilman keittiötä, eikä sitä tule laskea hyötyalaan oppilasta tai lasta kohden.

Hankesuunnitelmassa todetaan, että tilaohjelmissa huomioidaan edellä oleva osapuolten yhteistyönä asetettavat toiminnalliset ja tila- sekä tilatehokkuustavoitteet. Hankesuunnitelmassa esitetyt tavoitteet ovat pääosin taloudellisia.

Hankesuunnitelmassa todetaan, että koulujen ja päiväkotien tilatehokkuutta on voitu laskea toiminnallisuuden kärsimättä. Kasvun ja oppimisen toimiala muistuttaa, ettei uusista kohteista ole riittävää seuranta- eikä tutkimustietoa. Toimialan käsityksen mukaan oppilaskohtaisen hyötyalan laskeminen alle 7,5 hym2 (ilman keittiötä ja jakelulinjastoa) vähentää oppilasmäärää kohteessa. Päiväkotien osalta hyötyalan laskeminen alle 8 hym2 heikentää merkittävästi toiminnallisuutta. Kohteiden suunnittelussa on pyrittävä pitkäaikaisesti kestäviin arjessa joustaviin ratkaisuihin.

Kasvun ja oppimisen toimiala edellyttää, että hankkeen pohjana tulee käyttää päiväkotien ja koulujen suunnitteluohjeita siten, että toiminnalliset

ja pedagogiset tavoitteet toteutuvat. Ohjeen mukaisesti opetustilaan tulee päästä suoraan käytäväalueelta eikä bruttoalaa saa pienentää siirtämällä opetustiloja käytävälle, koska tällainen järjestely heikentää opetuksen laatua.

Suunnittelun pohjaksi tulee kohteista tarveselvityksen mukaisesti laatia pedagogiset suunnitelmat kaupungin omaa ohjeistusta noudattaen.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla, Hankesuunnitelma 9.3.2023

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Martinsen Kimmo  
Lehtinen Maija  
Yrjölä Reijo