

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 192

§ 192

## **Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lehtinen Maija  
Yrjölä Reijo  
Martinsen Kimmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1  
hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman,

2  
valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kilpailutusasiakirjat ja hankkeen sopimukset, mikäli hankkeen kilpailutuksen lopputulos pysyy hankesuunnitelmassa kuvattujen ehtojen rajoissa.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Guzeninan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### **Selostus**

Hankkeeseen tulevat seuraavat koulut ja päiväkodit:  
- Kurttilan koulu (uudiskohde)  
- Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste (uudiskohde)  
- Olarin 2 päiväkotia (uudiskohde)

Kasvun ja oppimisen lautakunta on 15.2.2023 hyväksynyt Kurttilan koulun ja 29.3.2023 Jupperin koulun ja päiväkodin tarveselvitykset. Olarin 2 päiväkodin tarveselvitystä ei ole vielä käsitelty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa eikä Nämnden Svenska rumissa. Hankkeen hankesuunnitelma on ollut lausuttavana Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 14.6.2023, Nämnden Svenska rumissa 15.6.2023, liikuntalautakunnassa 15.6.2023 sekä Kulttuurilautakunnassa 23.5.2023.

Hankesuunnitelman tietojen määrittelyyn ovat osallistuneet Tilapalveluliikelaitoksen lisäksi Kasvun ja oppimisen toimialan edustajat sekä Elinvoiman tulosalueen kulttuurin tulosityksikön ja liikunnan ja urheilun tulosityksikön edustajat sekä Konsernihallinnon rahoitus- ja talosityksikkö.

Hankesuunnitelma toimii lähtötietona yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen vuokranantajan kilpailutuksessa ja vuokranantajan valmisteleman kilpailullisen neuvottelumenettelyn toteutuksessa. Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä valitaan kohteille rakennusurakoitsijat sekä ylläpitopalvelun tuottajat. Kohteet saattavat vaihtua tai yksittäisten kohteiden toteutusmalli muuttua hankintaprosessin aikana kaava- ja lupavalitus- ym. riskien hallitsemiseksi.

Kohteiden valmistumisen ajankohdat ovat vuosina 2026 - 2028. Kohteet ja niiden valmistumisen ajankohdat voivat tarvittaessa tarkentua mm. kaavoitus- ja lupaprosessien sekä käyttäjätarpeiden edellyttämillä tavoilla.

Hankkeen yhteenlaskettu paikkamäärä on noin 990 oppilasta ja noin 460 varhaiskasvatuspaikkaa. Hankkeen laajuus on n. 16 000 brm<sup>2</sup>. Investointien kustannusarvio yhteensä on noin 65 – 70 milj. euroa (1.2023), joka jakautuu 20 vuoden vuokratkaudelle. Kohteille on merkitty määrärahoja 2023-2031 investointiohjelmassa 29,433 milj. euroa, joka jakautuu Jupperin koululle 17,233 milj. euroa, Kurttilan koululle 0,4 milj. euroa ja Olarin päiväkotikohteelle 11,8 milj. euroa. Investoinnin kustannusarvio ylittää voimassa olevan investointiohjelman määrärahat yhteensä n. 35,6 – 40,6 milj. eurolla. Ylitys huomioidaan valmisteltavana olevassa investointiohjelmassa.

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella vuokrahankemallilla, jossa vastuu kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä hankkeen rahoituksesta on hankkeen toteuttavalla vuokranantajalla. Hankkeen sopimuskausi kattaa suunnittelun ja rakentamisen sekä 15 - 25 vuoden vuokratkauden. Vuokratkauden jälkeen kohteet palautuvat kaupungin vastuulle ennalta sovitulla hinnalla ja ennalta sovitun kuntoisina, ellei haluta sopia jatkovuokratkaudesta.

Kaupunki maksaa vuokranantajalle kilpailutuksen perusteella määräytyvän vuokran kokonaispalvelun suorittamisesta vuokratkauden ajan. Maksulla katetaan vuokranantajan kaikki sopimuskauden aikaiset kustannukset sisältäen kohteiden investointikustannukset, rahoituskustannukset, ylläpitokustannukset, PTS-kustannukset (kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma) sekä vuokranantajan omat hallintokustannukset. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa vaiheittain sen mukaisesti kuin kohteet valmistuvat ja otetaan käyttöön.

Selvyyden vuoksi tuodaan esiin, että hankesuunnitelman nimi ”Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla” on kokonaisuuden toteuttamisen työnimi. Mallia verrataan muihin kaupungin käyttämiin toteutusmalleihin ja sen periaatteet ja yksityiskohdat täsmentyvät hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä sulkematta muita vastaavia, mahdollisesti aiemmin käytettyjä malleja pois siten, että hankesuunnitelmassa kuvattu kolmen kohteen kokonaisuus on toteutettavissa kokonaistaloudellisen edullisuuden pohjalta.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.05.2023 § 39

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto

1

hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman,

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kilpailutusasiakirjat ja hankkeen sopimukset, mikäli hankkeen kilpailutuksen lopputulos pysyy hankesuunnitelmassa kuvattujen ehtojen rajoissa.

## Käsittely

Puheenjohtaja Partanen Paasivirran kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

Lisätään kohta 1.n loppuun: "siten muutettuna, että:

a.) Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste hankkeen nimi muutetaan vastaamaan valtuuston 7.12.2022 hyväksymää talousarviota muotoon: "Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus"

b.) Jupperin kirjasto toteutetaan vähintään 300 m<sup>2</sup> kokoisena lähikirjastona, jota asukkaat voivat käyttää myös kohtaamispaikkana.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotuksen kohta 39.1.a.) yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston hyväksyneen sen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus 39.1.b.), jonka johdosta on äänestettävä.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston 5:llä ei-äänellä 2:ta kyllä-ääntä vastaan hyväksyneen Partasen ehdotuksen 39.1.b.). Yksi jäsenistä äänesti tyhjää. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto

1

hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman siten muutettuna, että:

a.

Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste hankkeen nimi muutetaan vastaamaan valtuuston 7.12.2022 hyväksymää talousarviota muotoon:

"Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus",

b.

Jupperin kirjasto toteutetaan vähintään 300 m<sup>2</sup> kokoisena lähikirjastona, jota asukkaat voivat käyttää myös kohtaamispaikkana.

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kilpailutusasiakirjat ja hankkeen sopimukset, mikäli hankkeen kilpailutuksen lopputulos pysyy hankesuunnitelmassa kuvattujen ehtojen rajoissa.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 9.3.2023\_Espoon koulut ja päiväkodit yhteistoiminnallisella vuokramallilla

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**