

Kasvun ja oppimisen lautakunta 23.11.2022 § 176

§ 176

## Leppävaaran lukion lisäväistötilojen tarveselvitys

Valmistelijat / lisätiedot:  
Helin Erkko

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Toisen asteen koulutuksen johtaja Erma Tapio

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy Leppävaaran lukion lisäväistötilojen tarveselvityksen. Lautakunta pyytää Tilapalveluliikelaitosta käynnistämään lisätilojen muutostöiden suunnittelun ja rakennusluvan hakemisen mahdollisimman pian, jotta tilojen käyttöönotto onnistuu elokuussa 2023.

### Käsittely

### Päätös

Kasvun ja oppimisen lautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Leppävaaran lukion keväällä 2020 käyttöön otetut väistötilat osoitteessa Karaportti 2 on suunniteltu 360 opiskelijalle. Väistötilojen käyttöönoton jälkeen opiskelijamäärät ovat kehittyneet seuraavasti:

- 405 opiskelijaa vuonna 2020
- 487 opiskelijaa vuonna 2021
- 495 opiskelijaa vuonna 2022

Lukiossa toimii yleislukion lisäksi urheilulinja. Käytössä olevien vuokratilojen vuokranantaja on Nokia Oyj. Tilat on vuokrattu kymmeneksi vuodeksi, vuokrasopimus päättyy maaliskuussa 2030. Leppävaaran kampus (yhteishanke Laurean ja Metropolian kanssa) on esitetty kaupunginjohtajan talousarvion toimitilainvestointiesityksessä alkaen vuonna 2031.

Suomenkielisen toisen asteen koulutus- ja nuorisopalveluiden tavoitteena on kasvattaa Leppävaaran lukion opiskelijoiden sisäänottoa siten, että vuosittain sisään otettavien opiskelijoiden määrä olisi 224. Tämä tarkoittaa sitä, että opiskelijamäärä kasvaisi vuosittain saavuttaen maksimin vuoden 2025 syksyllä, jolloin kolmen vuosikurssin osalta opiskelijamäärä olisi 672 opiskelijaa. Neljännen vuosikurssin opiskelijoiden määrä on arvio, mutta kokonaisopiskelijamäärä olisi arvion mukaan noin 720–750 opiskelijaa.

Kasvava opiskelijamäärä vaatii lisätilaa. Kasvun ja oppimisen lautakunta kokouksessaan 21.9.2022 käsitteli lautakunnan lausuntoa Tilapalveluliikelaitoksen esittämästä investointisuunnitelmasta vuosille 2023–2031 (§ 139). Päätökseen kirjattiin koskien Leppävaaran lukiota seuraavasti:”

Lisäksi lautakunta pitää tärkeänä, että:... Leppävaaran lukiolle varataan lisätilaa nykyisten väistötilojen yhteydestä.”

Kasvun ja oppimisen lautakunnan 21.9.2022 kokouksen jälkeen Tilapalvelut-liikelaitosta pyydettiin käynnistämään neuvottelut Nokia Oyj:n kanssa lisätilan selvittämiseksi Karaportti 2:ssa mahdollisesti vapaana olevista tiloista. Vapaana olevissa tiloissa järjestettiin katselmus 19.10.2022. Katselmuksessa todettiin, että tarjolla olevat neljännen kerroksen tilat eivät sellaisenaan sovellu lukio-opetuksen tarpeisiin. Katselmuksessa todettiin myös, että muutostöiden osalta voitaneen hyödyntää tällä hetkellä käytössä olevan kolmannen kerroksen tiloihin tehtyjä suunnitelmia. Käytössä oleviin kolmannen kerroksen tiloihin suunniteltiin ja toteutettiin vastaavia muutoksia ennen niiden käyttöönottoa maaliskuussa 2020.

### **Tilat**

Käytössä olevien Leppävaaran lukion väistötilojen, osoitteessa Karaportti 2 (kerrokset 1. ja 3.), vuokraus alkoi 31.3.2020. Lukion käytössä olevien väistötilojen sopimuksen mukainen vuokrattava pinta-ala on 4631 m<sup>2</sup>.

Katselmoitujen lisäväistötilojen pinta-ala on 2019 m<sup>2</sup>. Tilat käsittävät Karaportti 2:n neljännen kerroksen. Tilat ovat pääosin yhtenäistä tilaa, joitakin pieniä toimistokäyttöön tarkoitettuja neuvottelu- ja vetäytymistiloja on kerroksessa jo valmiina.

Opiskelijamäärän kasvattaminen tarkoittaisi, että neljännen kerroksen tiloihin tulisi toteuttaa lukion käyttöön tiloja seuraavasti:

- Yhdeksän OT3-yleisopetuksen tilaa
- Yksi OT4-yleisopetustila
- Rentouttavan liikunnan tila
- Pukutila (ei suihkutiloja)
- Neuvottelutila
- Opinto-ohjaajan työtila
- Erityisopettajan työtila
- Varastotilaa
- Itsenäisen opiskeluun tarkoitettua tilaa opiskelijoille

### **Kustannukset**

Kustannukset jakautuvat ylläpitovuokraan, pääomavuokraan sekä Tilapalvelut-liikelaitoksen hallinnointikuluun. Pääomavuokra nykyisen sopimuksen mukaan korotetaan vuosittain tammikuussa indeksin mukaan ja ylläpitovuokra määräytyy edellisen vuoden toteutuman mukaisesti.

Käytössä olevien Leppävaaran lukion väistötilojen vuokra tällä hetkellä on 26,42 €/m<sup>2</sup> (sisältäen pääoma- ja ylläpitovuokrat). Tilapalvelut-liikelaitoksen hallinnointikulut ovat 1,23 €/m<sup>2</sup>, kokonaisneliövuokra on siten 27,65 €/m<sup>2</sup> (11/2022).

Lisäväistötilojen osalta pääomavuokran tasoa ei voida kuin arvioida hankkeen tässä vaiheessa. Ylläpitovuokran suuruus määräytyy edellisen vuoden toteutuman mukaisesti.

Karkea arvio kokonaisvuokrasta (korottamalla nykyistä vuokratasoa 2,5%:lla) tarkoittaa, että ylläpito- ja pääomavuokra olisi 27,08 €/m<sup>2</sup>. Tilapalvelut-liikelaitoksen hallinnointikulut nousevat vuoden vaihteessa

viidellä sentillä tasoon 1,28 €/m<sup>2</sup>. Näin ollen arvio lisäväistötilojen neliövuokraksi on 28,36 €/m<sup>2</sup>.  
Lisäväistötilojen vuokrattavan pinta-alan ollessa 2019 m<sup>2</sup> arvio kuukausivuokran osalta on 57 258,84 €/m<sup>2</sup>, vuodessa 687 106,08 €/m<sup>2</sup>. Vuodelle 2023 vuokratulot lisäväistötiloille viiden kuukauden osalta (1.8 – 31.12.2023) on 286 294,20 €.

Lisävuokratilojen osalta pääomavuokran osuutta ei hankkeen tässä vaiheessa voida siis täsmällisesti määrittää, kustannukset määräytyvät laadittavien suunnitelmien sekä urakkatarjousten mukaan, joten esitetyt luvut ovat arvioita, ylläpitovuokrana käytetään samaa euromäärää kuin tällä hetkellä jo käytössä olevissa tiloissa. Muutostöissä suurin kustannuksia nostava tekijä on wc-tilojen rakentaminen. Määrä ei tällä hetkellä ole riittävä kasvavan opiskelijamäärän tarpeisiin.

Hanke ei ole investointiohjelmassa, ei hyväksytyssä eikä kaupunginjohtajan esityksessä talousarviosta vuosille 2023–31.

### **Aikataulu**

Tilojen käyttöönoton tavoiteaikataulu on 1.8.2023, jolloin tilat voitaisiin ottaa opetuskäyttöön syyslukukauden 2023 alussa. Tilojen vuokrasopimuksen kesto liitetään vastaamaan jo käytössä olevien tilojen vuokrasopimusta, jolloin nykyisten käytössä olevien väistötilojen sekä lisäväistötilojen vuokrasopimukset päättyvät samaan aikaan 1.3.2030, kun irtisanominen tehdään 18 kuukautta ennen päivämäärää. Vuokrasopimusta voidaan 1.3.2030 jälkeen jatkaa toistaiseksi voimassa olevana, jos kumpikaan osapuoli ei sopimusta ole sanonut irti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Leppävaaran lukion lisäväistötilat\_tarveselvityslomake

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Martinsen Kimmo  
Lehtinen Maija  
Laurila Mauri