

Kulttuurilautakunta 23.05.2023 § 26

§ 26

Kulttuurilautakunnan lausunto "Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla" - hankesuunnitelmasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Nyberg Ritva
Peltonen Kaisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi (Peltonen)
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kulttuurijohtaja Tommila Susanna

Kulttuurilautakunta antaa seuraavan lausunnon 9.3.2023 päiväystä "Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla" – hankesuunnitelmasta:

1
Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen tarveselvityksen sekä Espoon kaupunginkirjaston asiakasvaikuttavuus- ja palveluverkkoselvityksen tulee ohjata kirjastotilan suunnittelua.

2
Jupperin/Laaksolahden kirjaston toimipisteellä tulee olla oma sisäänkäynti, joka mahdollistaa tilan laajat käyttöajat esimerkiksi arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Kirjastotilan kiinteiden kalusteiden tulee sisältyä hankkeen rakentamiskustannuksiin. Tilan esteettömyysvaatimukset ja henkilöstön sosiaalitila tulee huomioida.

3
Jupperin/Laaksolahden kirjaston toimipisteen vuokratason tulee vastata kaupungin taseeseen rakennettavien kohteiden vuokratasoa. Kirjastotilan koko tulee mitoittaa siten, että sen vuokratustannukset eivät ylitä nykyisen kirjaston vuokratustannuksia. Hankesuunnitelmassa esitetty koko on alustava.

4
Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

Käsittely

Esittelijä korjasi esitystään seuraavalla tavalla:

Kohtaan 3 lisätään loppuun seuraava virke: Kirjastotila tulee pyrkiä mitoittamaan niin, että sen koko on vähintään 100 hyöty m2.

Suomalainen Gustafssonin kannattamana teki seuraavan muutosesityksen 26.1.:

Lisätään kohta 1. alkuun: "Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste hankkeen nimi on hyvä muuttaa vastaamaan valtuuston 7.12.2022 hyväksymää talousarviota muotoon: "Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus"."

Moradi Launiin kannattamana teki seuraavan muutosesityksen 26.2.:

Muutetaan päätösesitys seuraavin lisäyksin muotoon: 1 Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste hankkeen nimi on hyvä muuttaa vastaamaan valtuuston 7.12.2022 hyväksymää talousarviota muotoon: "Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus". Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen tarveselvitystä sekä Espoon kaupunginkirjaston asiakasvaikuttavuus- ja palveluverkkoselvitystä hyödynnetään kirjastotilan suunnittelussa. 2 Tila- ja asuntojaoston aiemman linjauksen mukaisesti Jupperin kirjasto tulisi toteuttaa vähintään 300 brm² (josta vähintään 200 hym²) kokoisena lähikirjastona, jota asukkaat voivat käyttää myös kohtaamispaikkana. Varmistamme, että suunnitteluprosessin edetessä ja ratkaisuja kehitettäessä vaadittu minimi 200 hym² pysyy samana. Lisäksi Jupperin/Laaksoalahden kirjaston toimipisteellä tulee olla oma sisäänkäynti, joka mahdollistaa tilan laajat käyttöajat esimerkiksi arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Kirjastotilan kiinteiden kalusteiden tulee sisältyä hankkeen rakentamiskustannuksiin. Tilan esteettömyysvaatimukset ja henkilöstön sosiaalitila tulee huomioida. 3 Jupperin/Laaksoalahden kirjaston toimipisteen vuokratason tulee vastata kaupungin taseeseen rakennettavien kohteiden vuokratasoa. Kirjastotilan koko tulee mitoittaa siten, että sen vuokrakustannukset eivät ylitä nykyisen kirjaston vuokrakustannuksia. Hankesuunnitelmassa esitetty koko on alustava. 4 Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

Paatero Gustafssonin kannattamana teki muutosesityksen 26.3., josta myöhemmin luovuttiin.

Paatero Gustafssonin kannattamana teki seuraavan muutosesityksen 26.4.:

Korjataan kohdan 3 toinen virke muotoon: pyrkiä siihen, että sen vuokrakustannukset eivät ylitä nykyisiä vuokrakustannuksia.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Suomalaisen ehdotus 26.1. yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kulttuurilautakunnan hyväksyneen sen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava Moradin kannatettu ehdotus 26.2., jonka johdosta on äänestettävä.

Kulttuurilautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kulttuurilautakunnan 8:lla äänellä 4:ää ääntä vastaan hylänneen Moradin ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava Paateron kannatettu ehdotus 26.4., jonka johdosta on äänestettävä.

Kulttuurilautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kulttuurilautakunnan 6:lla äänellä 6:tta ääntä vastaan hyväksyneen Paateron ehdotuksen. Puheenjohtajan ääni oli tasatilanteessa ratkaiseva. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kulttuurilautakunta antaa seuraavan lausunnon 9.3.2023 päivätystä "Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla" - hankesuunnitelmasta:

1

Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste hankkeen nimi on hyvä muuttaa vastaamaan valtuuston 7.12.2022 hyväksymää talousarviota muotoon: "Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus". Tarveselvityksen sekä Espoon kaupunginkirjaston asiakasvaikuttavuus- ja palveluverkkoselvityksen tulee ohjata kirjastotilan suunnittelua.

2

Jupperin/Laaksolahden kirjaston toimipisteellä tulee olla oma sisäänkäynti, joka mahdollistaa tilan laajat käyttöajat esimerkiksi arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Kirjastotilan kiinteiden kalusteiden tulee sisältyä hankkeen rakentamiskustannuksiin. Tilan esteettömyysvaatimukset ja henkilöstön sosiaalitila tulee huomioida.

3

Jupperin/Laaksolahden kirjaston toimipisteen vuokratason tulee vastata kaupungin taseeseen rakennettavien kohteiden vuokratasoa. Kirjastotila tulee pyrkiä mitoittamaan niin, että sen koko on vähintään 100 hyöty m², sekä pyrkiä siihen, että sen vuokratustannukset eivät ylitä nykyisiä vuokratustannuksia.

4

Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

Selostus

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

Hankesuunnitelma on tavoitteena viedä käsiteltäväksi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaostoon 22.5.2023. Tämän jälkeen hankesuunnitelma viedään käsiteltäväksi kaupunginhallitukseen ja valtuustoon. Kulttuurilautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 28.3.2023 Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste- hankkeen tarveselvityksen.

YHTEENVETO HANKESUUNNITELMASTA

Hankesuunnitelmaan sisältyvät kohteet ovat Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkoti ja kirjaston toimipiste sekä Olarin 2 päiväkotia (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 (investori).

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 vuokrasopimuskaudelle. 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 jatkovuokrauksesta, 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

Kulttuurin tulosityksikkö esittää, että vuonna 2022 valmistunutta Espoon kaupunginkirjaston asiakasvaikuttavuus- ja palveluverkkoselvitystä käytetään hankkeen suunnittelun pohjana. Asiakasvaikuttavuustarkastelun ja palveluverkkoselvityksen tavoitteena on määritellä toimipisteiden palvelutaso sekä hahmottaa tulevaisuuden tarpeita. Suunnitelmia laadittaessa otetaan huomioon mm. vaikutusalueen asukasmäärä, kirjastopalvelujen järjestämisen ja kaupunkilaisten kirjastopalveluiden saatavuuden tasapuolisuus sekä palvelun kustannukset. Laaksoalahden kirjasto on yksi kaupunginkirjaston toimipisteistä, joilla on suurimmat laskennalliset kustannukset ja joissa yhden käynnin hinta on keskimääräistä kalliimpi. Lisäksi osuus käynneistä on vähäinen ja alueella on suhteellisen pieni asukasmäärä. Nämä seikat huomioon ottaen Kulttuurin tulosityksikkö esittää, että hankkeen yhteydessä toteutetaan mahdollisuuksien mukaan tila, jossa on kirjastoiminnan kannalta tärkeimmät lähipalvelut eli kirjastossa voi varata, lainata tai palauttaa aineistoa.

Uuteen kirjaston toimipisteeseen asennetaan omatoimijärjestelmä, joka mahdollistaa tilan laajat käyttöajat esimerkiksi arki-iltaisain ja viikonloppuisin. Tilaan tulee olla oma sisäänkäynti. Tilojen kiinteiden kalusteiden tulee sisältyä hankkeen rakentamiskustannuksiin. Tilan esteettömyysvaatimukset ja henkilöstön sosiaalililat tulee huomioida. Sosiaalililat voivat olla yhteiset muiden toimijoiden kanssa.

Laaksoalahden kirjastolla on tällä hetkellä käytössään 341,00 neliometriä. Vuokra on 70 181 euroa/vuodessa. Kirjaston toimipisteen arvioitu laajuus on n. 100 hym². Mahdollisen uuden kirjastotilan vuokratustannukset eivät saa ylittää nykyisen kirjaston vuokratustannuksia.

Hankesuunnitelmassa on kuvattu hyvin lyhyesti hankkeita. Hankesuunnitelman tilatavoitteissa ei ole eritelty tarkemmin kirjaston toimipistettä. Hankkeen luonnospiirustukset tulee esittää Elinvoiman tulosalueelle lausuttavaksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla - hankesuunnitelma 9.3.2023
- 2 Kulttuurilautakunta äänestyslista 26.2. 23.5.2023
- 3 Kulttuurilautakunta äänestyslista 26.4. 23.5.2023

Oheismateriaali

Tiedoksi

Martinsen Kimmo
Lehtinen Maija
Yrjölä Reijo