

Nämnden Svenska rum 15.06.2023 § 44

§ 44

Utlåtande av nämnden Svenska rum om projektplanen för projektet för byggande av skolor och daghem i Esbo så att staden hyr dem inom ett offentligt-privat partnerskap

Beredning och upplysningar:
Helin Erkkö
Näätä Roosa
Toivonen Auli
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Direktör för sektorn för fostran och lärande Rinta-Aho Harri

Nämnden Svenska rum

1
konstaterar som sitt utlåtande att projektplanen innehåller tillräckliga utgångsdata om det på hyra baserade offentliga-privata partnerskapet för att projektet ska kunna inledas och förutsätter att man vid den fortsatta planeringen tar hänsyn till de kommentarer som framförts i redogörelsen.

2
förutsätter att objektens behovsutredningar, daghemmens och skolornas planeringsanvisningar, modellprogrammen för lokaler samt skolornas pedagogiska planer styr planeringen,

3
förutsätter att den amorteringsandel av kapitalet som ingår i hyrorna dimensioneras så att hyresnivån för objekten motsvarar hyresnivån för stadens egna objekt.

4
förutsätter att projektets utkast till ritningar föreläggs sektorn för fostran och lärande för utlåtande.

5
är medveten att objekten eller utförandemodellen för enskilda objekt kan ändras under upphandlingsprocessen, till exempel för att hantera risken för plan- och bygglovsbesvär.

Behandling

Ekonomi- och förvaltningsdirektör Timo Ketonen var föredragande, då direktör för sektorn för Fostran och lärande Harri Rinta-aho var förhindrad.

Beslut

Nämnden Svenska rum

Förslaget godkändes enhälligt.

Redogörelse

Nämnden Svenska rum ger ett utlåtande om projektplanen, som daterats 9.3.2023.

Objekten som ingår i projektplanen är skolan Kurttilan koulu, en helhet som består av skolan Jupperin koulu, daghemmet Jupperin päiväkoti och ett bibliotek samt två daghem i Olars (10 finska och 6 svenska dagvårdsgupper). Skolan Kurttilan koulu ger kalkylmässigt 510 nya elevplatser. Skolan Jupperin koulu och daghemmet Jupperin päiväkoti ersätter existerande elevplatser och platser inom småbarnspedagogiken, medan det i de två daghemmen i Olars kommer cirka 216 ersättande och 120 nya platser inom småbarnspedagogiken.

Objekten valdes ut för projektet efter att resultatet av budgetförhandlingarna var färdigt, med hänsyn till hur väl de lämpar sig för denna projektform. Objekten som valdes för projektet ingår alla i stadens investeringsprogram.

De beräknade kostnaderna för projektet uppgår till sammanlagt 65–70 miljoner euro. De beräknade kostnaderna grundar sig på kostnaderna för tidigare genomförda projekt enligt dagens indexnivå. I samband med genomförandet av projekten ska kostnadsnivån ses över. De anslag som tilldelats projekten i investeringsprogrammet 2023–2031 skapar ramvillkor för genomförandet av projekten. Eventuella behov att ändra anslagen föreläggs separat för beslut. De anslag som reserverats för investeringar i lokaler i investeringsdelen av budgeten 2023 samt för objekt i bilaga 1 till budgeten (förhandlingsresultat för budgeten 2023–25) uppgår till sammanlagt 29,42 miljoner euro.

Nämnden för fostran och lärande har godkänt behovsutredningen för skolan Kurttilan koulu 15.2.2023 samt behovsutredningen för en helhet som består av skolan Jupperin koulu, daghemmet Jupperin päiväkoti och ett bibliotek 29.3.2023.

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion behandlade projektplanen 22.5.2023 § 39.

I en på hyra baserad modell för offentlig-privat samverkan ansvarar hyresvärden som genomför projektet (investeraren) för planeringen, byggandet och underhållet av objekten samt för finansieringen av projektet. Skol- och daghemstomterna ägs av och förblir i Esbo stads ägo, men arrenderas ut till investeraren under avtalsperioden.

Projektets avtalsperiod omfattar planering och byggande samt hyrning av objekt med tjänsteinnehåll som avtalas med den sektor som hyr objekten. Staden betalar en lokalhyra (som bestäms på basis av upphandlingen) till hyresvärden. Kapital- och underhållshyran täcker alla kostnader under avtalsperioden, inklusive investerings- och finansieringskostnader för objekten, underhållskostnader, kostnader för långsiktplanering och eventuella administrativa kostnader. Dessutom täcks med driftsvederlaget på ett sätt som avtalas energi, vatten, avfallshantering och andra motsvarande kostnader i anslutning till användningen, på en nivå som avtalas. Hyresbetalningen börjar när objektet är färdigt. För varje objekt upprättas ett eget hyresavtal.

Hyresvärden ansvarar för att objektens lokaler ständigt är tillgängliga, att objektens skick och förhållanden hålls på överenskommen nivå samt för att eventuella brister åtgärdas. Avdrag görs på den hyra som staden betalar, om objektets skick, förhållanden och användbarhet inte motsvarar det avtalade eller om projektet blir försenat.

Efter avtalsperioden eller avtalsperioderna löser staden in objekten till ett avtalat restvärde eller förlänger hyresavtalet för objekten. Objektets överlåtelseskick ska motsvara det som avtalats i hyresavtalet och detta kontrolleras genom ett överlåtelseskickförfarande. Om staden löser in objekten, ansvarar staden för underhållet av objekten efter avtalsperioden.

Projektets operativa mål baserar sig på planeringsanvisningarna för stadens skolor och daghem samt på affärsverket Esbo lokalers och sektorn för fostran och lärandes operativa mål och mål för lokalerna, som antecknas som utgångspunkt för planeringen. Utgångspunkten för projektets tekniska mål är att skapa säkra och hälsosamma lokaler, system och byggnader som fungerar på ett tillförlitligt sätt. Särskilda mål ställs upp för hantering av inneluftsförhållanden, ekonomiskt underhåll samt energieffektivitet och miljövänlighet, med hänsyn till livscykelperspektivet och Esbo stads mål för klimatneutralitet. Skicket vid överlåtelsen bestäms i detalj vid överlåtelsen i slutet av hyresperioden.

Kommentarer om den fortsatta planeringen

I projektplanen konstateras att det för projekten skapas lokalprogram i samband med beredningen av planeringen, men de kan ändras under planeringens gång. De lokalprogram som skapas ska följa modellprogrammen som skapats för skolor med årskurs 1–6 och för daghem. Om man avviker från modellprogrammet får detta inte minska på det verkliga elevantalet i skolorna. Sektorn för fostran och lärande anser att man i skolor med årskurs 1–6 som grunden för beräkningarna ska använda en grupp inom grundläggande utbildning per hemklassrum, och dessutom behövs tillräckligt med rum för att differentiera undervisningen. Lokalarrangemangen skapar flexibilitet för skolorna då antalet elever i olika årskurser varierar, och leder till att kommande investeringar kan senareläggas. Sektorn för fostran och lärande understryker att den bruksyta som föreslås i behovsutredningarna inte inkluderar kök och den ska inte räknas med som bruksyta per elev eller barn.

I projektplanen konstateras att lokalprogrammen beaktar ovan nämnda operativa mål, samt de operativa mål, lokalmål och effektivitetsmål som parterna ställer upp tillsammans. Målen som framförs i projektplanen är i huvudsak ekonomiska.

I projektplanen konstateras att det varit möjligt att sänka lokaleffektiviteten i skolor och daghem utan att funktionaliteten lidit av detta. Sektorn för fostran och lärande påminner att det inte finns tillräckligt med uppföljnings- eller forskningsdata om de nya objekten. Enligt sektorns syn innebär en sänkning av den elevspecifika bruksytan under 7,5 m² bruksarea (utan kök och serveringslinje) att elevantalet skärs ner i objektet. För daghem gäller att om bruksytan sänks under 8 m² bruksarea, försämras funktionaliteten märkbart. Vid planeringen av objekten måste man sträva till lösningar som är hållbara i det dagliga livet på lång sikt.

Sektorn för fostran och lärande förutsätter att man som grund för projektet bör använda planeringsanvisningarna för daghem och skolor, så att de funktionella och pedagogiska målen uppnås. Enligt anvisningen ska man kunna komma direkt in i undervisningslokalen från korridorområdet och totalytan får inte skäras ner genom att flytta ut undervisningslokaler i korridorerna, eftersom arrangemang av detta slag försämrar undervisningens kvalitet.

Som grund för planeringen ska man enligt behovsutredningen skapa pedagogiska planer över objekten, i enlighet med stadens egna anvisningar.

Beslutshistoria

Bilaga

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

Tilläggsmaterial

För kännedom

Martinsen Kimmo
Lehtinen Maija
Yrjölä Reijo