



# **Espeen koulujen ja päiväkotien toteuttaminen yhteistoiminnallisella vuokramallilla**

Hankesuunnitelma 9.3.2023

Espeen kaupunki Tilapalvelut-liikelaitos



<b>1</b>	<b>Yhteenveto hankkeesta .....</b>	<b>2</b>
1.1	Hankesuunnitelman laadinta .....	3
1.2	Hankkeen kuvaus .....	3
1.2.1	Hankkeen tausta .....	3
1.2.2	Hankkeen tavoitteet .....	4
1.2.3	Hankkeen kohteet .....	4
1.2.4	Kaupungille hankkeesta aiheutuvat kustannukset.....	5
1.2.5	Yhteistoiminnallinen vuokrahankemalli .....	6
<b>2</b>	<b>Hankkeesta tehdyt päätökset ja selvitykset.....</b>	<b>7</b>
2.1	Tarveselvitys ja tilaohjelma.....	7
2.2	Väistötilat .....	7
2.3	Rahoitus- ja periaatepäätökset .....	7
2.4	Selvitykset ja esisuunnitelmat.....	8
<b>3</b>	<b>Hankkeen perustelut.....</b>	<b>8</b>
3.1	Perustelut tilantarpeelle .....	8
<b>4</b>	<b>Rakennuspaikka.....</b>	<b>8</b>
4.1	Kiinteistöjen hallinta .....	8
4.2	Kaava- ja kiinteistötiedot .....	8
4.3	Tontin rakennuskanta.....	8
4.4	Liikenne ja paikoitus.....	8
4.5	Kadut ja kunnallistekniikka .....	8
<b>5</b>	<b>Suunnittelun tavoitteet .....</b>	<b>9</b>
5.1	Toiminnalliset tavoitteet ja tilatavoitteet.....	9
5.2	Tekniset tavoitteet.....	9
<b>6</b>	<b>Tiedotus.....</b>	<b>9</b>

## 1 Yhteenveto hankkeesta

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella vuokramallilla, jossa vastuu kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta sekä hankkeen rahoituksesta on hankkeen toteuttavalla vuokranantajalla (investori). Hankkeen sopimuskausi kattaa suunnittelun ja rakentamisen sekä kohteiden vuokraamisen käyttäjätoimialan käyttöön sovittavalla palvelusisällöllä. Kaupunki maksaa vuokranantajalle kilpailutuksen perusteella määräytyvän toimitilavuokran. Pääoma- ja ylläpitoavuokralla katetaan sopimuskauden aikaiset kohteiden kustannukset sisältäen investoinnin osittaisen takaisinmaksun, rahoituskustannukset, ylläpito- ja energiakustannukset sekä hallinnointiin liittyvät kustannukset. Kaupungilla on mahdollisuus hankkia kohde omaan omistukseensa ennalta sovittuun lunastushintaan tai jatkaa vuokrasopimuskautta. Lunastushintaan siirretty investoinnin takaisinmaksu mahdollistaa matalamman vuosivuokran. PTS-kustannukset sisällytetään vuokraan tai lunastushintaan kaupungin myöhemmin suunnitteluvaiheessa määrittelemällä tavalla.

Kustakin kohteesta laaditaan omat vuokrasopimukset, joiden vuokrauskausi alkaa niiden vastaanotosta käyttöä varten. Yhteistoiminnallinen vuokrahankemalli mahdollistaa nopean liikkeellelähden vuokranantajan (investorin) hankinnassa sekä tehokkaan ja hallitun hankkeen läpiviennin.

Tämän hankesuunnitelman hyväksyminen luo puitteet hankkeeseen sisältyvien kohteiden toteuttamiselle tässä kuvatulla yhteistoiminnallisella vuokrahankemallilla.

Hankkeeseen tulevat koulut ja päiväkodit ovat uudiskohteita ja uudiskohtein korvattavia uudisrakennuksia ja sisältyvät kaupungin investointiohjelmaan. Kohteet on lueteltu kohdassa 1.2.3.

Hankkeiden tilaohjelmat laaditaan suunnittelun aikana, kohteiden sisällön täsmennyttyä toimialojen tarveselvitysten laatimisen yhteydessä.

Kohteiden valmistumisen ajankohdat ovat vuosina 2026 - 2028

Kohteet ja niiden valmistumisen ajankohdat tarkentuvat tarvittaessa mm. kaavoitus- ja lupaprosessien sekä käyttäjätarpeiden edellyttämällä tavoilla.

## 1.1 Hankesuunnitelman laadinta

### Hankkeen osapuolet:

Kaupunkiympäristön toimiala / Tilapalvelut-liikelaitos

Kasvun ja oppimisen toimiala / Tilat-palvelualue

Konsernihallinto / Rahoitus ja talous -yksikkö

Elinvoiman tulosalue / kulttuurin tulosityksikkö ja liikunnan ja urheilun tulosityksikkö

Kaupunkiympäristön toimiala / Kaupunkitekniikan keskus, geotekniikan yksikkö

Konsernihallinto / Ruokapalvelut

Hallinto ja kehittäminen / Hankintakeskus

## 1.2 Hankkeen kuvaus

### 1.2.1 Hankkeen tausta

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.

Mallia on kehitelty ja valmisteltu jonkin aikaa, mutta toistaiseksi sopivia kohteita ei ole ollut investointiohjelmassa. Neuvottelutulos loppuvuodesta 2022 nosti investointiohjelmaan suhteellisen nopeasti toteutettaviksi useita hankkeita, mikä aiheuttaa merkittävän lisäinvestointitarpeen valmisteltuun investointiohjelmaan. 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.

Elinkaari- ja PPP- mallien läpiviennistä sekä lukuisista perinteisistä vuokratoteutuksista on saatu arvokasta kokemusta uuden mallin valmisteluun, koulujen ja päiväkotien

suunnitteluratkaisujen tehostamiseen sekä kustannusten alentamiseen toiminnallisuuden kuitenkin kärsimättä. Saatuja kokemuksia hyödynnetään ja edelleen jalostetaan uuden mallin läpiviennin yhteydessä.

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.

## 1.2.2 Hankkeen tavoitteet

Hankkeelle on asetettu tavoitteiksi:

Toimeenpanna Espoo-tarinaa, Koulut kuntoon –ohjelmaa ja Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelmaa

- Vastata Espoon kaupungin kasvuun Tilapalvelut-liikelaitoksen strategian mukaisesti kustannustehokkaasti tehostamalla kaupungin varojen käyttöä niin, että investointikaton puitteissa pystytään toteuttamaan useampia kohteita ja tilakustannukset ovat ennakoitavia.
- Optimoida tilahankkeiden toteutustapaa, laajuutta, kustannuksia ja rahoituskonseptia siten, että Tilapalveluiden asiakkaiden arki sujuu ja opetuksen ja varhaiskasvatuksen laatu on turvattu.
- Jatkaa ja kehittää uutta suunnittelu- ja toteutustapaa, jolla koulu- ja päiväkotirakennusten kokonaiskustannuksia voidaan edelleen laskea. Tilatehokkuutta on alennettu aiemmin jo tasolta **9-10 hym2/paikka** tasolle **7-8 hym2/paikka** toiminnallisuuden silti säilyessä hyvällä tasolla. Tavoitteeseen pyritään innovoimalla sekä oppimalla edelleen parhaista koulu- ja päiväkotitoteutuksista Espoossa ja muissa kunnissa. Hankekustannuksissa 0,25 hym2/paikka tehostus tarkoittaa n. 2,1 M€ säästöä. Suunnittelun tehokkuutta tarkastellaan päiväkotien osalta tavoitteena parantaa tunnusluku aiemmin vallinneelta **tasolta 1,45-1.55 brm2/hym2 tasolle alle 1,4 ja koulujen osalta alle 1,45**. Hankekustannuksissa 0,05 brm2/hym2 tehostus tarkoittaa n. 2,2 M€ säästöä.
- Edistää Espoon hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamista.

Varmistaa tilojen käytettävyys opetukseen ja varhaiskasvatukseen elinkaarivastuun avulla

- Varmistaa PTS-investointien tekeminen ja siten korjausvelan hallinta myös lunastusvaiheessa vuokrakauden jälkeen
- Varmistaa terveelliset ja turvalliset tilat sekä parhaat rakenne- ja toteutusratkaisut

Muita tavoitteita

- Kehittää ja toteuttaa edelläkävijänä uusia asiakasystävällisiä tilahankinnan malleja sekä toimivia, energia- ja kustannustehokkaita tiloja.
- RTS-ympäristösertifikaatin määritysten hyödyntäminen ja mahdollinen sertifiointi

## 1.2.3 Hankkeen kohteet

Hankkeen kohteet on valittu 2022 neuvottelutuloksen valmistuttua perustuen tästä seuranneeseen tiukkaan aikatauluun sekä investointiohjelmaan kohdistuvien kustannuspaineisiin huomioiden ohjelmaan tulevien kohteiden soveltuvuus hankemuotoon.

Hankkeeseen kuuluvat alla luetellut kolme koulua ja kaksi päiväkotia, jotka ovat kaupungin investointiohjelmassa. Arvioidut kustannukset perustuvat toteutuneiden hankkeiden kustannuksiin indeksitasossa 1.2023. Hankkeiden toteutuksen yhteydessä kustannustaso tulee tarkistettavaksi.

- Kurttilan koulu (uudiskohde)
  - laajuus 3-sarjainen alakoulu, 6 pienryhmää, yhteensä 510 oppilaspaikkaa. Liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup>.
  - toteutetaan Aarrekartan päiväkodin kanssa samalle tontille
  - laajuus n. 3850 hym<sup>2</sup> ja 5600 brm<sup>2</sup>
  - kustannus n. 22 milj. euroa ja n. 3880 euroa/brm<sup>2</sup>
  - aikataulu 2024 - kesä 2027
  
- Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste (uudiskohde)
  - 3-sarjainen alakoulu, 3 pienryhmää, yhteensä 480 oppilaspaikkaa, alueella ei ole tarvetta suuremmalle koululle. Liikuntasalin koko on 350 m<sup>2</sup>.
  - 6 ryhmäinen päiväkotia yhteensä 126 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa
  - laajuus koulu n. 3600 hym<sup>2</sup> ja 5250 brm<sup>2</sup>
  - laajuus päiväkotia n. 1050 hym<sup>2</sup> ja 1450 brm<sup>2</sup>
  - laajuus kirjaston toimipiste n. 100 hym<sup>2</sup>
  - aikataulu 2024 - kesä 2028
  - kustannus n. 20 milj. + 6 milj. euroa sisältäen koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen keskimäärin n. 43 000 euroa paikka ja 3850 €/brm<sup>2</sup>. Hanke ei sisällä siirtokelpoisten siirtoa uuteen kohteeseen eikä näiden mahdollista jatkovuokrakautta.
  - korvaa puretun Jupperin koulun ja päiväkodin sekä olevan Laaksoalahden kirjastorakennuksen sekä siirtokelpoiset koulu- ja päiväkotirakennukset, joille pyritään hakemaan jatkokäyttö, mikäli tarpeen mukaista
  
- Olarin 2 päiväkotia, Komeetan koulun tilalle toteutettava päiväkotia (uudiskohde)
  - 10 suomenkielistä ja 6 ruotsinkielistä päivähoitoryhmää yhteensä 336 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa
  - laajuus päiväkodit yhteensä n. 2700 hym<sup>2</sup> ja 3750 brm<sup>2</sup>
  - aikataulu 2023 - 10/2026
  - kustannus n. 16 milj. euroa, n. 49 000 euroa paikka
  - korvaa kolme pientä ruotsinkielistä yksikköä ja 80 suomenkielistä pienten yksiköiden varhaiskasvatuspaikkaa, sekä tuottaa alueelle 130 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa lisää
  - vanha koulu on tiloiltaan ja ratkaisuiltaan tehoton ja hankalasti hyödynnettävissä

Kaupungin KETS- ja hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi kohteissa edellytetään uusiutuvan energian hyödyntämistä silloin, kun se kohteen energiankulutus ja kohdekohtaiset reunaehdot huomioiden on tarkoituksenmukaista.

#### 1.2.4 Kaupungille hankkeesta aiheutuvat kustannukset

Tilaajan ja vuokranantajan (investorin) kanssa yhteistyössä laadittavien suunnitteluratkaisujen lopputuloksen mukaisen rakennuskustannuksen tulee olla kokonaistaloudellisesti enintään saman hintainen kuin se olisi kaupungin kilpailuttamana hankkeena.

Kaupunki vastaa pääsääntöisesti tarvittavista oppilaiden tilojen väliaikaisjärjestelyistä rakennustöiden aikana. Nämä voidaan mahdollisesti sisällyttää myös optiona hankekokonaisuuteen.

Hankkeiden (Kurttilan koulu, Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste ja Olarin 2 päiväkotia) arvioitu yhteenlaskettu investoinnin kokonaisarvo on noin 65-70 milj. euroa, jonka pohjalta laskettu vuokra jakautuu 20 vuoden vuokrasopimuskaudelle.

Espoon maksuvelvollisuus muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä lunastushinnasta tai jatkovuokrauden vuokrasta. Pääomavuokra muodostuu alkuvuokrasta (kilpailutekijä vuokranantajan kilpailutuksessa) ja sen indeksoinnista (%-osuus kilpailutekijänä vuokranantajan kilpailutuksessa). Pääomavuokran määrään vaikuttaa myös etukäteen sovittava lunastushinta. Korkeampi lunastushinta johtaa matalampaan pääomavuokraan. PTS-kustannukset sisällytetään vuokraan tai lunastushintaan kaupungin myöhemmin suunnitteluvaiheessa määrittelemällä tavalla. Tämänhetkisen markkinatilanteen (huomioiden mm. viitekorotaso n. 3%) mukainen arvio pääomavuokran alkuvuokratasosta on 5,5-6%. Ylläpitovuokran määrä perustuu vuokranantajan kilpailuttamaan ylläpitokustannukseen Espoon kanssa yhteistyössä sovitulla palvelulaajuudella ja palvelutasolla sekä energiakustannuksiin.

Pääomavuokran arvioidaan olevan edelliseen perustuen n. 3,5 – 4,5 milj. euroa vuodessa (kustannustaso 1/2023). Investointiohjelmaan 2023-2031 sijoittuvalle 9 vuoden ajalle kohdistuu n. 20 milj. euroa, joka alittaa neuvottelutuloksen investointijakson euromäärän 29,433 milj. euroa ko. hankkeille, mutta investointi ylittää voimassa olevan investointiohjelman määrärahat yhteensä n. 35,6 – 40,6 milj. eurolla. Ylitys huomioidaan valmisteltavana olevassa investointiohjelmassa. Ylläpitovuokran arvioitu taso on n. 1,5 milj. euroa vuodessa (kustannustaso 1/2023).

Kunkin hankkeen ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset lasketaan laadittujen suunnitelmien pohjalta. Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannus on käyttäjän kustannus. Irtokaluste- ja sisustussuunnittelu sisällytetään hankkeen kustannuksiin.

Kohteiden kilpailutuksen lopputuloksen mukaisen kokonaiskustannuksen tulee olla kokonaistaloudellisesti edullisempi suhteessa hankkeesta laadittavaan verrokkilaskelmaan. Verrokkilaskelma laaditaan rakentamisen ja ylläpidon kilpailutusten yhteydessä.

### 1.2.5 Yhteistoiminnallinen vuokrahankemalli

Hankkeessa Tilapalvelut, vuokranantaja ja käyttäjätoimialat määrittelevät yhdessä hankkeen tavoitteet ja ratkaisut pohjautuen Tilapalvelut-liikelaitoksen tilatehokkuustavoitteisiin ja toisaalta käyttäjätoimialojen toiminnallisiin tavoitteisiin. Suunnittelu tehdään kaupungin tarpeiden ja hankkeelle asetettujen tavoitteiden pohjalta. Suunnittelun yhtenä lähtökohtana on Espoon kaupungin koulujen ja päiväkotien suunnitteluohjeet ja mitoitukset. Pedagoginen suunnittelu on yhtenä suunnittelualueena.

Asetettujen tavoitteiden pohjalta vuokranantaja vastaa investoinnin kohteiden suunnittelusta, rakentamisesta, rahoittamisesta, ylläpidosta ja käytettävyydestä hankkeen vuokrasopimuksessa määrätyn n. 20 vuoden sopimuskauden ja mahdollisen jatkovuokrauden ajan. Vuokrakauden päättyessä kaupunki lunastaa kohteen sovitulla jäännösarvolla ja sovitussa luovutuskunnossa tai sovitaan jatkovuokrauksesta, esim. 10 vuotta. Vuokranantaja vuokraa tarvittavan maapohjan erikseen sovittavaksi ajaksi, kuitenkin niin, että maapohjan vuokrauksi

päätyy kohteen vuokrasopimuksen päättyessä. Mahdolliset tonteilla olevat vanhat rakennukset siirtyvät rakennusten kirjanpito hinnalla vuokranantajan omaisuudeksi, mikäli niiden purkaminen sisällytetään hankkeeseen. Tavoitteena on laatia hankkeelle tarkoituksenmukainen riskienjako, jossa se, joka suunnittelee, rakentaa ja ylläpitää kohteen, vastaa hankkeen riskeistä.

Kaupunki maksaa sopimuskauden ajan vuokranantajalle pääomavuokraa ja ylläpitoavuokraa, jonka maksaminen aloitetaan kohteen valmistuessa. Maksulla katetaan vuokranantajan kaikki sopimuskauden aikaiset kustannukset sisältäen kohteiden investointien osittaisen takaisin maksun, rahoituskustannukset, ylläpito- ja energiakustannukset sekä vuokranantajan omat hallintokustannukset. PTS-kustannukset sisällytetään vuokraan tai lunastushintaan kaupungin erikseen määrittelemällä tavalla.

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 luovutuskuntomenettelyllä. Mikäli kaupunki lunastaa kohteet, vastaa kaupunki kohteiden ylläpidosta sopimuskauden jälkeen.

Hankkeen kohteiden juridinen omistus on sopimuskauden ajan vuokranantajalla ja mikäli kaupunki lunastaa kohteet, sopimuskauden jälkeen kaupungilla. Hankkeen sopimuskauden aikana kohteiden investointikustannukset eivät lähtökohtaisesti näy Espoon kaupungin investointibudjetissa tai konsernitaseessa omaisuutena. Vuosittaiset vuokrat näkyvät kaupungin tuolaskelmassa kuluina. Vuokran maksuvelvollisuus voi näkyä konsernitaseen liitetiedoissa.

Kaupungin soveltamiin elinkaarihankkeisiin verrattuna mallin erona on kohteiden rahoituksen sisältyminen vuokranantajan vastuulle PPP-hankkeen tapaan. Tämä luo vahvan kannustimen vuokranantajan toiminnalle rakennusaikana ja vuokraudella, koska kaupunki maksaa osan sopimuskauden investointikustannuksista vuokranantajalle pääomavuokrassa vuokrauden aikana ja tähänkin on mahdollista kohdistua käytettävyys- ja palvelutasovähennyksiä.

## **2 Hankkeesta tehdyt päätökset ja selvitykset**

### **2.1 Tarveselvitys ja tilaohjelma**

Tarvittavat tarveselvitykset, kohteiden sisällön ja laajuuden täsmennykset valmistuvat vuokranantajan (investorin) kilpailutuksen valmistelun aikana ja hyväksytetään erikseen käyttäjälautakunnissa. Tilaohjelmat laaditaan yhteistyössä tilaajan, käyttäjien ja vuokranantajan kanssa.

### **2.2 Väistötilat**

Kaupunki vastaa pääsääntöisesti tarvittavista oppilaiden tilojen väliaikaisjärjestelyistä rakennustöiden aikana. Nämä voidaan mahdollisesti sisällyttää myös optiona hankkeen sisälle, jolloin kaupunki määrittelee reunaehdot.

### **2.3 Rahoitus- ja periaatepäätökset**

Hankkeessa toteutettavat koulut ja päiväkodit sisällytetään päivitettävään investointiohjelmaan 2024-2031 asetetun katon puitteissa vuokrahankkeina. Investointiohjelmaan 2023-2031 hankkeille asetetut määrärahat luovat reunaehdot hankkeiden toteuttamiselle. Mahdolliset muutostarpeet määrärahoihin tuodaan erikseen päätettäväksi.

## 2.4 Selvitykset ja esisuunnitelmat

Kaikista kohteista laaditaan tarkemmat tutkimukset ja selvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Purettaville kohteille haetaan purkuluvat.

## 3 Hankkeen perustelut

### 3.1 Perustelut tilantarpeelle

Kasvun ja oppimisen toimialan palveluverkkoa kehitetään Espoossa kokonaisuutena siten, että toteutettavat kohteet muodostuvat kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä.

Hankkeessa toteutettavat kohteet ovat investointiohjelman ja siten yhdessä asetettujen tavoitteiden mukaiset.

## 4 Rakennuspaikka

### 4.1 Kiinteistöjen hallinta

Koulu- ja päiväkotitontit ovat ja pysyvät Espoon kaupungin omistuksessa, mutta vuokrataan investorille sopimuskauden ajaksi.

### 4.2 Kaava- ja kiinteistötiedot

Kiinteistöille ei ole tarvetta tehdä kaavamuutoksia. Kaavat ovat vahvat.

- Kurttilan koulu, sijoittuu samalle koulu- ja päiväkotitontille kuin Aarrekartan päiväkotitontti - ei tarvetta kaavamuutokselle. Aarrekartan päiväkodin arvioitu valmistuminen on 6-7/2024.
- Jupperin koulu, päiväkotitontti ja kirjaston toimipiste - ei tarvetta kaavamuutokselle
- Olarin 2 päiväkotitontti - vahvistettu kaava mahdollistaa 16 ryhmän päiväkodin toteuttamisen ja vanhan koulurakennuksen (Komeetan koulu) purkamisen - ei tarvetta kaavamuutokselle

### 4.3 Tontin rakennuskanta

Tontit ovat joko rakentamattomia tai niillä sijaitsee rakennuksia, jotka on todettu niin huonokuntoisiksi ja/tai toiminnallisesti tehottomiksi, että on kokonaistaloudellisempaa elinkaarinäkökulmasta korvata ne uudisrakennuksilla. Poistuvien rakennusten purkaminen tehdään ennen vuokrasopimusten allekirjoitusta tai sisällytetään hankkeeseen. Kaupunki poistaa rakennukset taseestaan ja kirjaa tasearvon mukaisen tappion.

### 4.4 Liikenne ja paikoitus

Koulujen ja päiväkotien liikennejärjestelyt ja paikoitustarpeet määritetään ja ratkaistaan tarpeen mukaisesti kohteittain suunnittelun yhteydessä.

### 4.5 Kadut ja kunnallistekniikka

Ympäristön kadut ja kunnallistekniikka ovat pääosin valmiit, mutta suunnitteluratkaisuista riippuen tontin raja-alueilla voi olla tarvetta muutoksille tai täydentämiselle. Nämä ratkaistaan suunnittelun yhteydessä.



## **5 Suunnittelun tavoitteet**

### **5.1 Toiminnalliset tavoitteet ja tilatavoitteet**

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. Tämä mahdollistaa innovaatiot ja tilojen tehokkaampaa käyttöä lisäävät ratkaisut.

### **5.2 Tekniset tavoitteet**

Hankkeen teknisten tavoitteiden lähtökohtana on toteuttaa turvalliset ja terveelliset sekä luotettavasti toimivat tilat, järjestelmät ja rakennukset. Erityiset tavoitteet asetetaan sisäilmaolosuhdeiden hallinnalle, taloudelliselle ylläpidettävyydelle sekä energiatehokkuudelle ja ympäristöystävällisyydelle huomioiden elinkaarinäkökulma ja Espoon hiilineutraalisuustavoitteet. Luovutuskunto palvelujakson päättyessä määritetään yksityiskohtaisesti.

## **6 Tiedotus**

Hankesuunnitelman hyväksymisestä tiedotetaan Espoon kaupungin tiedotusmenettelyn mukaan. Hakkeelle laaditaan myöhemmin tiedotussuunnitelma. Lisäksi suoritetaan lakisääteiset lupa-asioihin yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.