

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 28.08.2023 § 53

§ 53

## **Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman hyväksyminen Olarin 2 päiväkotia -kohteen osalta (Kh-Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Olarin 2 päiväkotia -kohteen osalta. Kohde liitetään osaksi hankesuunnitelman mukaista kokonaisuutena toteutettavaa hanketta.

### **Käsittely**

Laiho Partasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen 5.3:

Tila- ja asuntojaosto kehottaa tilapalveluja huomioimaan tarkemmassa hankesuunnittelussa kasvun ja oppimisen lautakunnan sekä Svenska rumin huomiot, että alueen riittävät koulutilat varmistetaan alueen kasvutarve huomioiden sekä kiinnitetään erityinen huomio hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana liikenneturvallisuuteen ja syöttöliikenteeseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Laihon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston hyväksyneen sen.

Kajava Ampujan kannattamana teki seuraavan palautusesityksen 5.1:

Palautetaan esitys valmisteltavaksi sellaiseen muotoon, että Komeetan koulu voidaan säilyttää. Perussuomalaisten ryhmä vastustaa Komeetan koulun purkamista. Asukkaat vastustavat vahvasti purkamista, mikä ilmenee poikkeuksellisen paljon nimiä keränneestä vetoomuksesta koulun säilyttämisen puolesta. Ryhmämme kannattaa myös pienien, hyväkuntoisten tai järkevästi korjauskelpoisten koulujen säilyttämistä sekä monimuotoisia päivähoitotarjontaa lapsiperheille siten, että myös Olarille tyypilliset pieniä päivähoitoyksiköitä on jatkossa riittävästi vanhempien tarpeisiin nähden. Edellä mainittua ei jättipäiväkodin perustaminen tue. Komeetan koulun purkaminen ei vastaa Espoon kaupungin ekologisista periaatteista. Lisäksi Komeetan koulu on osa tyylillisesti perinteistä olarilaista arkkitehtonista maisemakuvaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaoston 6 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Kajavan palautusehdotuksen. Yksi jäsenistä äänesti tyhjää. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto teki seuraavan päätöksen:

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Olarin 2 päiväkotia -kohteen osalta. Kohde liitetään osaksi hankesuunnitelman mukaista kokonaisuutena toteutettavaa hanketta.

Tila- ja asuntojaosto kehottaa tilapalveluja huomioimaan tarkemmassa hankesuunnittelussa kasvun ja oppimisen lautakunnan sekä Svenska rumin huomiot, että alueen riittävät koulutilat varmistetaan alueen kasvutarve huomioiden sekä kiinnitetään erityinen huomio hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana liikenneturvallisuuteen ja syöttöliikenteeseen.

## **Selostus**

Hankeeseen tulevat seuraavat koulut ja päiväkodit:

- Kurttilan koulu (uudiskohde)
- Jupperin koulun uudisrakennus ja päiväkodin ja kirjaston kokonaisuus (uudiskohde)
- Olarin 2 päiväkotia (uudiskohde)

Kasvun ja oppimisen lautakunta on 15.2.2023 hyväksynyt Kurttilan koulun ja 29.3.2023 Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipisteen tarveselvitykset sekä Olarin 2 päiväkotia -hankkeen tarveselvityksen 16.8.2023. Lisäksi Svenska rum -lautakunta hyväksyi Olarin 2 päiväkotia -hankkeen tarveselvityksen 16.8.2023.

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 edellyttämällä tavalla.

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 vuokrakauden. Vuokrakauden jälkeen kohteet palautuvat kaupungin vastuulle ennalta sovitulla hinnalla ja ennalta sovitun kuntoisina, ellei haluta sopia jatkovuokrakaudesta.

Kaupunki maksaa vuokranantajalle kilpailutuksen perusteella määräytyvän vuokran kokonaispalvelun suorittamisesta vuokrakauden 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**

Valtuusto 14.08.2023 § 90

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunginhallitus

Valtuusto

1

hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Kurttilan koulun sekä Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipistettä koskevilta osin 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 m2 kokoisena lähikirjastona, jota asukkaat voivat käyttää myös kohtaamispaikkana.

Olarin 2 päiväkotia -hanke tuodaan päätöksentekoon myöhemmin, kun

kasvun ja oppimisen lautakunta ja svenska rum -lautakunta on asiaa käsitellyt.

2

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

## Käsittely

Markkula Partasen ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Valtuusto päättää lisätä ehdotukseen kaupunginhallituksen Jupperia koskevan lisäyksen kuitenkin täsmentäen kaupunginhallituksen päätöksen kohdan 1b) kuulumaan seuraavasti: Kaupunki tavoittelee yhteistoiminnallisella vuokrahankemenettelyllä sellaisia kokonaistaloudellisesti edullisia ratkaisuja, joilla saadaan kaupungin ja kaupunkilaisten käyttöön toiminnallisista lähtökohdista arvioituna tarpeisiin nähden mahdollisimman hyvin ja monipuolisesti toimivia käyttökustannuksiltaan kaupungin maksukyvyn kannalta edullisia tiloja. Näin ollen tätä toiminnallisuutta ja käyttökustannusten optimointia koskevaa periaatetta on syytä painottaa hankemenettelyn kilpailutusasiakirjoissa sekä samalla painottaa Jupperin kirjaston toteuttamista alueen asukkaiden lähikirjastona ja kokoontumispaikkana siten, että kirjasto suunnitellaan osaksi koko kiinteistön monipuolista käyttöä ja sen tilakooksi määritellään noin 300 hym<sup>2</sup>.

Kajava Ampujan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Valtuusto hyväksyy Jupperin kirjastohankkeen alkuperäisessä hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti (100 hym<sup>2</sup>).

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettuja muutosesityksiä, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että tehdyistä ehdotuksista äänestetään siten, että ensin äänestetään Kajavan ja Markkulan ehdotusten kesken ja tämän jälkeen asetetaan voittanut ehdotus pohjaehdotusta vastaan. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestys Kajavan ja Markkulan ehdotusten kesken

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat Kajavan ehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Markkulan ehdotusta, äänestävät ei. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 9 äänellä 66 ääntä vastaan hyväksyi tässä vaiheessa Markkulan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Sitten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotusta vastaan. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen se tässä vaiheessa yksimielisesti.

Lopuksi puheenjohtaja totesi valtuuston näin ollen hyväksyneen kaupunginhallituksen ehdotuksen Markkulan ehdotuksella muutettuna.

## Päätös

Valtuusto:

Valtuusto

1

hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Kurttilan koulun sekä Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipistettä koskevilta osin 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) Kaupunki tavoittelee yhteistoiminnallisella vuokrahankemenettelyllä sellaisia kokonaistaloudellisesti edullisia ratkaisuja, joilla saadaan kaupungin ja kaupunkilaisten käyttöön toiminnallisista lähtökohdista arvioituna tarpeisiin nähden mahdollisimman hyvin ja monipuolisesti toimivia käyttökustannuksiltaan kaupungin maksukyvyyn kannalta edullisia tiloja. Näin ollen tätä toiminnallisuutta ja käyttökustannusten optimointia koskevaa periaatetta on syytä painottaa hankemenettelyn kilpailutusasiakirjoissa sekä samalla painottaa Jupperin kirjaston toteuttamista alueen asukkaiden lähikirjastona ja kokoontumispaikkana siten, että kirjasto suunnitellaan osaksi koko kiinteistön monipuolista käyttöä ja sen tilakooksi määritellään noin 300 hym<sup>2</sup>.

Olarin 2 päiväkotia -hanke tuodaan päätöksentekoon myöhemmin, kun kasvun ja oppimisen lautakunta ja svenska rum -lautakunta on asiaa käsitellyt.

2

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

Kaupunginhallitus 07.08.2023 § 205

## **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 Kurttilan koulun sekä Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipistettä koskevilta osin. Olarin 2 päiväkotia -hanke tuodaan päätöksentekoon myöhemmin, kun kasvun ja oppimisen lautakunta ja svenska rum - lautakunta on asiaa käsitellyt.

2

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

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja Laihon ym. kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Lisätään kohta 1:n loppuun: ”siten muutettuna, että: a.) Jupperin koulu, päiväkotiki 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.”

Kajava Kataisen ym. kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydälle panosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 7 äänellä 7 ääntä vastaan yhden ollessa poissa ja puheenjohtajan äänen ratkaistessa hylänneen Kajavan pöydällepanoehdotuksen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu muutosehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 10 äänellä 2 ääntä vastaan 2 äänestäessä tyhjää ja yhden ollessa poissa hyväksyneen puheenjohtajan muutosehdotuksen.

## Päätös

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1

hyväksyy liitteenä olevan 9.3.2023 päivätyn Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Kurttilan koulun sekä Jupperin koulun, päiväkodin ja kirjaston toimipistettä koskevilta osin siten muutettuna, että

a) Jupperin koulu, päiväkotiki 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.

Olarin 2 päiväkotia -hanke tuodaan päätöksentekoon myöhemmin, kun kasvun ja oppimisen lautakunta ja svenska rum -lautakunta on asiaa käsitellyt.

2

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

**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.

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 m2 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.

## **Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 9.3.2023\_Espoon koulut ja päiväkodit yhteistoiminnallisella vuokramallilla
- 2 Äänestyslista § 53

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**