



§ 135

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kahden tontin varaamiseksi Englantilaisen koulun säätiö sr:lle perustettavan yhtiön lukuun kouluhankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Haaga, tontit 29026/9 ja 29026/10)

HEL 2020-000603 T 10 01 01 00

Elieel Saarisen tie 41 ja 45

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle tonttien 29026/9 ja 29026/10 varaamista Englantilaisen koulun säätiö sr:lle (y-tunnus 1048676-1) perustettavan yhtiön lukuun kouluhankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 8 482 m²,
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka,
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia yleisiä varausehtoja

(L2129-126)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi
Mäkinen Tuomo, rahoituspäällikkö, puhelin: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Asemakaavamääräykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



10.03.2020

Asia/5

Varauksensaaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kanslia	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Make/Mao	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Englantilaisen koulun säätiö sr:lle (jatkossa myös säätiö) perustettavan yhtiön lukuun esitetään varattavaksi alue osittain yksityisellä rahoituksella toteutettavaksi kaavaillun koulurakennuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Esittelijän perustelut

Asian taustaa ja kaupunginvaltuuston aiempi päätös

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018, 7 § oikeuttanut kaupunkiympäristön toimialan toteuttamaan kiinteistön vaihdon Englantilaisen koulun kanssa siten, että Helsingin kaupunki luovuttaa Englantilaisen koulun säätiölle 12 834 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 9 064 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Vanha viertotie 23, 00350 Helsinki. 2 Englantilaisen koulun säätiö luovuttaa Helsingin kaupungille 2 048 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 4 326 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Mäntytiie 14, 00270 Helsinki. Englantilaisen koulun säätiö suorittaa kaupungille välirahaa 10 000 000 euroa, jonka kaupunki oli varautunut lainaamaan.

Päätöksen perustelujen mukaan Englantilaisen koulun säätiö on etsinyt koululle uusia tiloja ja neuvotteluja on käyty vuodesta 2010 alkaen. Koulun oppilasmäärät ovat kasvaneet ja nykyiset tilat Mäntytiellä ovat käyneet ahtaiksi ja huonokuntoisiksi. Säätiön tarkoituksena on saada yhteiset tilat koko koululle: ala- ja yläkoululle, lukiolle ja esikoululle. Tällä hetkellä yläkoulu ja lukio toimivat eri paikassa. Mäntytien rakennuksen peruskorjaus tulisi suunnitelmien mukaan kalliimmaksi kuin uuden



rakentaminen. Lisärakentamista varten tontilla ei ole rakennusoikeutta tarpeeksi koulun tilatarpeisiin.

Vanha viertotie 23 oli päätöksentekohetkellä vuokrattu Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle. Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa todetun mukaisesti Metropolia on siirtänyt Vanhan viertotien toiminnat uudelle Myllypuroon vuonna 2019 valmistuneelle kampukselle. Kyseistä päätöstä valmisteltaessa kaupungilla ei ollut tiedossa omaa käyttöä rakennukselle Metropolian muuton jälkeen. Estettä kohteen myymiselle Englantilaisen koulun säätiölle ei tästä syystä ollut.

Tämänhetkinen tilanne

Kaupunginvaltuuston kiinteistöjen vaihtoa koskevan päätöksen jälkeen teetti kaupunki Englantilaisen koulun säätiön pyynnöstä Vanha viertotie 23:n koulurakennuksessa tarkempia kuntotutkimuksia. Saatujen tutkimustulosten perusteella säätiö arvioi, että Vanha viertotie 23:n koulurakennus edellyttäisi arvioitua laajempia korjauksia jo varhaisemmassa vaiheessa, kuin mihin alkuperäisessä vaihdossa oli varauduttu. Tämä aiheuttaisi säätiölle olennaisesti korkeammat investointikustannukset ja rahoitustarpeen, kuin mitä kiinteistöjen vaihtopäätöksen yhteydessä oli arvioitu.

Englantilaisen koulun kannalta koulun pitkän aikavälin tilatarpeen ratkaisemiseksi vuonna 1995 valmistunut koulurakennus olisi ollut tarkoituksenmukaista peruskorjata laajasti jo tässä vaiheessa, mikä käytännössä olisi tarkoittanut uudisrakentamiseen verrattavia kustannuksia. Laajempien korjaustarpeiden vuoksi säätiö arvioi, että kiinteistöjen vaihto kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti ei ole koulun kannalta toteutuskelpoinen. Kasvaneesta kustannustasosta johtuen kaupunki ja säätiö ovat tämän jälkeen selvittäneet vaihtoehtoisia tapoja järjestää koululle korvaavat tilat.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on siirtänyt toimintansa Myllypuroon. Vanha viertotie 23 on tällä hetkellä tyhjillään. Kaupungin tarkoituksena on saneerata koulurakennus käytettäväksi muiden koulujen lisä- ja väistötilana. Haagan peruskoulun yläaste muuttaa rakennukseen elokuusta 2020 alkaen siten, että lukuvuoden alussa käytössä ovat perusopetustilat ja vuoden loppuun mennessä myös erikois- ja aineopetusluokat. Vuosina 2022 - 2023 rakennus palvelee Haagan peruskoulun yläasteen tilojen lisäksi myös Gymnasiet Lärkanin perusparannuksen väistötilana.

Yksityisten opetuksen järjestäjien valtionrahoitus ja koululainajärjestelmä

Perusopetuslain (628/1998) 2 luvun 4 §:n mukaisesti kunta voi järjestää laissa tarkoitettut palvelut itse tai yhdessä muiden kuntien kanssa taikka



hankkia ne laissa tarkoitettulta muulta perusopetuksen järjestäjältä. Helsingissä perusopetusta ja varhaiskasvatusta järjestää kaupungin lisäksi kaupungin sopimuskouluina yhteensä 14 yksityistä opetuksen järjestäjää. Kyseiset opetuksen järjestäjät ovat perusopetuslain 7 §:ssä tarkoitettuja rekisteröityjä yhdistyksiä tai säätiöitä, jotka eivät toiminnallaan tavoittele voittoa. Helsingissä kyseisten toimijoiden osuus perusopetuksen järjestämisessä on n. 12 %.

Perusopetusta ja varhaiskasvatusta järjestävien yhdistysten ja säätiöiden tuotot muodostuvat olennaisin osin valtion maksamista valtionosuuksista sekä lukio-opetuksen osalta oppilaskorvauksista. Perusopetus on Suomessa lähtökohtaisesti maksutonta. Koska valtionosuudet maksetaan kunnille, on kunnille säädetty velvollisuus maksaa kotikuntakorvausta kaikista 6–15 vuotiaasta kunnan asukkaista, jotka käyvät muuta kuin kunnan itse ylläpitämää koulua. Tällaisia ovat mm. kaupungin yksityiset sopimuskoulut. Valtiokonttori maksaa peruspalveluiden valtionosuusjärjestelmään sisältyvät kuntien korvaukset suoraan yksityisille opetuksen järjestäjille ja tämä osuus vähennetään kunnalle maksettavasta valtionosuudesta.

Sopimuskoulujen saama valtionrahoitus perustuu keskimääräisiin laskennallisiin kustannuksiin kunnissa. Valtionosuus on tarkoitettu kattamaan välittömät opetuksesta aiheutuvat kustannukset, mukaan lukien osan kiinteistön ylläpitoon liittyvistä kustannuksista. Valtionosuudessa huomioidaan kiinteistöjen ylläpitokustannusten lisäksi pienet korjaushankkeet. Valtionosuudet eivät kata perustamishankkeiden pääomakustannuksia. Kaupungilta koulut ovat voineet hakea avustusta vain kuraattori- ja psykologipalveluihin sekä maanvuokriin. Yksityiset opetuksen järjestäjät voivat saada vain hyvin rajatusti lainarahoitusta pankeilta, koska niitä ylläpitävien yhdistysten ja säätiöiden olennaisin osin valtionrahoitukseen perustuva tulopohja ei riitä suurten lainanlyhennysten hoitoon.

Kaupunginvaltuusto on 14.9.2011, 153 § päättänyt yksityisten perusopetusta antavien koulujen sopimusten uudistamisesta 1.8.2011 lukien, ja kaupunki on tämän jälkeen tehnyt päätöksen mukaiset koulusopimukset kunkin sopimuskoulun kanssa. Englantilainen koulu ei ole varsinainen sopimuskoulu. Kaupungilla on koulun ylläpitäjän kanssa varsinaisesta koulusopimuksesta poikkeava yhteistyösopimus englanninkielisen opetuksen edistämiseksi. Koulusopimuksen mukaisesti koulun tulee kuitenkin hakea perusparannuksiin ja uudisrakentamiseen tarvittavaa lainaa ensisijaisesti kaupungilta.

Perusopetuslain 4 §:n mukaisesti kunta on velvollinen järjestämään sen alueella asuville oppivelvollisuusikäisille perusopetusta sekä oppivelvollisuuden alkamista edeltävänä vuonna esiopetusta. Mikäli edellä mai-



nittu yksityinen opetuksen järjestäjä lopettaisi toimintansa, kaupungilla on viimekätinen vastuu järjestää opetus sen Helsingissä asuville oppilaille.

Koska yksityisten opetuksen järjestäjien ei ole mahdollista saada pankkilainaa merkittävässä määrin, ja valtionrahoitus kattaa vain pienet korjaushankkeet, on kaupunki varannut sen sopimuskouluina toimiville yksityisille opetuksen järjestäjille vuosittain määrärahan koulurakennusten peruskorjausten lainoittamiseen. Korjaushankkeilta edellytetään hyväksyttävää tarveselvitystä. Käytännössä lähtökohtana on, että korjaushankkeet pohjautuvat koulurakennuksen pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaan.

Koululainajärjestelmän puitteissa myönnettyjen lainojen lainaehtojen mukaisesti koululainoja ei ole edellytetty lyhennettävän kaupungille niin kauan kuin koulurakennukset säilyvät koulukäytössä. Lainojen vakuuksiksi on edellytetty kiinnityksiä koulukiinteistöön tai sen vuokraoikeuteen. Koululainajärjestelmän puitteissa toteutettujen hankkeiden mitta-kaava on ollut suhteellisen pieni, vuosina 2016–2019 myönnetyt lainat ovat olleet keskimäärin 2,1 milj. euron suuruisia.

Koulujen itse toteuttamissa rakennushankkeissa erityispiirteenä on hankkeiden arvonlisäverokäsittely. Poiketen kaupungin omista hankkeista, yksityisten opetuksen järjestäjien kouluinvestointeihin sisältyvä arvonlisävero ei kuulu arvonlisäverolain 130 §:ssä tarkoitetun kuntia koskevan arvonlisäveron palautusjärjestelmän piiriin. Koska opetuksen järjestäminen ei ole arvonlisäveron alaista, investoinnin sisältämä arvonlisävero ei ole koulujen ylläpitäjille myöskään vähennyskelpoista, minkä vuoksi kouluinvestointeihin sisältyvät arvonlisäverot jäävät yksityisten opetuksen järjestäjien lopulliseksi kustannukseksi.

Englantilaisen koulun tarvitsemien uusien tilojen järjestämisestä vaikeuttaa edellä kuvattu rakenteellinen ongelma yksityiskoulujen valtionrahoituksessa. Peruskorjausten rahoituksen tavoin valtionrahoitus ei kata uudishankkeiden pääomakustannuksia, eikä valtio nykyisin myönnä investointiavustuksia myöskään uudishankkeille. Rakennushankkeen edellyttämän rahoitustarpeen voidaan voimassa olevan kaavan ja muiden lähtötietojen perusteella arvioida olevan n. 40 miljoonaa euroa (alv 0). Hankkeen toteutuminen edellyttää, että kaupunki osallistuu hankkeen rahoittamiseen olennaisin osin.

Suunniteltu järjestely ja sen rahoitus

Haagaan, osoitteeseen Eliel Saarisen tie 41-45 tonttien 29026/9 ja 29026/10 alueelle on tarkoitus rakentaa Englantilaiselle koululle uudisrakennus. Rakennus tulee perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omis-



tukseen. Kiinteistöosakeyhtiön osakkaiksi tulevat Helsingin kaupunki ja Englantilaisen koulun säätiö sr.

Uutta koulurakennusta varten sovittava tarkempi hallintamalli on tarkoitus tuoda päätöksentekoon kevätkauden 2020 aikana. Hallintamallin suunnittelussa tavoitteena on, että toteutettavissa kohteissa osakkeenomistajat yhdessä jatkossa huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistajarvon säilymisestä, ja lisäksi toteuttaa investointi siten, että siihen liittyvät arvonalisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin, ilman että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistönhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan edelleen käyttää koulun ylläpitoon.

Osana kokonaisu järjestelyä on edelleen tarkoitus, että kaupunki ostaa säätiön omistaman Mäntytien kiinteistön. Kiinteistön kauppahinnassa huomioidaan tonttiin sisältyvä maksamaton kauppahinnan osuus. Saamallaan myyntituloilla säätiö osallistuu osaltaan Eliel Saarisen tien investointiin, mm. opetusta varten tarvittavan irtaimiston hankinnan osalta.

Hakija ja suunnitteluvaraushakemus

Englantilainen koulu (The English School) on Englantilaisen koulun säätiön ylläpitämä oppilaitos, johon kuuluvat kaksivuotinen esikoulu, perusopetuksen luokat 1–9 ja lukio. Koulu toimii Helsingissä, ja sen päätoimipaikka on osoitteessa Mäntytie 14 ja sivutoimipaikka on osoitteessa Valimotie 17-19. Englantilaisen koulun erityinen koulutustehtävä on englannin ja suomen kielisiin ja kielialueiden kulttuureihin painottuva opetus. Koulun tavoitteena on oppilaiden kasvattaminen vastuulliseen ihmisyyteen, suvaitsevaisuuteen ja monikulttuurisuuteen. Koulun opetuskielet ovat englanti ja suomi. Koululla on Helsingin kaupungin kanssa voimassa oleva yhteistyösopimus. Koulussa opiskelee tällä hetkellä 730 oppilasta (100 esiopetuksessa, 450 luokilla 1–9 ja 180 lukiossa).

Englantilaisen koulun säätiön hallitus pyytää 10.1.2020 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta tonteille 29026-9 ja 29026-10 koulurakennuksen suunnittelua varten. Uuden koulun tiloja suunnitellaan 830 oppilaalle esiopetuksesta lukioon. Suunnitteilla olevan rakennusprojektin tarkempi toteutusmuoto suunnitellaan yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Hakemus on tämän esityksen oheismateriaalina.

Asemakaava ja tonttitiedot



Varattava alue muodostuu tonteista 29026/9 ja 29026/10. Alueen pinta-ala on noin (5 134 m² + 3 348 m²) 8 482 m². Tonttien välissä on noin 4 m leveä kaistale, joka kuuluu viereiseen kaupungin omistamaan tonttiin 29026/8, jolla toimii Riistavuoren palvelukeskus.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11938, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2012, 110 § ja se on tullut voimaan 5.4.2013. Tontit on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueeksi (AKYS). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 9 100 k-m². Asemakaavan ote on liitteenä 1.

Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu kantakaupunki (C2) alueeksi. Välittömästi tonttien kaakkoispuolelle Eliel Saarisen tielle on rakenteilla pikaraitiotie Raide-Jokeri.

Vuokrausperusteet

Alueelle ei tässä vaiheessa määritellä erityisiä vuokrausperusteita kuten vuokra-aikaa tai vuokran perusteena olevaa yksikköhintaa. Vuokra-aika tullaan määrittelemään ottaen huomioon rakennuksen mitoituslinkaari sekä alueen asemakaava- ja liikennesuunnitelmat. Vuokra tullaan määrittelemään päätösajankohdan mukaisten yleisesti yksityiskoulujen vuokrauksissa käytettyjen vuokrausperusteiden mukaisesti.

Kaupunkistrategian toteutuminen hankkeessa

Korkeatasoinen koulutus on kansainvälisille osaajille tärkeä syy valita Helsinki asuinpaikakseen. Kaupunginvaltuuston 27.9.2017, 321 § hyväksymän kaupunkistrategian 2017–2021 mukaisesti kaupungin tavoitteena on englanninkielisen koulutuksen ja varhaiskasvatuksen paikkamäärän kaksinkertaistaminen. Englantilaisen koulun investoinnin toteutumisen kannalta kaupungin osallistuminen hankkeeseen on edellä mainituista syistä välttämätöntä.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi



10.03.2020

Asia/5

Mäkinen Tuomo, rahoituspäällikkö, puhelin: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Asemakaavamääräykset

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kanslia	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Make/Mao	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3