



§ 125

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Eliel Saari- sen tie 41–45 sijaitsevan Englantilainen koulu / The English School hankesuunnitelmasta

HEL 2022-005608 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 8.3.2022 päivätystä Englantilainen koulu/ The English School hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjien kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä Englantilaisen koulun käyttökustannuksiin. Lisäksi lautakunta korostaa, että vuokratilusten mahdolliset muutokset otetaan vuosittain huomioon toimialan talousarviota muodostettaessa.

Lautakunta päättää esittää, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksettavaksi tuleville Englantilaisen koulun tilavuokrille ja muille kasvatuksen ja koulutuksen järjestäjille toimialan määrärahoista maksettaville menoille perustetaan vuoden 2023 talousarviossa oma talousarviokohta, johon varataan tarvittavat määrärahat ao. kustannusten kattamiseen kaupunkistrategian tuottavuustavoitteen salliman menokasvun ulkopuolisina erinä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talous- ja suunnittelupäällikkö Tero Vuontisjärvi, joka poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas



31.05.2022

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Englantilaisen koulun hankesuunnitelma 8.3.2022
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 8.3.2022
- 3 Koulutalo ylläpidon vastuunjakotaulukko final 220311
- 4 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat – Helsingin kaupunki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Englantilainen koulu / The English School hankkeen hankesuunnitelmasta 25.4.2022. Kohde sijaitsee osoitteessa Eliel Saarisen tie 41-45, Etelä-Haagan kaupunginosassa. Uudisrakennus mitoitetaan 820 oppijalle, mikä lisää mahdollisuuksia englanninkieliseen opiskeluun kaupungin strategian mukaisesti.

Englantilainen koulu / The English School on Englantilaisen koulun säätiön ylläpitämä oppilaitos, jonka toiminta käsittää kaksivuotisen esikoulun, päivähoiton esiopetuksen oppilaille, perusopetuksen luokat 1–9 ja lukion. 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 kieliin ja kielialueiden kulttuureihin painottuva opetus. Koulun opetuskieliset ovat englanti ja suomi. Koululla on Helsingin kaupungin kanssa voimassa oleva yhteistyösopimus. Koulussa opiskelee tällä hetkellä 730 oppijaa (100 esiopetuksessa, 450 luokilla 1–9 ja 180 lukiossa).

Englantilaisen koulun säätiö on etsinyt koululle uusia tiloja pidemmän aikaa. Koulun oppilasmäärät ovat kasvaneet ja nykyiset tilat ovat käyneet ahtaiksi ja huonokuntoisiksi. Säätiön tarkoituksena ja tavoitteena on ollut saada yhteiset tilat esikoululle, peruskoululle ja lukiolle. Kaupunkiympäristön toimialan arvion mukaan koulun nykyisen rakennuksen peruskorjaus tulisi kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen. Nykyisellä tontilla Meilahdessa ei ole tarpeeksi rakennusoikeutta koulun tilatarpeiden lisärakentamiseen.



Suunnitellut tilat osoitteessa Eliel Saarisen tie 41–45 otetaan käyttöön kalustettuna elokuuhun 2025 mennessä. Tilojen käyttöönoton mahdollinen myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia Englantilaiselle koululle. Esitetty toteutusai-kataulu edellyttää hankesuunnitelman sujuvaa edistämistä ja päätök-sentekoa.

Tilojen valmistuttua Englantilainen koulu voi luopua tiloistaan osoitteis-sa Mäntytie 14 ja osoitteessa Valimotie 17–19. Kaupunginvaltuuston 17.1.2018 tekemän päätöksen mukaisesti Englantilaisen koulun säätiö sr luovuttaa Mäntytien tontin ja sillä olevan rakennuksen liittymiseen Helsingin kaupungille korvaavan tilahankkeen valmistuttua.

Englantilaisen koulun käyttöön toteutettava uudisrakennus

Suunniteltavan uudisrakennuksen tilaohjelman mukainen hyötyala on yhteensä 5 376 hym² eli 6,5 hym²/oppilas. Tilamitoitus on linjassa kau-pungin omien kouluhankkeiden tilamitoitusperiaatteiden kanssa. Hank-keesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan koulun tilatarve on mallin-nettu ja mitoitettu Haahtela TVD® -simulaatiomallin avulla. Sen perus-teella rakennuksen huoneistoalaennuste on 6 986 htm² ja bruttoalaen-nuste 9 295 brm².

Asemakaavamääräysten mukainen rakennusalan muoto ja jakautumi-nen kahteen rakennusmassaan eivät mahdollista optimaalista suunnit-teluratkaisua, vaan johtavat mm. tavanomaista noin 1000 brm² suu-rempaan käytävätilan tarpeeseen. Jatkosuunnittelun yhteydessä pyri-tään mahdollisimman tehokkaaseen suunnitteluratkaisuun. Tämä edel-lyttäisi rakennusluvan yhteydessä myönnettäviä, rakennusalojen muo-toon liittyviä vähäisiä poikkeamia, joista Englantilaisen koulun säätiö jatkaa neuvotteluja kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvonta-palvelun ja asemakaavoituspalvelun kanssa. Asemakaavan muutos ei ole hankkeessa mahdollinen alueella todettujen liito-oravaesiintymien vuoksi.

Rakennuksen tekninen ja toiminnallinen laatutaso vastaa pääperiaat-teiltaan kaupungin omia uudiskouluhankkeita. Hankkeelle asetetut ym-päristötavoitteet noudattavat pääperiaatteiltaan kaupungin hiilineutraa-lisuustavoitteita.

Perustettava koulutaloyhtiö

Kaupunginhallitus on 14.12.2020 § 876 päättänyt, että yksityisen ope-tuksen järjestäjän koulukiinteistöinvestointia varten perustetaan erilli-nen osakeyhtiö (koulutaloyhtiö), joka Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilo-jen tytäryhtiönä kuuluisi kaupunkikonserniin. Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin



Toimitilat ja yksityinen opetuksen järjestäjä) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot 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 jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon. Lisäksi hallintomallilla varmistetaan sopimuskoulujen peruskorjaus- ja laajentumishankkeiden sujuva eteneminen kaupungin strategian mukaisesti.

Uudessa mallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pääomavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa tilat arvonlisäverollisena kaupungille siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat huolehtii vuokrattavien koulutilojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus. Lähtökohtana on, että tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö järjestetään kuten muissakin kaupungin hallinnassa olevissa koulurakennuksissa.

Englantilaiselle koululle toteutettavan uudisrakennuksen omistajaksi tulee perustettava yhtiö (koulutaloyhtiö), jonka enemmistöosakkaana on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja vähemmistöosakkaana Englantilaisen koulun säätiö sr.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Kustannusarvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 41 850 000 euroa.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 170 250 euroa/kk eli 2 042 300 euroa vuodessa (24,37 euroa/m²/kk). Neliövuokran perusteena on 6 986 htm². Hankkeen investointikustannus on 4 500 euro/brm², mikä ylittää valtuuston asettaman tavoitteellisen kustannusraamin 4000 euroa/brm².

Ehdotussuunnittelun aikana tavoitteena on pyrkiä vähentämään kaavamääräysten mukaisten autopaikkojen määrää samalle tasolle, kuin kaupungin muissa uudiskouluhankkeissa ja muokkaamaan asemakaavan mukaisia rakennusaloja tehokkaamman suunnitteluratkaisun mah-



dollistamiseksi. Nämä ratkaisut vähentäisivät kustannuksia, jolloin noin 2 250 000 euron lisäkustannusvarauksesta voitaisiin luopua.

Ilman varautumista em. 2,25 M euron lisäkustannukseen hankkeen kustannusarvio Haahtela-indeksin helmikuun 2022 hintatasossa olisi 39,6 M euroa eli 4 260 euroa/brm². Haahtela-indeksin joulukuun 2021 hintatasossa kustannusarvio olisi 37,57 M euroa, eli 4 040 euroa/brm².

Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Rakennus luovutetaan Englantilaiselle koululle vastikkeetta. Englantilaisen koulun vuokrakustannukset sisällytetään kasvatuksen ja koulutuksen talousarvioon omana kohtanaan. Käyttäjä vastaa kohteen ylläpidon järjestämisestä ja kustannuksista osana omaa toimintaansa. Arvio vuotuisista käyttäjän vastuulle kuuluvista ylläpitokuluista on noin 700 000 euroa, alv 24 %. Kaupunki korvaa käyttäjälle oman ilta- ja viikonloppukäyttönsä ylläpitokustannukset, joiden maksamisesta sovitaan kaupungin sisäisissä jatkokeskusteluissa. Rakennuksen arvioidut ylläpitokustannukset 8,35 €/htm²/kk (sis. mm. siivous ja alv 24 %). Englantilainen koulu vastaa irtaimiston ja toiminnan laitteiden kustannuksista, joiden hankintabudjetiksi on arvioitu 2,5 M euroa euroa (alv 24 %).

Väistötiloja ei tarvita

Uudisrakennuksen sijoittaminen toiselle tontille mahdollistaa Englantilaisen koulun toiminnan jatkumisen keskeytymättömästi siihen saakka, kunnes uusi rakennus valmistuu, väistötiloja ei tarvita.

Vaikutukset kasvatukseen ja koulutuksen toimialan talousarvioon

Uuden toteutusmallin mukaan yksityisen koulun tilavuokrat tulevat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksettaviksi.

Vuoden 2022 talousarviossa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttötalouden määrärahat näkyvät yhtenä kaupunginvaltuustoon sitovana talousarviokohtana. Nykyisessä talousarviokohdassa on jo tälläkin hetkellä noin 160 miljoonan euron edestä kaupungin maksamia avustuksia ja korvauksia muille kasvatuksen ja koulutuksen palveluja järjestäville yhteisöille ja yksityisille kouluille. Kustannusten läpinäkyvyyden turvaamiseksi näiden menojen nyt merkittävästi kasvaessa on perusteltua eriyttää muille kasvatuksen ja koulutuksen järjestäjille maksettavat avustukset ja korvaukset kaupunginvaltuuston nähden erikseen sitovaksi talousarviokohdaksi.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu



31.05.2022

Kaupunginhallitus on 30.3.2020 § 222 varannut Englantilaisen koulun säätiö sr:lle perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2021 saakka kaksi tonttia Eliel Saarisen tieltä uudisrakentamisen toteutusedellytysten jatkoselvittämiseksi kyseisille tonteille. Varausta on jatkettu 31.12.2022 saakka tonttipäällikön päätöksellä 26.10.2021 § 59.

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.12.2020 § 876 Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Englantilaisen koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelusta esitetyn hallintamallin mukaisesti.

Päätöksen mukaan uusi koulurakennus on tarkoitus toteuttaa hankkeessa pilotoitavan, kaupungin sopimuskouluille kehittämän toteutus- ja hallintamallin mukaisesti perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Hankkeelle on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti nimetty ohjausryhmä, jossa on edustajat kaupungilta, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta sekä säätiöltä. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä siten, että suunnittelun lähtökohtana on kaupungin palvelurakennuksia koskevat yleiset periaatteet ja linjaukset sekä Englantilaisen koulun tarveselvitys

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Englantilaisen koulun hankesuunnitelma 8.3.2022
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 8.3.2022
- 3 Koulutalo ylläpidon vastuunjakotaulukko final 220311
- 4 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat – Helsingin kaupunki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tiedoksi

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.05.2022
§ 45



31.05.2022

HEL 2022-005608 T 10 01 04

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta liitteenä olevan 8.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset, noin 6 986 m² laajuiset tilat 30 vuodeksi, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana siten, että arvonlisäveroton pääomavuokra 30 vuoden ajalta on enintään 60 050 000 euroa. Päätös tehdään, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi asiassa puoltavan lausunnon.

B

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti, että tilapäällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

05.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Päivi Etelämäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi