

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

9177-2013 (065, 653, 011)

Syvälahden koulu- ja päiväkotihankkeen kehitysvaiheen tulos ja siirtyminen toteutusvaiheeseen sekä rahoitus

Tiivistelmä: -

Kh § 28

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, tilacontroller Minna Juselius ja konserniasioista vastaava controller Kim Moisiolonna, rahoituspäällikkö Kari Pentti 14.1.2016:

Tausta

Syvälahden koulu- ja päiväkotihankkeen toteutuksesta järjestettiin tarjouskilpailu keväällä 2014, mutta hankintamenettely keskeytettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 16.6.2014. Keskeytykseen päädyttiin, sillä saadut tarjoukset ylittivät merkittävästi hankkeelle talousarviossa varatun määrärahan (ylitys noin 7,5 M€). Tämän seurauksena hankkeen lähtökohdat ja käyttäjien tarpeet käytiin vielä kerran läpi ja pieniltä osin päivitettiin. Lisäksi Kiinteistöliikelaitos selvitti hankkeelle vaihtoehtoisia toteutustapoja. Kaupunginhallitukselle esitettiin 13.10.2014 siirtymissä hankkeessa allianssimalliin.

Kaupunginhallitus päätti 13.10.2014, että Syvälahden koulu- ja päiväkotihanke toteutetaan allianssimallilla ja, että Kiinteistöyhtiö Turun Syvälahden koulu hankkii allianssiin urakoitsijan neuvottelumenettelyllä. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että Syvälahden koulun rakentamista koskeva toteutus päätös tehdään kaupunginvaltuustossa hankkeen kehitysvaiheen jälkeen. Hankkeen kattohinnaksi asetettiin 25 779 000 euroa (alv 0 %) ja lähtökohdaksi allianssille hyväksyttiin oheismateriaalin 2 mukaiset tavoitteet.

Allianssin muodostivat tilaaja, suunnittelijat ja urakoitsija. Tilaajana toimi Kiinteistöyhtiö Turun Syvälahden koulu. Prosessi alkoi kehitysvaiheella, jonka aikana laadittiin niin allianssin toimintaan liittyvät asiakirjat kuin koulun / monitoimitalon suunnitelma-asiakirjat aikatauluineen ja kustannusarvioineen.

Kehitysvaihe on nyt saatu päätökseen ja Koy Turun Syvälahden koulu (myöhemmin Kiinteistöyhtiö) on toimittanut 5.1.2016 päivätyn kirjeen kaupungille (oheismateriaali 1), jossa esitellään hankkeen kehitysvaiheen tulos ja pyydetään kaupungilta päätöstä toteutusvaiheeseen siirtymisestä (urakoitsijan taholta liikesalaisuuden perusteella salaiseksi kaupunginhallituksen jakeluun merkitty toteutussuunnitelma oheismateriaalina 8), piirustukset liitteenä 1, tilaluettelo liitteenä 2, aikataulu liitteenä 3 ja kustannusarvio liitteenä 4). Päätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Allianssin kehitysvaiheen tulos

Suunnittelutyön pohjana on toiminut kaupunginhallituksen 13.10.2014 hyväksymät tavoitteet ja täsmennetty tilantarve. Kohde on mitoitettu näin ollen noin 800 oppilaan yhtenäiskouluksi (276/ vuosiluokat 1- 6 + 510/ vuosiluokat 7-9) ja 140 paikkaiseksi päiväkodiksi. Lisäksi monitoimitalossa on kirjasto- ja nuorisotilat, neuvola- ja kouluterveydenhoitotilat sekä valmistuskeittiö.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Tavoitteena on rakentaa Syvälahteen turvallinen ja terveellinen, tulevaisuuden oppimis- ja kasvatusympäristö, joka on monikäyttöinen, muunneltava ja yhteiskäyttöön soveltuva.

Kaupunginhallitus asetti 13.10.2014 hankkeelle seuraavia tavoitteita:

- Tilat muodostavat tulevaisuuden oppimis- ja kasvatusympäristön kouluille, varhaiskasvatukselle, nuorisotoimelle ja kirjastolle.
- Monikäyttöiset ja tehokkaat tilat, joilla on hyvä muunneltavuus.
- Terveelliset ja turvalliset tilat.
- Tyytyväiset käyttäjät: Oppilaat ja kaupunkilaiset sekä oppilaiden vanhemmat ja koulun henkilökunta ovat tyytyväisiä uuteen kouluun, sen toimintaan ja antamiin mahdollisuuksiin.
- Turvallinen toteutus.
- Nollavirheluovutus, pidennetty takuu ja onnistunut käyttöönotto.
- Uusiutuvaan energiaan perustuva energiatehokkuus - pieni sähkön ja veden kulutus.
- Toteutuskustannukset korkeintaan 25.779.000 euroa sisältäen kalustohankinnat.
- Kohde valmistuu syksyllä 2017.

Kiinteistöyhtiön mukaan valtaosa tavoitteista uskotaan saavutettavan, mutta hankkeelle asetetut tavoitekustannus ja aikataulutavoite eivät toteudu.

Kehitysvaiheessa on havaittu, että kohteen rakentaminen edellyttää noin 24 kuukauden rakennusaikaa, jotta kohde saadaan rakennettua laadukkaasti. Mikäli omistaja hyväksyy toteutussuunnitelman ja päättää, että hankkeessa edetään toteutusvaiheeseen, alkaa rakentaminen keväällä 2016 ja kohde valmistuu keväällä 2018.

Hankkeen kustannusarvio kehitysvaiheen jälkeen on 27,74 M€. Tämä muodostuu varsinaisista rakennus-, suunnittelu- ja asiantuntijakustannuksista sekä kohteen kalustehankinnoista (26,04 M€), hanke- ja riskivaruuksista ja takuuajaisista korjaustöistä (1,70 M€). Tähän summaan sisältyvät myös jo syntyneet kehitysvaiheen kustannukset, jotka ovat noin 1,35 M€.

Kiinteistöyhtiön korostaa, että kaupunginhallituksen asettamassa hankkeen kustannustavoitteessa ei ole täysimääräisesti ota huomioon hankesuunnitelman valmistumisen jälkeistä noin 10 %:n kustannusten nousua. Tämän lisäksi kohteen keittiö on muutettu palvelukeittiöstä valmistuskeittiöksi, mikä osaltaan lisää rakennuskustannuksia noin 250.000 €.

Vaikka tavoitekustannuksessa ei aivan pysytty, riskien ja varausten realisoitumisesta riippuen voidaan kuitenkin Kiinteistöyhtiön mukaan arvioida allianssitoteutuksella säästävän arviolta noin 4,2 – 5,5 M€ verrattuna ensimmäisen kierroksen toteutusratkaisuun.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Syvälahden allianssi teetti vuoden vaihteessa vielä ulkopuolisella asiantuntijataholla kustannustarkastusraportin, jonka yhteenvedona todetaan, että kustannusarvio 27,74 M€:a on kustannustasoltaan kohtuullinen ja haasteellinen. Asiantuntijalausunnossa arvioidaan hankkeen kehitysvaiheen tavoitekustannuksen olevan hyväksyttävissä.

Hankkeen laajuutta on onnistuttu vähentämään lähtökohtana olleesta suunnitteluratkaisusta. Alkuperäisestä suunnitelman ns. ohjelma-alan noin 7.645 m²:sta on päästy 6.834 m²:iin, eli vähennystä noin 10 %. Toteutusvaiheeseen siirryttäessä kohteen kerrosala on noin 9.600 krs-m².

Rakennus on toiminnallisesti kaksikerroksinen ja sen julkisivu on verhoiltu punatiilillä. Kattomuoto on taitteinen harjakatto. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat ullakkokerroksessa. Kantava runko koostuu pääosin teräspilareista ja ontelolaatoista. Kohteen arkkitehtonista ilmettä on alkuperäiseen suunnitelmaan nähden yksinkertaistettu kustannusten vähentämiseksi.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla. Rakennuksessa hyödynnetään maalämpöä, mutta se liitetään myös kaukolämpöverkkoon. Teknisten ratkaisujen osalta kohde on suunniteltu siten, että se täyttää sille asetetut määräysten mukaiset vaatimukset.

Innovatiiviset tilaratkaisut

Syvälahden koulun / monitoimitalon suunnittelun lähtökohtana on turvallisen ja terveellisen ympäristön aikaansaamisen lisäksi ollut avainasemassa tilojen monikäyttöisyys ja yhteiskäyttö. Lähtökohtaisesti pieniä toiminnan laatuun liittyviä rajoituksia lukuun ottamatta kaikki tilat ovat kaikkien käytettävissä.

Syvälahden koulun rehtori Jarmo Salon mukaan ”perinteiset, totuttuun toimintatapaan ohjaavat, pohjaratkaisut on pitkälti siirretty syrjään. Tilat on suunniteltu nyt siten, että ne suuntaavat käyttäjiään kohti toisenlaista tapaa toimia. Yhdessä tekemisen kulttuurin nostaminen tilaratkaisujen keskiöön on suunta, johon mm. valtakunnalliset perusopetuksen opetussuunnitelman perusteet elokuusta 2016 alkaen vahvasti viitoittavat.”

”Tilat ovat ikkuna- ja lasiseinäratkaisujen ansiosta silmälle avoimia ja ne muuntuvat työergonomiaa korostavien kalusteratkaisujen tukemina erilaisiin käyttötarkoituksiin ja -tarpeisiin. Perinteisestä huonetilajaottelusta luopuminen mahdollistaa myös sen, että muun muassa aulat ja liikennetilat, ovat tavanomaista käyttöään monipuolisemmin ja tehokkaammin hyödynnettävissä.”

Monitoimitalon eri toimialoilta tulevalle henkilökunnalle on varattu yhteiset hallinto- ja taukotilat, mikä edelleen mahdollistaa yhdessä työskentelyn sekä suunnitelmallisen toiminnan tehokkaan toteutuksen. Piha-alue on suunniteltu siten, että se rohkaisee käyttäjiään aktiiviseen yhdessä tekemiseen. Lisäksi suunnittelussa on huomioitu tieto- ja viestintätekniiset ratkaisut, jotka edesauttavat tiloissa tapahtuvaa tulevaisuuden oppimis- ja kasvatusympäristön toimintaa.

Käyttäjille aiheutuvat kustannukset

Kiinteistöliikelaitos on laskenut käyttäjille aiheutuvan sisäisen vuokran seuraavasti (koko vuokralaskelma liitteenä 6).

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Toimintojen laajuus- ja vuokratiedot	toiminnon m2	jyvitetyt yhteistilat	yhteensä m2	€/m2/kk	VUOKRA	
					€/kk	€/v
Koulu	3 706,0	1062,4	4 768,4	23,27	110 944	1 331 330
Päiväkoti	1 605,5	460,2	2 065,7	23,27	48 063	576 754
Liikuntasali (SITO)	677,0	194,1	871,1	23,27	20 267	243 203
Kirjasto ja nuoriso	533,0	152,8	685,8	23,27	15 956	191 473
Neuvola ja terveydenhoito	395,0		395,0	23,27	9 190	110 284
keittiö	240,0		240,0	47,84	11 482	137 779
			9 026,0		215 902	2 590 823

Toimialakohtaisesti jaettuna vuokrat ovat seuraavat:

Sivistystoimiala: 179 274 €/kk ja 2 151 287 €/vuosi

Vapaa-aikatoimiala: 15 956 €/kk ja 191 473 €/vuosi

Hyvinvointitoimiala: 9 190 €/kk ja 110 284 €/vuosi

Saadut lausunnot

Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue on pyytänyt Syvälahden koulun / monitoimitalon käyttäjätoimialoilta lausuntoja kehitysvaiheen tuloksesta ja vuokra-vaikutuksista. Lausunnoista tuli käydä ilmi, sitoutuuko toimiala hankkeeseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin.

Lausunnon ovat käyttäjätoimialojen osalta antaneet nuoriso- ja kulttuurilautakunta (12.1.2016), kasvatus- ja opetuslautakunta (13.1.2016) sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan valtuutuksella (15.12.2015 § 250) hyvinvointitoimialan toimialajohtaja (14.1.2016). Lisäksi Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on antanut asiasta lausuntonsa.

Kasvatus- ja opetuslautakunta totesi lausuntonaan, että se hyväksyy osaltaan toteuttamissuunnitelman sekä siihen liittyvät kustannukset edellyttäen, että kustannusten nettousu täysimääräisesti korvataan sivistystoimialalle olemassa olevien vuokranmääräytymispäätösten mukaisesti. Lisäksi kasvatus- ja opetuslautakunta päätti todeta, että Turun kaupungin hyväksymää taidehankintoja koskevaa prosenttiperiaatetta tulee soveltaa myös tässä hankkeessa.

Kulttuurilautakunta totesi lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asetettuihin tavoitteisiin ja, että se sitoutuu hankkeeseen sekä siitä aiheutuneisiin kustannuksiin, mikäli sisäisten vuokratilakustannusten nettousu korvataan käyttöönottovuoden talousarviopäätöksessä täysimääräisesti.

Lisäksi kulttuurilautakunta totesi, että kaupungin hankesuunnittelun mukaisen prosenttitaitteen tulee koskea myös kiinteistöyhtiömallilla toteutettuja kaupungin hankkeita ja näin ollen myös Syvälahden Monitoimitaloa siten, että määräraha tulee kohteen rakennusinvestointiin varatusta määrärahasta.

Nuorisolautakunta totesi lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa asetettuihin tavoitteisiin ja, että se sitoutuu hankkeeseen sekä siitä aiheutuneisiin kustannuksiin, mikäli sisäisten vuokratilakustannusten nettousu korvataan käyttöönottovuoden talousarviopäätöksessä täysimääräisesti.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Lisäksi nuorisolautakunta totesi, että kaupungin hankesuunnittelun mukaisen prosenttitaitteen tulee koskea myös kiinteistöyhtiömallilla toteutettuja kaupungin hankkeita ja näin ollen myös Syvälahden Monitoimitaloa siten, että määräraha tulee kohteen rakennusinvestointiin varatusta määrärahasta.

Hyvinvointitoimialan toimialajohtaja Riitta Liuksa totesi lausuntonaan, että hyvinvointitoimiala sitoutuu hankkeeseen ja sen tilaohjelmaan muuten kuin kuraattoritilan osalta, joka kuuluu sivistystoimialaan. Hyvinvointitoimiala hyväksyy hankkeeseen liittyvät kustannukset edellyttäen, että kustannusten nettousu täysimääräisesti korvataan hyvinvointitoimialalle olemassa olevien vuokranmääräytymispäätösten mukaisesti.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta totesi lausuntonaan, että puoltaa Syvälahden koulun allianssin esittämän toteutussuunnitelman (liitteinen ja oheismateriaaleineen) hyväksymistä ja sekä puoltaa hankkeessa siirtymistä kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen.

Hankkeen taloudelliset vaikutukset ja rahoitus

Hankkeen kustannusarvio kehitysvaiheen jälkeen on 27,74 M€. Tämän lisäksi hankkeelle tulisi Kiinteistöyhtiön mukaan tehdä tavoitekustannuksen 5 %:n ylitysvaraus (1,39 M€), jota voidaan käyttää mahdollisten tilaajan muutos- ja lisätöiden kattamiseen, joihin varsinaisessa tavoitekustannusarviossa ei ole varauduttu. Näin ollen kattohinnaksi muodostuu yhteensä 29,13 M€. Allianssimallin periaatteisiin kuuluu, että kaikki suunnitelmien muuttaminen ei ole lisälaskutukseen oikeuttavaa, mutta mikäli laatua tai laajuutta muutetaan, aiheuttaa se lisäkustannuksia.

Tästä summasta varauduttaisiin myös allianssin ns. tuottajille mahdollisesti maksettavaan bonukseen sekä rakennusaikaisiin korkoihin. Bonuksien saavuttamiseksi hankkeen tavoitteiden (arkkitehtoninen laatu, kohteen toiminnallisuus/käyttäjätyytyväisyys, kohteen käyttöönoton sujuvuus ja rakentamisaikea työturvallisuus) tulee täytyä. Laadullisten tavoitteiden maksimibonus on 400.000 € ja se voi kasvaa, mikäli hanke alittaa tavoitekustannukset yli 3 %.

Allianssin periaatteisiin kuuluu myös, että kustannuslennusten hakemista jatketaan myös hankkeen toteutusvaiheessa.

Kiinteistöyhtiö ei ole tässä vaiheessa varautunut hankkeen kustannusarviossa erillisiin prosenttiperiaatteella tehtäviin taidehankintoihin, sillä kustannusarvio ylittää jo itsessään kaupunginvaltuuston aiemmin hankkeelle asettaman kustannustason

Hankkeessa kuitenkin noudatetaan soveltuvin osin investointiin varatun määrärahan puitteissa tilahankkeiden tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeiden kirjausta, jonka mukaan uudisrakennushankkeiden yhteydessä pyritään kohdentamaan rakennusten yhteyteen taiteellisia elementtejä, joiden osuus voi olla enintään 1 % rakennuksen uudishinnasta. Taiteelliset elementit voivat olla rakennuksen poistoissa huomioitavia kiinteitä arkkitehtonisia ratkaisuja tai irtaimistoon kuuluvia taidehankintoja.

Yhtiö tarvitsee investoinnin rahoitukseen kaupungin lainoituksen tai lainataukausen. Rahoitusta esitetään toteutettavaksi rakennusvaiheessa kaupungin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

konsernitilin luottolimiittinä, joka muutetaan kohteen valmistuttua normaaliksi lainaksi. Päätökset konsernitilin limiitistä tehdään johtosäännön mukaisesti.

Hankkeen pitkäaikainen rahoitus tulisi toteuttaa kaupungin yhtiölle myönnettävällä 29,13 milj. euron omavelkaisella takauksella, koska sisäisellä antolainalla rahoitettaessa kaupungin ottolainaus lisääntyy vastaavasti ja kaupungin emon velka lisääntyy vastaavassa suhteessa kuin yhtiön velkapääoma. Tämä ei ole kaupungin velkaantumistavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista. Yhtiön omaa pääomaa voidaan joutua korottamaan ennen rakennuksen valmistumista, jollei kaikkia kustannuksia saa aktivoitua taseeseen.

Yhtiö konvertoi rakennusaikaisen kaupungin myöntämän konsernitiliin liitetyn limiitin pitkäaikaiseksi arviolta 2018 - 2020. Koska yhtiön rahoituskustannukset perustuvat 2,50 % korkoon ja 30 vuoden laina-aikaan, niin yhtiöllä tulisi olla mahdollisuus myös korkoriskiltä suojautumiseen ennen lainojen nostoa, jotta korkojen mahdollisesti noustessa tämä arvio ei ylitä. Tämän vuoksi valtuuston tulisi myöntää omavelkainen takaus myös mahdolliselle korkosuojaukselle.

Kaupungille tulee osakkeenomistajana maksettavaksi kohteen yhtiövastike, mikä koostuu hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeella katetaan mm. kohteen kiinteistönhoito- ja lämmityskulut sekä vakuutukset. Rahoitusvastikkeella katetaan lainan korot ja lyhennykset.

Laadittu arvio rahoituskustannuksista perustuu 30 vuoden laina-aikaan ja keskimäärin 2,50 % lainan korkoon. Alustava isännöitsijän arvio yhtiövastikkeesta on noin 2,15 M€ vuodessa ja se tarkentuu mm. pitkäaikaisen lainan korkosidonnaisuudesta päätettäessä.

Kaikki kohteen käyttäjätoimialat ovat lausunnoissaan lausuneet, että ne sitoutuvat hankkeeseen sekä siitä aiheutuneisiin kustannuksiin, mikäli sisäisten vuokratilakustannusten nettousu korvataan käyttöönottovuoden talousarviopäätöksessä täysimääräisesti. Kohteen on arvioitu valmistuvan keväällä 2018. Näin ollen viimeistään talousarviovuoden 2019 osalta tulisi käyttäjähallintokuntien nettomäärärahoja korottaa täysimääräisesti arvioidun vuokratilakustannusten nousun osalta ohjeellisena seuraavasti:

Sivistystoimiala:	2 151 287 €/vuosi
Vapaa-aikatoimiala:	191 473 €/vuosi
Hyvinvointitoimiala:	110 284 €/vuosi
yhteensä	2 453 044 €/vuosi

Vuokramäärärahojen täsmällinen korotustaso määräytyy kuitenkin vasta vuoden 2018 talousarvioprosessin yhteydessä investointihankkeen todellisia toteutuneita kustannuksia vastaavasti. Vuokrien kasvu huomioidaan tuolloin määrärahan korotuksena nettomääräisesti siten, että kokonaisvuokrasta vähennetään toimialoille kohdennettuna mahdollisesti niiden käytössä olevien muiden tilojen vähentymisestä seuranneet vuokrasäästöt.

Eteneminen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Mikäli allianssin laatima toteutussuunnitelma Syvälahden koulun / monitoimitalon rakentamisesta hyväksytään kaupunginvaltuustossa, siirrytään hankkeessa toteutusvaiheeseen. Toteutusvaiheen sopimuksella allianssin osapuolet sitoutuvat toteuttamaan hankkeen yksimieleisesti asettamiensa tavoitteiden mukaisesti. Toteutusvaiheen alustava aikataulusuunnitelma on esitetty liitteenä 3.

Kiinteistöyhtiön hallitus pyytää 5.1.2016 päivätyssä kirjeessään kaupunginvaltuustoa päättämään hankkeen jatkosta, eli siirtymisestä toteutusvaiheeseen edellä kuvatulla kustannusarviolla, aikataululla sekä ratkaisemaan yhtiön rahoituksen.

Liite 1	Luonnokset
Liite 2	Tilaluettelo
Liite 3	Aikataulu
Liite 4	Kustannusarvio
Liite 5	Vuokralaskelma
Oheismateriaali 1	Koy Turun Syvälahden koulun hallituksen kirje kaupungille
Oheismateriaali 2	Allianssin tavoitteet
Oheismateriaali 3	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto
Oheismateriaali 4	Kulttuurilautakunnan lausunto
Oheismateriaali 5	Nuorisolautakunnan lausunto
Oheismateriaali 6	Hyvinvointitoimialan lausunto
Oheismateriaali 7	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 8	Toteutussuunnitelma salainen JulkL 24 §:n 20 kohta (jaetaan kaupunginhallituksen kokouksiin osallistuville)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- Syvälahden koulun / monitoimitalon kehitysvaiheen tulos hyväksytään liitteiden 1 – 4 mukaisesti ja hankkeessa siirrytään toteutusvaiheeseen,
- enimmäiskustannukseksi vahvistetaan 29,13 milj. euroa,
- sisäisten vuokrien nousu vuodesta 2018 lähtien kompensoidaan nettomääräisesti niiden nousua vastaavasti kohteen käyttäjätoimialoille vuoden 2018 talousarvion laadinnan yhteydessä,

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

- kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulun enintään 29,13 milj. euron lainoille siten, että yhtiön kilpailuttamien pitkäaikaisten lainojen laina-aika voi olla enintään 30 vuotta lainojen nostosta ja, että em. lainat tulee nostaa viimeistään vuonna 2020 ja ne voivat olla kiinteä- tai vaihtuvakorkoisia,
- korkoriskin suojaamiseksi kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulun kilpailuttamalle nimellispääomaltaan tulevaa lainaa vastaavalle enintään 29,13 milj. euron koronvaihtosopimukselle ja siihen liittyvälle johdannaisten yleissopimukselle ja
- takauksille ei vaadita takausprovisiota eikä edellytetä vastavakuutta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä:

- tavoitekustannuksen ylitysvarauksen käyttämisestä (5 %; 1,39 M€) päättää kaupunginhallitus erikseen.

Päätös asiassa tehtiin esittelijän muutetusta päätösehdotuksesta yksimielisesti.

Kokouksessa asiaa olivat selvittämässä KOy Turun Syvälahden Koulu Oy:n hallituksen puheenjohtaja Tuomas Koskiniemi ja rehtori Jarmo Salo.

Kv § 10

Liite 1	Luonnokset
Liite 2	Tilaluettelo
Liite 3	Aikataulu
Liite 4	Kustannusarvio
Liite 5	Vuokralaskelma
Oheismateriaali 1	Koy Turun Syvälahden koulun hallituksen kirje kaupungille
Oheismateriaali 2	Allianssin tavoitteet
Oheismateriaali 3	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto
Oheismateriaali 4	Kulttuurilautakunnan lausunto
Oheismateriaali 5	Nuorisolautakunnan lausunto
Oheismateriaali 6	Hyvinvointitoimialan lausunto
Oheismateriaali 7	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunginhallitus	28	18.01.2016	4	
Kaupunginvaltuusto	10	25.01.2016	9	

Kaupunginvaltuusto päättää, että

- Syvälahden koulun / monitoimitalon kehitysvaiheen tulos hyväksytään liitteiden 1 - 4 mukaisesti ja hankkeessa siirrytään toteutusvaiheeseen,
- enimmäiskustannukseksi vahvistetaan 29,13 milj. euroa,
- tavoitekustannuksen ylitysvarauksen käyttämisestä (5 %; 1,39 M€) päättää kaupunginhallitus erikseen,
- sisäisten vuokrien nousu vuodesta 2018 lähtien kompensoidaan nettomääräisesti niiden nousua vastaavasti kohteen käyttäjätoimialoille vuoden 2018 talousarvion laadinnan yhteydessä,
- kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulun enintään 29,13 milj. euron lainoille siten, että yhtiön kilpailuttamien pitkäaikaisten lainojen laina-aika voi olla enintään 30 vuotta lainojen nostosta ja, että em. lainat tulee nostaa viimeistään vuonna 2020 ja ne voivat olla kiinteä- tai vaihtuvakorkoisia,
- korkoriskin suojaamiseksi kaupunki myöntää omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulun kilpailuttamalle nimellispääomaltaan tulevaa lainaa vastaavalle enintään 29,13 milj. euron koronvaihtosopimukselle ja siihen liittyvälle johdannaisten yleissopimukselle ja
- takauksille ei vaadita takausprovisiota eikä edellytetä vastavakuutta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Kiinteistö Oy Turun Syvälahden koulu
 tied Hyvinvointitoimiala
 tied Kasvatus- ja opetuslautakunta
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tied Kiinteistöliikelaitos
 tpv Konsernihallinto, talous ja rahoitus
 tied Kulttuurilautakunta
 tied Nuorisolautakunta
 tied Sivistystoimiala
 tied Vapaa-aikatoimiala