



24.02.2020

Asia/6

## § 121

### V 11.3.2020, Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen vuokraaminen (Ruoholahdenkatu 23)

HEL 2019-009685 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 23.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset tilat Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätiloiksi siten, että vuokratilojen enimmäislaajuus on 5 890 htm<sup>2</sup> ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 24 600 000 euroa 15 vuoden vuokra-ajalle laskettuna.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilat (vuokrahanke) hasu
- 2 RH 23 vuokrasopimusluonnos 2019 12 19
- 3 Ruoholahdenkatu 23 vastuunjakotaulukko 2019 10 22 (luonnos)
- 4 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Ressun lisätilat

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion tilatarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteena on lisätä kaupungin tarjoamaa englanninkielistä opetusta kaupunkistrategiassa 2017–2021 linjatun mukaisesti. Ressun peruskoulu ja Ressun lukio tarjoavat sekä suomen- että englanninkielistä opetusta. Ressun lukiossa on IB-tutkintoon johtavaa opetusta, joka asettaa tiloille normaalista lukiosta poikkeavia tilavaatimuksia.



24.02.2020

Asia/6

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt Ressun peruskoululle enintään 277 oppilaan pysyvän lisätilatarpeen ja Ressun lukiolle enintään 220 oppilaan pysyvän lisätilatarpeen.

Ressun peruskoulu toimii Kampissa osoitteessa Lapinlahdenkatu 10. Ressun lukio toimii Helsingin ydinkeskustassa osoitteessa Kalevankatu 8–10. Koulujen nykyiset tilat ovat jääneet oppilasmäärien kasvun takia ahtaiksi eikä englanninkielistä opetusta voida lisätä nykyisissä rakennuksissa. Lisärakentaminen nykyisten rakennusten tonteille ei ole mahdollista.

Ruoholahdenkatu 23:n tilat ovat toiminnallisesti ja sijainniltaan sopivat sekä Ressun peruskoulun että Ressun lukion lisätilatarpeisiin. Tilat sijaitsevat Ressun peruskouluun nähden turvallisen ja lyhyen noin 500 metrin kävelymatkan päässä Lapinlahdenkadulla sijaitsevasta varsinaisesta koulurakennuksesta.

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset yhteistyölle ja yhtenäiselle IB-opinpolulle. Kahden yksikön lisätilan sijoittaminen samaan kiinteistöön ja tilojen yhteiskäyttö on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Viitesuunnitelmat ja tilaohjelma ovat oheismateriaalissa.

#### Tilojen laatutavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppilaille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat. Vuokrattavaksi esitettävällä kiinteistöllä on tehty vuonna 2012 taloteknisiä korjaustöitä. Saneerauksen yhteydessä kiinteistölle myönnettiin Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Gold sertifikaatti.

#### Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset muutostyöt toimistotalosta koulukäyttöön. Tilat vuokrataan ja vastaanotetaan valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvien irtaimien varusteiden sekä käyttäjän erityistarpeisiin liittyvät mahdolliset lisätyöt, joihin varaudutaan 1,5 milj. eurolla.



24.02.2020

Asia/6

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä poikkeamis päätöksen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

#### Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

#### Tilojen käyttöönotto ja hankkeen aikataulu

Vuokrattavat tilat otetaan käyttöön vaiheittain muutostöiden valmistuttua siten, että vuokranmaksu alkaa vaiheittain. Tavoitteena on aloittaa muutostyöt maaliskuussa 2020 siten, että tilat voidaan ottaa käyttöön vaiheittain 1.8.2020, 15.10.2020 ja 31.12.2020 mennessä.

Edellä kuvatulla käyttöönoton jaksotuksella vuokratustannukset ovat vuodelle 2020 enintään 390 000 euroa.

Käyttöönoton tavoiteaikataulu on tiukka. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajallaan.

#### Vuokraus

Helsingin ydinkeskustan alueella ei ole tarjolla vapaita rakennuspaikkoja eikä opetustiloja, joten tilat joudutaan vuokraamaan olemassa olevasta tilakannasta. Tilavaihtoehtoja tarkasteltiin Resson peruskoulun oppilaaksiottoalueeseen rajautuen. Tilan sijainnilta edellytettiin lyhyttä, turvallista, päivittäin jalan kuljettavaa yhteyttä peruskoulun ja lisätilojen välillä. Koska kaupungin omissa rakennuksissa ei ollut tarjolla vapaata opetukseen sopivaa tilaa, selvitettiin kolmea tarjolla ollutta vuokrattavaa vaihtoehtoa. Näistä kahdessa kiinteistön omistajat eivät olleet halukkaita luovuttamaan tilojaan opetuskäyttöön. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakia.

Rakennuksesta on tarkoitus vuokrata kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön kerroksissa 1–6 sijaitsevat 5 890 htm<sup>2</sup> tilat sekä kellari-kerroksessa sijaitseva varastotila 204 m<sup>2</sup>, jonka vuokra sisältyy kokonaisvuokraan. Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiö Pro2-Immo Helsinki R23 Oy:n kanssa. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen irtisanomisajankohta on 15 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

#### Vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen 5 890 htm<sup>2</sup> pääomavuokra on 21,78 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 4,00 euroa/htm<sup>2</sup>



24.02.2020

Asia/6

kuukaudessa eli yhteensä 25,78 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 152 000 euroa kuukaudessa ja noin 1 822 000 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 128 280 euroa kuukaudessa ja noin 1 539 400 euroa vuodessa, eli 15 vuoden vuokra-ajalle se on noin 23,1 milj. euroa. Pääomavuokra ei sisällä investointitaloudesta rahoitettavaa 1,5 milj. euron lisä- ja muutostyövarauksista.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle on 15 979 080 euroa (diskontattu pääomavuokra). Diskontattu pääomavuokra on laskennallinen arvo, jota verrataan siihen että kaupunki toteuttaisi hankkeen omana investointina. Diskontattu vuokrasumma on pääomavuokrasumma 15 vuoden ajalta yhteensä, muunnettuna käänteisellä korolla ja inflaatiooletuksella nykyarvoon, koska rahavirta ulottuu pitkälle tulevaisuuteen.

Ylläpitoavuokra muodostuu muun muassa kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Se määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpitovuokran määräytymisvuoden ylläpitovuokran määrässä. Ylläpitovuokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan ja se määräytyy edellisen vuoden toteutuneiden kustannusten perusteella.

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Vuokralainen vastaa tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu. Vuokralainen vastaa muun muassa käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laiteiden ja materiaalien uusinoista. Luonnos vastuunjakotaulukosta on liitteenä 3.

Ruoholahdenkatu 23:n vuokrataso on kilpailukykyinen kaupungin muihin alueen opetustiloihin verrattuna.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 28,58 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 168 300 euroa kuukaudessa ja noin 2,2 milj. euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 21,78 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokran 4,0 euroa/htm<sup>2</sup>, kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m<sup>2</sup> sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm<sup>2</sup> kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitoavustuksista. Lisäksi se sisältää 1,80 euroa/m<sup>2</sup> lisä- ja muutostyövarauksia varten.



24.02.2020

Asia/6

Käyttäjä vastaa itse käyttösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusinoista.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

#### Rahoitus

Hanke sisältyy kaupungin vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevaan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2020–2022.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.9.2019, 316 § hyväksynyt osoitteeseen Ruoholahdenkatu 23 vuokrahankkeena toteutettavan Ressun peruskoulun ja Ressun lukion pysyvien lisätilojen tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 11.2.2020 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunto on liitteenä 4.

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 23.1.2020, 9 § esittänyt kaupunginhallitukselle Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen vuokrahankkeen 23.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 890 htm<sup>2</sup> ja pääomitettu arvonlisäveroton vuokra 15 vuodelle on 15 979 080 euroa. Jaoston esityksen mukainen vuokran määrä 15 979 080 euroa on tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti pääomitettu pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle (diskontattu pääomavuokra). Kaupunginhallitukselle esitetään jaoston esityksestä poiketen tilojen vuokraamista 15 vuoden ajaksi, siten että kokonaispääomavuokra ilman arvonlisäveroa on noin 23,1 milj. euroa. Päätösesityksessä ei esitetä diskontantua pääomavuokran hyväksymistä, vaan kokonaispääomavuokran hyväksymistä 15 vuoden ajalle. Hankesuunnittelun edetessä on lisä- ja muutostyövarausta jouduttu tarkistamaan, siten että ne ovat nousseet 1,5 milj. euroon. Näin ollen enimmäishinta on noin 24,6 milj. euroa 15 vuoden vuokra-ajalle.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yle-



24.02.2020

Asia/6

set alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraamaan Pro2-Immo Helsinki R23 Oy:ltä yhteensä 5 890 htm<sup>2</sup>:n tilat 15 vuoden vuokra-ajaksi ja tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilat (vuokrahanke) hasu
- 2 RH 23 vuokrasopimusluonnos 2019 12 19
- 3 Ruoholahdenkatu 23 vastuunjakotaulukko 2019 10 22 (luonnos)
- 4 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Ressun lisätilat

**Oheismateriaali**

- 1 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.01.2020 § 9

HEL 2019-009685 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

A

hyväksyy Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen vuokrahankkeen 23.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen



24.02.2020

Asia/6

enimmäislaajuus on 5 890 htm<sup>2</sup> ja pääomitettu arvonlisäveroton vuokra 15 vuodelle on 15 979 080 euroa.

B

oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkaamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäättöstä.

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:ltä yhteensä 5 890 htm<sup>2</sup>:n tilat 15 vuoden vuokra-ajaksi ja tekemään vuokrasopimusluonnokseen vähäisiä muutoksia.

#### Käsittely

23.01.2020 Ehdotuksen mukaan

Todettiin, että teknisenä korjauksena liitteen nro 1 hankesuunnitelman sivulla 3 oleva yhteenveto korvataan uudella.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Hanna-Leena Jokinen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 20966  
hannaleena.jokinen(a)hel.fi  
Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.12.2019 § 381

HEL 2019-009685 T 10 01 02

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon Ressun peruskoulun ja Ressun lukion, Ruoholahdenkatu 23, lisätilan 31.10.2019 päivätyistä hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa.



24.02.2020

Asia/6

Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella edistetään turvallisuutta ja tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Toteutuksen tavoitteena tulee olla terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö, jonka käyttökustannukset ovat toimialalle kohtuulliset. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 4.9.2019. Tarkentuneet suunnitelmat esitellään työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 27.11.2019. Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausuntona suunnitelma on tässä vaiheessa hyväksyttävissä esitetyllä tavalla. Työsuojelun näkökulma huomioidaan jatkosuunnittelussa ja työsuojelun lausunto liitetään hankesuunnitelma-aineistoon.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Viivi Snellman, johtava arkkitehti, puhelin: 310 22378  
viivi.snellman(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566