



08.03.2021

Asia/6

§ 166

V 17.3.2021, Tilojen vuokraaminen Helsingin yliopiston Kumpulan kampukselta Helsingin luonnontiedelukion käyttöön

HEL 2020-013180 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin yliopiston Kumpulan kampukselle toteutettavan uudisrakennuksen sekä Kumpulan kampusalueella olemassa olevista tiloista yhteensä noin 6 316 htm² laajuiset tilat Helsingin luonnontiedelukion käyttöön siten, että kokonaisvuokra on yhteensä 39 433 800 euroa 20 vuoden vuokra-ajalta.

Käsittely

Esteelliset: Tommi Laitio

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 LT-lukio_Vuokrahanke_Hankesuunnitelma
- 2 Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218
- 3 Luonnontiedelukion vuokrasopimusluonnos
- 4 Kumpula_yhteiset opetustilat sopimusluonnos_
- 5 Kumpula_liikuntatilat-sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilatarve

Vuonna 2019 laaditun väestöennusteen mukaan suomenkielisten 16–18 -vuotiaiden nuorten määrä kasvaa Helsingissä noin 4 800 nuorella



vuoteen 2034 mennessä. Näistä lukio-opetukseen osallistuu arviolta 60% eli noin 2 800 nuorta. Lukio-opetukseen osallistuvien määrään ja tilatarpeen kasvuun vastataan muun muassa Helsingin luonnontiedelukiohankkeella, joka lisää lukion opiskelijakapasiteettia 200:lla oppilaalla. Hankkeella korvataan Helsingin luonnontiedelukion nykyiset vuokratilat osoitteessa Mäkelänkatu 84. Luonnontiedelukion opiskelijamäärä tulee nousemaan 900 opiskelijaan, mistä johtuen lukion nykyiset tilat käyvät riittämättömiksi. Lisäksi nykyiset tilat eivät kaikilta osin täytä lukion opetussuunnitelman toiminnalle asettamia vaatimuksia. Tilojen vuokrasopimus päättyy 31.7.2023.

Hankkeen taustalla on lukiolain (714/2018) mukainen velvoite yhteistyöhön korkeakoulujen kanssa. Helsingin luonnontiedelukio on jo aiemmin tehnyt yhteistyötä Helsingin yliopiston matemaattis-luonnontieteellisen tiedekunnan kanssa, jonka tavoitteena on saada luonnontieteisiin suuntautuneita lukiolaisia koulutusohjelmiinsa.

Uudisrakennuksen toteuttaminen yliopiston Kumpulan kampuksen yhteyteen mahdollistaa lukiolle suunniteltavan uudisrakennuksen sekä yliopiston olemassa olevien tilojen tehokkaan käytön. Lukio hyödyntää yliopiston olemassa olevia opetus- ja liikuntatiloja, mikä mahdollistaa uudisrakennuksen toteuttamisen pienempänä. Yliopisto voi myös vuokrata lukion uudisrakennuksen tiloja koulun toiminta-aikojen ulkopuolella kaupungilta.

Toteuttamalla osittain yhteiskäyttöisiä tiloja luodaan monipuolisia mahdollisuuksia luonnontieteen opiskeluun kustannus- ja tilatehokkaasti. Sopimuksilla varmistetaan, että käyttöperusteisesti vuokrattavia tiloja on käytössä lukion toiminnan tarpeen mukaan. Käyttöperusteella vuokrattavia tiloja ovat liikuntatilat ja normaalivarusteiset opetustilat. Lukiolaiset voivat osallistua koulun sijainnista johtuen myös entistä tehokkaammin yliopisto-opetuksen tapahtumiin.

Hanketta koskeva yhteistoimintasopimus on liitteenä 2.

Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen koulutilat toteutetaan Helsingin lukio-opetuksen rakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa tavoitellaan monikäyttöisiä tiloja, jotka mahdollistavat virikkeellisen ja tehokkaan oppimisympäristön sekä pienryhmäopiskelun. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin koulurakennusten suunnitteluohjeita.

Tavoitteena on luoda yliopistokampuksen osana oleva turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja muuntojoustava oppimisympäristö. Tilasuunnittelulla edistetään lukion opetussuunnitelman tavoitteiden to-



teuttamista sekä vahvistetaan yliopiston ja lukion yhteistoimintaa ja vuorovaikutusta.

Uudisrakennus toteutetaan Helsingin kaupungin HNH 2035 -toimenpideohjelman periaatteiden mukaisesti. Se toteutetaan puura-kenteisena niin, että kantavat seinät ovat CLT-elementtejä ja julkisivu-verhous on puuta. Lisäksi kiinteistön omistaja suunnittelee hakevansa hankkeelle ympäristösertifikaattia LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifiointijärjestelmän mukaisesti. Esiselvityksen mukainen tavoitetaso on Leed Gold.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Tarvittavat tilat järjestetään Helsingin yliopiston Kumpulan kampusalueelta vuokraamalla kolme eri tilaa, jotka muodostuvat seuraavista kokonaisuuksista:

1. lukion käyttöön toteutettava uudisrakennus osoitteessa Pietari Kalmin katu 5
2. kampusalueella olemassa olevat opetustilat osoitteessa Gustaf Hällströmin katu 2 ja A. I. Virtasenaukio 1 sekä
3. kampusalueella olemassa olevat liikuntatilat osoitteessa Väinö Auerinkatu 11.

Kohteesta laaditaan kolme vuokrasopimusta 1) vuokrasopimus lukion käyttöön toteutettavasta uudisrakennuksesta, 2) sopimus yliopiston opetustilojen tuntiperusteisesta käytöstä ja 3) sopimus yliopiston liikuntatilojen tuntiperusteisesta käytöstä. Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimukset Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n sekä Helsingin yliopiston kanssa.

Lukion käyttöön toteutettava uudisrakennus

Lukion käyttöön toteutettavan uudisrakennuksen vuokrasopimus koskee 5-kerroksista, 4 866 htm² laajuista uudisrakennusta sekä viereistä lukion ja yliopiston yhteisessä käytössä olevaa 3 150 m² laajuista pihaluetta. Lukion uudisrakennus sisältää yleisiä opetustiloja mukaan lukien ylioppilaskirjoitusten järjestämiseen soveltuvan kerroksen, erikoisluokkia sekä ruokailu-, opiskelijahuolto-, hallinto- ja tukitilat.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on kilpailuttanut uudisrakennuksen toteutuksen hankintalain mukaisesti. Vuokrattavat tilat omistaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, jolta tilat vuokrataan määräaikaisesti 20 vuodek-



si. Vuokrasopimus sisältää lisäksi 10+10 vuoden option vuokra-ajan pidentämiseen.

Uudisrakennuksen vuokratilojen huoneistoala on 4 866 htm². Rakennuksen arvioitu arvonlisäveroton pääomavuokra on 25,66 euroa/htm² kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 4,00 euroa/htm² kuukaudessa, eli yhteensä 29,66 euroa/htm² kuukaudessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 124 860 euroa kuukaudessa ja noin 1 498 320 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on noin 144 325 euroa kuukaudessa ja noin 1 731 900 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalle noin 34 638 000 euroa. Uudisrakennuksen pääomavuokra tullaan määrittelemään hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta, huollosta ja välttämättömistä korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunraja-taulukon mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuokraan sisältyy yliopiston kanssa yhteiskäyttöinen noin 3 150 m² kokoinen piha-alue.

Kampuksella olemassa olevista tiloista vuokrattavat opetus- ja liikuntatilat

Kampuksella olemassa olevien opetus-, seminaari- ja kokoustilojen yhteiskäyttöä koskevalla vuokrasopimuksella sovitaan, että Helsingin kaupunki vuokraa Helsingin yliopistolta yliopiston hallitsemista tiloista yleisiä tiloja ja opetustiloja lukion tarvitsemaan opetus- ja tapahtumakäyttöön sekä siitä, että Helsingin yliopistolla on mahdollisuus vuokrata Helsingin kaupungin hallitsemista uudisrakennuksen tiloista yleisiä tiloja ja opetustiloja yliopiston opetus- ja tapahtumakäyttöön. Liikuntatilojen käyttöä koskevalla vuokrasopimuksella sovitaan, että Helsingin kaupunki vuokraa yliopiston hallitsemasta liikuntahallista tiloja lukion liikunta- ja tapahtumakäyttöön.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioima tarve yliopiston hallinnassa olevista tiloista vuokrattaville opetus-, seminaari- ja kokoustiloille on noin 900 htm² ja noin 5 000 tuntia vuodessa. Tilojen vuokra perustuu tuntiperusteiseen veloitukseen ja määräytyy tilojen koon mukaan. Yliopistolta vuokrattavien opetus-, seminaari- ja kokoustilojen vuokraksi on arvioitu arvonlisäverottomana noin 169 400 euroa vuodessa. Koko 20 vuoden vuokra-ajalle se on yhteensä noin 3 388 000 euroa. Vuokrasopimuksen mukaan hintoja voidaan tarkastaa vuosittain. Mikäli ensimmäisen vuoden jälkeen todetaan, että tilojen todellinen tarve poik-



keaa arvioidusta yli 10 %, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimukseen tehtävistä muutoksista.

Liikuntatilojen osalta on sovittu, että Helsingin kaupunki vuokraa Helsingin yliopiston hallitsemasta Unisport liikuntahallista noin 550 htm² tiloja lukion liikunta- ja tapahtumakäyttöön. Tilojen vuokra perustuu tuntiperusteiseen veloitukseen. Tuntihinta sisältää joko ryhmäliikuntasalin käytön, yhden palloiluhallilohkon käytön tai kuntosalin käytön maksimissaan 30 henkilön ryhmälle arkisin kello 10–15 välillä. Hintaan sisältyy pukuhuonetilojen käyttö ennen ja jälkeen tuntivaruksen. Ryhmäliikuntasalin ja palloiluhallilohkon tuntihinta sisältää myös muutamalle oppilaalle käyttöoikeuden kuntosaliin yhtä aikaa varauksen kanssa. Tämän hetken arvion mukaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilantarve on noin 1000 tuntia vuodessa, joista 870 tuntia monitoimihallin yhden lohkon käyttöä, 30 tuntia kuntosalin käyttöä ja 100 tuntia ryhmäliikuntasalin käyttöä. Arvonlisäveroton vuokra on noin 70 390 euroa vuodessa. Koko 20 vuoden vuokra-ajalle se on yhteensä noin 1 407 800 euroa.

Kokonaisvuokra yhteensä

Uudisrakennuksen ja olemassa olevista tiloista vuokrattavien opetus- ja liikuntatilojen arvonlisäveroton indeksikorjaamaton kokonaisvuokrasumma 20 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 39 433 800 euroa.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 20 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on noin 26 328 000 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhemmän ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa). Pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma muodostuu uudisrakennuksen enimmäispääomavuokran osuudesta 18 669 300 euroa ja ylläpitovuokran osuudesta 4 671 360 euroa, opetus-, seminaari- ja kokoustilojen vuokran osuudesta 2 110 724 euroa sekä liikuntatilojen vuokran osuudesta 877 059 euroa. Kustannukset on laskettu vuoden 2020 hinnatason ja hinnastojen mukaisesti.

Vuokrasopimusluonnokset ovat liitteinä 3, 4 ja 5.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista.

Uudisrakennuksen tilakustannus koostuu pääomavuokrasta, joka on enintään 25,66 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta, joka on arviolta 4,00 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta



08.03.2021

Asia/6

0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 30,16 euroa/m²/kk eli yhteensä 146 760 euroa/kk ja noin 1 761 120 euroa vuodessa.

Pääomavuokra on arvioitu enimmäisvuokra ja tullaan määrittelemään toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä. Kaupunkiympäristön toimialan hallintokulua voidaan tarvittaessa tarkistaa toteutuneiden kustannusten mukaan.

Opetus- ja liikuntatilojen tilakustannus käyttäjälle koostuu arvioidusta lukion tilatarpeen mukaisesti lasketuista tilavuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta 0,5 euroa/htm²/kk. Opetustilojen (noin 900 htm²) tilakustannus käyttäjälle on 174 800 euroa vuodessa (arvioidun käyttötarpeen perustella noin 16,19 euroa/htm²/kk) ja liikuntatilojen (noin 550 htm²) tilakustannus käyttäjälle on 73 690 euroa vuodessa arvioidun käyttötarpeen perustella noin 11,17 euroa/htm²/kk).

Uudisrakennuksen sekä olemassa olevista tiloista vuokrattavien opetus- ja liikuntatilojen tilakustannukset käyttäjälle ovat yhteensä noin 2 009 600 euroa vuodessa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että uudisrakennuksen rakennustyöt ovat valmiit vuoden 2023 toukokuun loppuun mennessä siten, että tilat luovutettu käyttäjälle 1.6.2023 alkaen ja että lukio-opetus voi alkaa kampuksella elokuussa 2023.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Uudisrakennuksen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy.

Hankkeen toteuttaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy yhteistoiminnallisella projektinjohtourakkamallilla, jossa on osapuolina yhteistoimintasopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunki sekä kilpailutuksen voittanut konsortio (pää toteuttajana toimiva rakennusurakoitsija SRV Rakennus Oy, talotekniikkaurakoitsija Quattroservices Oy ja pää- ja arkkitehtisuunnittelijana toimiva arkkitehtitoimisto AFKS Oy).



08.03.2021

Asia/6

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 17.12.2019 hyväksynyt vuokrahan-
ketta koskevan tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on
9.2.2021 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lauta-
kunta on lausunnossaan todennut, että hanke vastaa hyvin kasvatuk-
sen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuu-
dessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hy-
väksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yh-
teydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja ylei-
set alueet -palvelukokonaisuuden tilat -palvelun asiakkuusyksikkö 1:n
päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset Helsingin Yliopistokiinteis-
töt Oy:n ja Helsingin yliopiston kanssa sekä tekemään vuokrasopimuk-
siin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 LT-lukio_Vuokrahanke_Hankesuunnitelma
- 2 Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218
- 3 Luonnontiedelukion vuokrasopimusluonnos
- 4 Kumpula_yhteiset opetustilat sopimusluonnos_
- 5 Kumpula_liikuntatilat-sopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet_Helsingin luonnontiedelukio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



08.03.2021

Asia/6

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 09.02.2021 § 25

HEL 2020-013180 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 29.12.2020 päivätystä Helsingin luonnontiedelukion osoitteessa Pietari Kalmin katu 5 sijaitsevan vuokrahankkeen hankesuunnitelmasta (liite 1) ja tilojen vuokraamisesta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lukio-opetuksen käyttöön.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.01.2021
§ 3

HEL 2020-013180 T 10 01 04

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
esitti kaupunginhallitukselle

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



A

Helsingin Yliopiston Kumpulan kampuksella osoitteessa Pietari Kalmin katu 5 sijaitsevien, yhteensä noin 6 316 htm² laajuisten tilojen vuokraamista Helsingin luonnontiedelukion käyttöön siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääoma- ja tuntiperusteisten vuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 39 433 934 euroa (indeksikorjattuna 26 328 443 euroa). Tilat vuokrataan kolmella sopimuksella seuraavasti: 1) toteutettavan uudisrakennuksen tilat noin 4 866 htm² 29.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaan, 2) olemassa olevien rakennusten opetus-, seminaari- ja kokoustiloja noin 900 htm² 3) olemassa olevien rakennusten liikunta-tiloja noin 550 htm². Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Helsingin yliopiston kanssa vuokrasopimukset.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229
pekka.panhelainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165
timo.vierela(a)hel.fi