



23.09.2014

NAL/1

## § 197

### Esitys kiinteistölautakunnalle tilojen vuokraamiseksi Stadin ammattiopiston käyttöön osoitteesta Hattulantie 2

HEL 2014-011028 T 10 06 00

#### Esitys

Opetuslautakunta esitti kiinteistölautakunnalle, että tilakeskus vuokraa Kiinteistö Oy Mäkelän koululta (vuokranantaja) Helsingin seudun kauppakamarin omistaman, osoitteessa Hattulantie 2 sijaitsevan 10 736 htm<sup>2</sup>:n suuruisen koulurakennuksen ja vuokraa tilat edelleen opetusvirastolle Stadin ammattiopiston lisätilatarpeisiin. Lautakunta esitti tilojen vuokrausta portaittain kolmena osana siten, että 1.8.2014 alkaen vuokrataan 260 htm<sup>2</sup> ja 1.7.2015 alkaen vuokrataan lisää noin 5 510 htm<sup>2</sup>. Rakennuksen loppuosan 4 970 htm<sup>2</sup> vuokrausta 1.7.2016 alkaen lautakunta esitti ehdollisena siten, että vuokranantajan 5 milj. euron (sis. alv) rahoituksen lisäksi oikeutetaan opetusvirasto tarvittaessa yhteistyössä tilakeskuksen ja talous- ja suunnitteluosaston kanssa siirtämään opetusvirastolle vuosille 2016 - 2018 osoitettuja investointivaroja tälle hankkeelle 3 - 5 milj. euroa.

#### Käsittely

Esittelijä muutti esitysehdotuksen viimeisen virkkeen kuulumaan seuraavasti:

"Rakennuksen loppuosan 4 970 htm<sup>2</sup> vuokrausta 1.7.2016 alkaen lautakunta esittää ehdollisena siten, että vuokranantajan 5 milj. euron (sis. alv) rahoituksen lisäksi oikeutetaan opetusvirasto tarvittaessa yhteistyössä tilakeskuksen ja talous- ja suunnitteluosaston kanssa siirtämään opetusvirastolle vuosille 2016 - 2018 osoitettuja investointivaroja tälle hankkeelle 3 - 5 milj. euroa."

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492  
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Selvitys Bunkkerin vaihtoehtoja ammatilliseen opetukseen 2013 SSa ASa
- 2 Pohjapiirrokset Koy Mäkelän koulu vaihteittain vuokrattavat tilat 2014 05



23.09.2014

NAL/1

	16
3	Vuokrasopimus Mäkelän Koulu Hgin kaup 290814
4	Lisävuokran laskentaesimerkki 020914

## Otteet

### Ote

Otteen saajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Opetuslautakunta esittää kiinteistölautakunnalle, että tilakeskus vuokraa Kiinteistö Oy Mäkelän koululta (vuokranantaja) Helsingin seudun kauppakamarin omistaman, osoitteessa Hattulantie 2 sijaitsevan 10 736 htm<sup>2</sup>:n suuruisen koulurakennuksen ja vuokraa tilat edelleen opetusvirastolle Stadin ammattiopiston lisätilatarpeisiin. Lautakunta esittää tilojen vuokrausta portaittain kolmena osana siten, että 1.8.2014 alkaen vuokrataan 260 htm<sup>2</sup> ja 1.7.2015 alkaen vuokrataan lisää noin 5 510 htm<sup>2</sup>. Rakennuksen loppuosan 4 970 htm<sup>2</sup> vuokrausta 1.7.2016 alkaen opetuslautakunta esittää ehdollisena siten, että vuokranantajan 5 milj. euron rahoituksen lisäksi saadaan 3-5 milj. euroa lisärahoitusta vuosille 2016–2018, jotta tilat voidaan korjata ammatillisen opetuksen tarpeisiin.

## Esittelijän perustelut

Stadin ammattiopisto tarvitsee lisätiloja koulutus- ja nuorisotakuun toteuttamiseksi ja uusien opiskelijapaikkojen käyttöönottamiseksi. Osoitteessa Hattulantie 2 sijaitseva Kiinteistö Oy Mäkelän koulun hallinnoima koulurakennus soveltuu sijaintinsa puolesta Stadin ammattiopiston kampusrakenteeseen hyvien liikenneyhteyksiensä ja Sturenkadun kampuksen läheisyyden vuoksi. Rakennus sopii myös tilarakenteensa puolesta hyvinvointialojen ja muiden normaalikorkuisiin tiloihin soveltuvien alojen koulutukseen. Alkujaan Jätkäsaaren Bunkkeriin 600 opiskelijalle suunnitellut Stadin ammattiopiston lisätilat sopivat kyseiseen kiinteistöön, ja sinne mahtuu vielä vähintään 80 opiskelijapaikkaa lisää. Tilarakenteen ja rakennuksen teknisen kunnan ansiosta toiminnalliset muutostarpeet ovat huomattavasti pienempiä kuin Bunkkerin osalta.

Opetustiloja tarvitaan useassa eri vaiheessa ja eri tarkoituksiin seuraavasti:

1. Jo aloitetun jalkojenhoitajan näyttötutkintokoulutuksen toteuttamiseksi tarvitaan pysyvä tila syksystä 2014 alkaen, noin 260 htm<sup>2</sup>.



23.09.2014

2. Tämän lisäksi Stadin ammattiopiston Teollisuuskadun toimipaikassa aloitetaan muutostyöt kesällä 2015, jolloin noin 750 aikuisopiskelijalle tarvitaan väistötilat, noin 5 780 htm<sup>2</sup> elokuuksi 2015.

3. Pysyvät opetustilat (koko kiinteistö, noin 10 740 htm<sup>2</sup>) tarvitaan valmiiksi opetuskäyttöön vuonna 2018.

Kiinteistölautakunta on 27.5.2014 (§ 302) päättänyt esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa: ”Kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan vuokraamaan Helsingin seudun kauppakamarin omistaman, osoitteessa Hattulantie 2 sijaitsevan 10 736 htm<sup>2</sup>:n suuruisen koulurakennuksen opetusviraston Stadin ammattiopiston käyttöön portaittain kolmena osana siten, että 1.8.2014 alkaen vuokrataan 260 htm<sup>2</sup>, 1.7.2015 alkaen vuokrataan yhteensä 5 509 htm<sup>2</sup> ja 1.7.2016 alkaen vuokrataan loppuosa rakennuksesta 4 967 htm<sup>2</sup>, ehdolla, että opetuslautakunta omalta osaltaan hyväksyy vuokrauksen.” Kiinteistölautakunnan päätös on perustunut opetusviraston tarpeen osalta Bunkkerin tarveselvitykseen, sitä korvaavien tilojen selvitykseen sekä väistötilojen osalta Teollisuuskadun hankesuunnitelmaan.

#### Tilojen tarve

1. Stadin aikuisopiston uuden jalkojenhoitajakoulutuksen ensimmäinen opetustila

Tänä syksynä 2014 tarvitaan noin 260 htm<sup>2</sup>:n suuruisen opetustilakokonaisuus Stadin ammattiopiston aikuisopiston jalkojenhoitajakoulutukselle. Koulutus on jo alkanut ilman tiloja siten, että opetus on tapahtunut eri yrityksissä. Viimeistään syksyllä tarvitaan kuitenkin ensimmäinen opetustila, jotta koulutuksen näyttötutkinnot voidaan suorittaa. Tila on mahdollista korjata Hattulantien kiinteistön pohjakerroksen luoteissiipeen pysyvään käyttöön.

2. Teollisuuskadun väistötilat

Stadin ammattiopiston Teollisuuskadun toimipaikassa korjataan käyttöön lisätiloja sekä tehdään peruskorjaus 1.7.2015 - 1.6.2017. Kohteen kasvavalle opiskelijamäärälle tarvitaan 5 780 htm<sup>2</sup>:n suuruiset väistötilat. Nykyinen opiskelijamäärä on 750. Hattulantien kiinteistöstä vapautuu tähän opetukseen sopivat tilat. Nämä tulisi saada toiminnalliset muutostyöt tehtyinä opetuskäyttöön elokuuksi 2015. Nämä muutokset palvelevat myös tulevaa pysyvää opetuskäyttöä. Väistötilojen osalta tarpeesta on päätetty Teollisuuskatu 23 -hankkeen hankesuunnitelman yhteydessä.

3. Pysyvät tilat



Opetuslautakunta on 16.4.2013 hyväksynyt tarveselvityksen hyvinvointialojen lisätiloista 600 opiskelijalle Jätkäsaaren Bunkkeriin. Bunkkeriin suunniteltu huoneistoala oli 10 226 htm<sup>2</sup> + yhteistiloja 24,8 % eli yhteensä 12 261 htm<sup>2</sup>. Alustava arvio rakentamiskustannuksista oli noin 30,2 milj. euroa. Tilatarve on syksyllä 2013 hyväksytyssä investointiohjelmassa vuokrahankkeena.

Tilakeskuksen kanssa yhteistyössä selvitettiin syksyllä 2013 vaihtoehtoisia tiloja tähän ammatilliseen opetukseen, mikäli Bunkkerin hanke ei toteutuisi. Hattulantie 2:n kiinteistö todettiin tietyin muutoksin tilarakenteeltaan ja sijainniltaan sopivaksi. Pysyvät opetustilat tarvitaan käyttöön vuonna 2018. Opetusvirasto tulee laatimaan pysyvistä tiloista tarveselvityksen.

Bunkkerin tarveselvityksessä esitettiin tilantarve seuraaville opiskelijapaikoille:

hiusala	140
kauneudenhoitoalat	60
lähihoitajakoulutus	200

Aikuisopisto:

hierojat	40
jalkojenhoitajat	40
välinehuoltajat	20

Valmistava koulutus	100
---------------------	-----

Perustutkinto-opiskelijoita on arvioitu voitavan sijoittaa Hattulantielle vähintään 80 lisää Bunkkeriin verrattuna. Nämä 80 opiskelijapaikkaa on suunniteltu valmistavalle koulutukselle.

Koska Hattulantien korjauksiin alun perin arvioidut kustannukset 5-10 milj. euroa ovat korkeintaan kolmannes Bunkkerin kustannusarviosta, on koulutusaloja ja niiden keskinäisiä painotuksia ollut tarkoitus tarveselvitysvaiheessa tarkistaa kevyempää korjausta vaativaan suuntaan.

Suunnitelmissa on sijoittaa tiloihin myös ammatillisen lisäkoulutuksen aikuisopiskelijoita, jolloin tilantarve/opiskelija on pienempi ja opiskelijoita mahtuu enemmän. Lisäksi kasvattamalla opetuksen aikaa vuorokaudessa saadaan tilat vielä tehokkaampaan käyttöön.



Tilakeskus on yhdessä opetusviraston kanssa etsinyt Stadin ammattiopiston opetuskäyttöön sopivia tiloja. Kaupungin omasta tyhjistä tilakannasta ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat toiminnallisesti tai aikataulullisesti yllä olevia tilantarpeita.

#### Esitettävä tila

Vuokrattavaksi esitettävä 10 736 htm<sup>2</sup>:n suuruinen koulurakennus sijaitsee Helsingissä, Vallilan kaupunginosassa 22, korttelissa 559, tontilla 2. Kiinteistön osoite on Hattulantie 2, 00550 Helsinki. Rakennuksen omistaa Helsingin seudun kauppakamari, tontin omistaa Helsingin kaupunki. Rakennusta hallinnoi Kiinteistö Oy Mäkelän Koulu, joka on kohteen vuokranantaja.

Rakennus on hyväkuntoinen. Koulurakennus soveltuu hyvin mitoitukseltaan kohtuullisin muutostyökustannuksin Stadin ammattiopiston tilatarpeeseen. Rakennuksessa on auditorio, ruokala, oppilashuoltotilat, liikuntasali ja kirjasto. Rakennus ja sen ympäristö on esteetön. Rakennus on hyvien julkisten liikenneyhteyksin varrella. Stadin ammattiopiston Sturenkadun, Teollisuuskadun, Elimäenkadun ja Savonkadun toimipaikat sijaitsevat lähietäisyydellä.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Haaga Helia AMK ja Suomen Liikemiesten Kauppaopisto, jotka muuttavat portaittain kolmessa osassa uusiin tiloihinsa Pasilaan viimeistään 30.6.2016.

Kesällä 2014 vapautunut tila 260 htm<sup>2</sup> (ensimmäinen vaihe) soveltuu vähäisin muutoksin yhden Stadin ammattiopiston jalkojenhoidon aikuiskoulutusryhmän pysyvää tarvetta varten.

Kesällä 2015 vapautuva osa, 5 509 htm<sup>2</sup> (toinen vaihe), soveltuu erittäin hyvin vähäisin muutoksin Stadin ammattiopiston 750 oppilaan Teollisuuskatu 23:n väistötilakäyttöön kahdeksi lukuvuodeksi, 2015–2017.

Kesällä 2016 vapautuu loppuosa 4 967 htm<sup>2</sup> (kolmas vaihe). Tällöin koko rakennus yhteensä 10 736 htm<sup>2</sup> olisi opetusviraston käytettävissä. Suurimmat muutokset koko rakennuksen 10 736 htm<sup>2</sup>:n suuruisiin tiloihin teetetään 7/2016 - 6/2018 välisenä aikana edellä mainittujen hyvinvointialojen sekä muiden Sturenkadun kampuksen yhteyteen soveltuvien alojen pysyvää tarvetta varten. Ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa tehdyt muutostyöt käytetään mahdollisimman tarkkaan hyväksi. Tilojen muutostyön tulee täyttää opetustiloille asetetut vaatimukset ennen tilojen käyttöönottoa.

#### Arvioidut kustannukset ja esitettävä vuokrasopimus



Esitettävä vuokrasopimus on 16 vuoden määräaikainen sopimus ja se sisältää vuokra- ja osto-option. Vuokrasopimus alkaa 1.1.2015, tai aikaisemmin, mikäli sopimus tulee aiemmin hyväksytyä kaupungin päätöksentekoeleimissä ja päättyy 1.7.2030. Syksyksi 2014 käyttönotetusta 260 htm<sup>2</sup> suuruisesta tilasta on tehty lyhytaikainen vuokrasopimus, joka alkoi 1.8.2014 ja päättyy viimeistään 31.12.2015 tai aikaisemmin, kun tässä päätettäväksi esitetty sopimus tehdään.

Pysyvistä tiloista ja niihin tarvittavista muutoksista ei ole vielä suunnitelmia.

Tarvittavien toiminnallisten muutostöiden kustannuksiksi on tähän asti arvioitu voitavan laskea ilman arvonnisäveroa yhteensä 5-10 milj. euroa. Kuitenkin on nyt tullut tietoon, että vuokranantajan korjauksiin käytettävissä oleva rahoitus on arvonnisäveroineen korkeintaan yhteensä 5 milj. euroa.

Seuraavassa on tähän muutuskustannuskattoon perustuva vuokralaskelma:

Pääomavuokra on tilojen tämänhetkisessä tilassa arvonnisäverottomana 9,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Kun muutuskustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 5 milj. euroa, kustannuksista aiheutuvan lisävuokran arvioidaan olevan noin 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk seuraavan 10 vuoden ajan.

Ylläpitovuokra-arvio on kaksi ensimmäistä vuotta arvonnisäverottomana noin 8,68 euroa/m<sup>2</sup>/kk sisältäen mm. ruokala- ja vahtimestaripalvelut ja tämän jälkeen noin 4,7 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Ylläpitovuokra peritään todellisten kustannusten mukaan.

Kun koko koulurakennus 10 736 htm<sup>2</sup> on 2018 pysyvässä käytössä, on kokonaisvuokra-arvio 10 vuoden ajan enimmillään yhteensä 18,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli 2,41 milj. euroa/vuodessa. Kymmenen vuoden jälkeen vuokra-arvio on 14,2 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Opetustilojen (10 736 htm<sup>2</sup>) yhteenlaskettu, 16 vuodelle pääomitettu vuokra on 18,92 miljoonaa euroa, kun muutostyön kustannukset ovat 5 miljoonaa euroa.

Kiinteistöviraston on tarkoitus edelleen vuokrata tilat opetusvirastolle vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättyinä tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Tilakeskus on neuvotellut vuokrasopimukseen 5+5 vuoden vuokrauksen jatko-option.

Tilojen vuokraus pysyvään ammatillisen koulutuksen käyttöön



Vuokranantajan käytettävissä oleva rahoitus muutostöihin, 5 milj. euroa arvonlisäveroineen, sisältää myös ensimmäisen vaiheen jalkojenhoitotilan sekä toisen vaiheen Teollisuuskadun väistötilakorjaukset. Tämä merkitsee sitä, että pysyvien tilojen korjauksiin jää korkeintaan 3 milj. euroa eli kolmannen vaiheen korjauksiin jää rahoitusta noin 500 euroa/m<sup>2</sup> edellyttäen, että ensimmäisen ja toisen vaiheen tilat jäävät sellaisenaan käyttöön. Tällä ei voida rakentaa minkään alan työsalitiloja, vaan reilusti yli puolet rakennuksesta tulisi muodostumaan teorialuokista, joilla ei ole käyttöä ammatillisessa koulutuksessa.

Jotta rakennus olisi mahdollista vuokrata ammatilliseen koulutukseen, tarvitaan pysyvien tilojen korjaukseen vuosille 2016–2018 lisärahoitusta 3-5 milj. euroa. Tämä tarkoittaa myös sitä, että koulutuskoostumus tulee tarveselvitysvaiheessa suunnitella huomattavasti kevyemmäksi korjaustöiden kannalta kuin Bunkkeriin suunnitellut koulutukset olivat. Tarvittava rahoituksen määrä tarkentuu tarveselvityksen kustannusarvion yhteydessä.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492  
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Selvitys Bunkkerin vaihtoehtoja ammatilliseen opetukseen 2013 SSa ASa
- 2 Pohjapiirrokset Koy Mäkelän koulu vaiheittain vuokrattavat tilat 2014 05 16
- 3 Vuokrasopimus Mäkelän Koulu Hgin kaup 290814
- 4 Lisävuokran laskentaesimerkki 020914

**Otteet**

**Ote**  
Otteen saajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti