



27.05.2020

Ärende/8

§ 141

Hyrning av lokaler som tillfälliga skollokaler för fostrans- och utbildningssektorn (Arkadiagatan 24)

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra tillfälliga skollokaler för fostrans- och utbildningssektorn i enlighet med den i bilaga 1 angivna projektplanen, daterad 16.4.2020, utgående från att hyreslokalerna omfattar högst 5 867 m² lägenhetsyta och priset uppgår till högst 20 136 000 euro exklusive mervärdesskatt räknat enligt en hyresperiod på 15 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 16.4.2020
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite
- 4 Kasko lausunto

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Uthyraren

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov av tillfälliga lokaler

Ombyggnaden av Taivallahden peruskoulu anges i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2022–2024 som finns som bilaga till stadens budget för 2021. Taivallahden peruskoulu behöver tillfälliga lokaler under ombyggnaden. Som tillfälliga lokaler har fastig-



27.05.2020

Ärende/8

heten på Arkadiagatan 24 och paviljongerna vid Sandstrandsvägen planerats. Under ombyggnaden är det inte möjligt att ordna undervisning i skolans nuvarande lokaler. Det är inte heller möjligt att bygga tillfälliga lokaler på Taivallahden peruskoulus tomt under ombyggnaden.

Meningen är att fastigheten på Arkadiagatan 24 används etappvis för fem andra skolors behov av tillfälliga lokaler efter Taivallahden peruskoulu enligt följande preliminära plan:

- Fas 1 Taivallahden peruskoulu 8/2022–11/2024
- Fas 2 Zacharias Topeliusskolan och Töölön ala-asteen koulu 1/2025–6/2026
- Fas 3 Ressun peruskoulu, årskurserna 1–9 6/2026–6/2028
- Fas 4 Meilahden yläasteen koulu 6/2028–12/2029
- Fas 5 Snellmanin ala-asteen koulu och daghem 1/2030–6/2031
- Fas 6 Tölö Gymnasium 6/2031–12/2032

Lokalerna på Arkadiagatan 24 lämpar sig med tanke på funktionerna och läget som tillfälliga lokaler för skolorna ovan. Lokalerna ligger på ett gångavstånd på 800 meter från Taivallahden peruskoulu i ett centralt område i Främre Tölö. Att tilläggslokaler placeras i en och samma fastighet är med tanke på kostnaderna en ekonomisk lösning.

Projektplanen finns som bilaga 1. Referensplanerna och lokalprogrammet ingår i bilagematerialet.

Lokalernas kvalitetsmål och projektets miljömål

Projektet förverkligas enligt den normala kvalitetsnivån för skolbyggnaderna i Helsingfors. I projektet förverkligas en lärmiljö som följer dagens krav. Då blir lokalerna tillgängliga och funktionellt lämpliga för alla elever och de bidrar till barns och ungas uppväxt och utveckling.

Fastighetsägaren ansöker om ett miljöcertifikat i enlighet med certifikatsystemet BREEAM för projektet. Klassificeringen BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) baserar sig på ett gemensamt europeiskt normsystem och är det ledande miljöklassificeringssystemet i Europa. För projektet söks klassen Very Good som motsvarar LEED (Leadership in Energy and Environmental Design Gold) till sina krav.

Projektets omfattning

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Hysesområdet omfattar hela byggnaden och dess gård. Till byggnaden hör det ursprungliga skolhuset från 1930 och en tillbyggnad från 1998. Byggnaden omfattar 7 793 m² bruttoyta, 5 867 m² lägenhetsyta och 4 403 m² effektiv yta. Eftersom gårdsområdet på Arkadiagatan 24 inte ensamt räcker för lågstadieskolans lokalbehov ordnas det mer gårdsområde på granntomten där Etu-Töölön lukio ligger. Fostrans- och utbildningssektorn och stadsmiljösektorn kommer separat överens om gårdarnas gemensamma bruk. Meningen är att fasta konstruktioner för lågstadieskolan inte ska förläggas till gymnasiets gård och att gårdens lämplighet för elever i lågstadieåldern säkerställs.

Reparations- och ändringsarbeten i lokalerna

Fastighetsägaren genomför ombyggnadsarbeten som baserar sig på användarens behov i lokalerna i enlighet med ett lokalprogram. Största delen av lokalerna i det ursprungliga skolhuset har nyligen varit i undervisningsbruk. En del av lokalerna har tillfälligt varit i kontorsbruk. Lokalerna ändras i sin helhet tillbaka till skolbruk. Fastighetens tillbyggnad har varit i kontorsbruk och ändras i samband med hyresprojektet för förskolebruk. Lokalerna tas emot från fastighetsägaren som färdiga och renoverade i enlighet med referensplanerna. Möbleringen och utrustningen för verksamheten återstår på hyresgästens ansvar.

Fastighetsägaren ansöker om det nödvändiga bygglov för projektet.

Ibruktagande av lokalerna

De tillfälliga lokaler som ska hyras tas i bruk i augusti 2022.

Hyrning

Eftersom det inte fanns lämpliga tillfälliga lokaler som lämpar sig för undervisning inom stadens eget lokalbestånd utreddes alternativa hyreslokaler inom gränserna för Taivallahden peruskoulus elevupptagningsområde. I fastigheten på Arkadiagatan 24 ingår ett gammalt skolhus och en tillbyggnad, och lokalerna omfattar sammanlagt ca 5 867 m² lägenhetsyta. Hyresnivån för fastigheten är konkurrenskraftig jämfört med stadens andra undervisningslokaler i området. Vid hyrning av lokaler tillämpas inte upphandlingslagen med stöd av 9 § i upphandlingslagen.

Stadsmiljösektorn ingår ett hyresavtal med ägarbolaget Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy. Hyresavtalet börjar löpa när ändringsarbetena är klara och objektet har godkänts för mottagning. Det är meningen att hyresavtalet ska börja löpa och besittningen överlåtas i juni 2022. Hyresavtalet ingås för en bestämd tid på 15 år. Staden har i avtalet en



köption för det fall att ägaren beslutar sälja fastigheten. Ett utkast till hyresavtal finns som bilaga 2.

Hyresbelopp

Kapitalhyran för hyreslokalerna på 5 867 m² lägenhetsyta uppgår till 18,12 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran vid ingången av avtalet till 3,89 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt 22,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Totalhyran uppgår till sammanlagt ca 129 150 euro i månaden och ca 1 549 600 euro om året. Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt är ca 106 310 euro i månaden och ca 1 275 720 euro om året, dvs. ca 19 136 000 euro under en hyresperiod på 15 år. Kapitalhyran omfattar inte reserveringen på 1 miljon euro för tilläggs- och ändringsarbeten.

Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt, kapitaliserad i enlighet med anvisningarna om hantering av lokalprojekt, uppgår under en hyresperiod på 15 år till 14 249 287 euro i nuvärde. Med nuvärde avses värdet vid granskningstidpunkten (m.a.o. i dagens penningvärde) på de avgifter som betalas vid ett senare tillfälle.

Underhållshyran består bl.a. av fastighetens underhåll och reparationsarbeten, fastighetsskatterna, försäkringarna för fastigheten, avfallshanteringen, värme- och kylkostnaderna och avgifterna för vatten- och avloppsanslutningar. Underhållshyran bestäms i förväg för ett år åt gången på basis av de realiserade underhållskostnaderna, så att underhållskostnadernas överskott eller underskott beaktas i underhållshyrens belopp för bestämningsåret för den därpåföljande underhållshyran.

Fastighetsägaren har huvudansvaret för underhållet. Hyresgästen ansvarar för underhållet av lokalerna till de delar om vilka det har överenskommit i utkastet till ansvarsfördelningstabell. Utkastet till ansvarsfördelningstabell finns som bilaga 3.

Kostnader för att använda lokalerna

Lokalkostnaderna för användaren är högst 23,96 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt ca 140 573 euro i månaden och ca 1 687 000 euro om året.

Lokalkostnaderna består av den totalhyra som stadsmiljösektorn betalar till fastighetsägaren. I totalhyran ingår kapitalhyran 18,12 euro/m² lägenhetsyta, underhållshyran 3,89 euro/m² lägenhetsyta, förvaltningskostnader på 0,50 euro/m² lägenhetsyta som stadsmiljösektorn tar ut och underhållskostnader på 0,50 euro/m² lägenhetsyta som stadsmiljösektorn tar ut för de underhållsuppgifter som hör till stadsmiljösektorns



27.05.2020

Ärende/8

ansvar. I totalhyran ingår dessutom en reservering på 0,95 euro/m², totalt högst 1 miljon euro, för tilläggs- och ändringsarbeten. Underhållskostnaderna bestäms på basis av de realiserade kostnaderna för ett år åt gången.

Projektfinansiering

Hyran för lokallösningen finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 5.5.2020 tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Enligt utlåtandet motsvarar projektplanen väl verksamhetsmålen inom fostran och utbildning. Utlåtandet finns som bilaga 4.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i anslutning till verkställigheten av beslutet bemyndiga chefen för enheten för verksamhetslokaler vid stadsmiljösektorns servicehelhet för byggnader och allmänna områden att hyra lokaler på sammanlagt 5 867 m² lägenhetsyta hos Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy för en hyrestid på 15 år och att göra små ändringar i hyresavtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 16.4.2020
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite
- 4 Kasko lausunto

Bilagematerial

- 1 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



27.05.2020

Ärende/8

Utdrag

Utdrag

Uthyraren

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.05.2020 § 301

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytettäväksi väistötiloiksi siten, että vuokratilojen enimmäislaajuus on 5 867 htm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 136 000 euroa 15 vuoden vuokra-ajalle laskettuna.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.05.2020 § 110

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon osoitteen Arkadiankatu 24 toteutettavien vuokrahankkeen toteutettavien väistötilojen hankesuunnitelmasta (liite 1). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin



27.05.2020

Ärende/8

edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisen tärkeänä lautakunta pitää, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan eri palvelujen tarpeet ja toimintamahdollisuudet otetaan huomioon väistö-tilaketjujen ja muutostöiden suunnittelussa.

Lisäksi lautakunta korostaa, että tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Väistötilasuunnittelussa tulee myös huomioida hankkeiden ja väistötiloissa toteutettavien mahdollisten muutostöiden aikataulut.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että väistötilojen jatkosuunnittelussa ja mahdollisten muutostöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa edelleen huomioidaan henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty 27.11.2019 kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle. Työsuojelun lausunto (liite 2) on otettu huomioon suunnittelussa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.04.2020
§ 51

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
esitti kaupunginhallitukselle

A



27.05.2020

Ärende/8

Arkadiankatu 24:n koulujen väistötilojen vuokrahankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 867 htm² ja enimmäishinta on 20 136 000 euroa.

B

yhteensä 5 867 htm²:n suuruisten tilojen vuokraamista Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:lta 15 vuoden vuokra-ajaksi sekä kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

C

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi