



18.01.2017

Kaj/11

§ 11

**Hyrning av en byggnad på Drumsö i Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja
Neljäs ägo för utbildningsverket och barnomsorgsverket**

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetskontorets lokalcentral att hyra en fyravånings produktions- och kontorsbyggnad med en hyresyta på ca 8 900 m² lägenhetsyta av ägaren Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä. Byggnaden är belägen vid Hallonnäsgränden 4 på Drumsö. Den ska ha ändrats så att den kan användas i enlighet med utbildningsverkets och barnomsorgsverkets behovsbeskrivningar. Hyrestiden börjar den dag byggnaden tas i bruk, dock senast 15.7.2019. Hyresavtalet baserat på ett hyresanbud som uppdaterades 11.11.2016 (bilaga 1) är tidsbundet och går ut tjugo år efter den dag hyrestiden börjat. Huvudvillkoren är följande:

1

Kapitalhyran uppgår till 175 775 euro (19,75 euro/m²) i månaden exklusive mervärdesskatt. Den omfattar enligt en bilaga de i stadens anbudsförfrågan beskrivna funktionella förändringarna och förhållandena efter att de blivit genomförda av uthyraren på ett av myndigheterna godkänt sätt, på så vis att kvalitetsnivån och förhållandena uppfyller kraven på säkerhet och sundhet. Rumsprogrammet i anbudsförfrågan är utarbetat i samråd med utbildningsverket, barnomsorgsverket och fastighetskontorets lokalcentral.

2

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för underhållet på samma sätt som beträffande skol- och daghemsbyggnader som staden äger direkt. Användarna betalar för underhållet på så sätt att underhållskostnaderna fogas till hyran i form av underhållshyra. Underhållshyran bestäms enligt byggnadstypen och utifrån de faktiska genomsnittliga underhållskostnaderna de tolv föregående månaderna. Dessa underhållskostnader uppgår till 3,15 euro/m²/månad i fråga om lågstadiebyggnader och till 5,67 euro/m²/månad i fråga om daghemsbyggnader. Underhållshyran justeras vart tredje år enligt de faktiska kostnaderna.

B



18.01.2017

Kaj/11

bemyndiga fastighetskontorets lokalcentral att i den hyrda byggnaden hyra ut de lokaler till utbildningsverket och barnomsorgsverket som dessa behöver. Hyran består av den kapitalhyra som enligt avtalet ska betalas till uthyraren och av det nedanstående

- en underhållshyra som uppgår till ca 3,25 euro/m²/månad för utbildningsverkets lokaler och till ca 4,50 euro/m²/månad för barnomsorgsverkets lokaler, varvid det är beaktat att vissa lokaler används av båda verken
- lokalcentralens allmänna kostnader, 0,50 euro/m²/månad
- beräknade extra kostnader för nya utomhusområden, ca 0,50 euro/m²/månad
- eventuella övriga smärre tilläggshyror som bestäms separat

C

bemyndiga fastighetskontorets lokalcentral att vid behov göra smärre ändringar i hyresavtalet.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att invånarna får intensifierad information om mätningarna av inomhusluften och om byggnadstillsynen under byggtiden och vid ibruktagandet. (Elina Moisio)

Behandling

Ledamoten Sirkku Ingervo understödd av ledamoten Sami Muttilainen föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att uppförandet av en nybyggnad för skol- och daghemslokaler på Drumsö påskyndas.

Motivering: Hallonnäsgränden 4 är en kontorsbyggnad där det finns uppenbara problem med inomhusluften och där det inte finns garantier för att hälsoriskerna elimineras med den brådskande tidtabellen för reparationer. Gårdsplanen vid Hallonnäsgränden 4 är inte heller tillräckligt stor för såväl en skola som ett daghem.

5 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att uppförandet av en nybyggnad för skol- och daghemslokaler på Drumsö påskyndas. Motivering: Hallonnäsgränden 4 är en kontorsbyggnad där det finns uppenbara problem med inomhusluf-



ten och där det inte finns garantier för att hälsoriskerna elimineras med den brådskande tidtabellen för reparationer. Gårdsplanen vid Hallonäsgränden 4 är inte heller tillräckligt stor för såväl en skola som ett daghem.

Ja-röster: 79

Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Tomi Sevan-der, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 2

Sirkku Ingervo, Sami Muttilainen

Frånvarande: 4

Seppo Kanerva, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Sinikka Vepsä

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Under diskussionen föreslog ledamoten Elina Moisio understödd av ledamoten Sirkku Ingervo följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att invånarna får intensifierad information om mätningarna av inomhusluften och om byggnadstillsynen under byggtiden och vid ibruktagandet.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

6 omröstningen

Ledamoten Elina Moisios hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att invånarna får intensifierad information om mätningarna av inomhusluften och om byggnadstillsynen under byggtiden och vid ibruktagandet.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 71

Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Inger-vo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Mänistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Blanka: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Harri Lindell, Seija Muurinen, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Kaarin Taipale, Thomas Wallgren

Frånvarande: 4

Seppo Kanerva, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Elina Moisios förslag till hemställningskläm.

Ledamoten Sirkku Ingervo anmälde avvikande mening genom att reservera sig mot beslutet:

Hallonnäsgränden 4 är en kontorsbyggnad där det finns uppenbara problem med inomhusluften och där det inte finns garantier för att hälsoriskerna elimineras med den brådskande tidtabellen för reparationer. Gårdsplanen vid Hallonnäsgränden 4 är inte heller tillräckligt stor för såväl en skola som ett daghem.

Utifrån jämförelsen motsvarar kostnaderna för nybyggnadsalternativet till storleken den kapitaliserade hyressumman för hyresprojektet.

Föredragande



18.01.2017

Kaj/11

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 3 Suunnitelmat muutostöistä
- 4 Pohjakuva
- 5 Haitta-ainekartoitus 4.10.2016
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 7 Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 13.12.2016, Lauttasaaren 2. ala-aste, tarveselvityksen hyväksyminen
- 8 Vattuniemenkuja, tarveselvitys
- 9 Vattuniemenkuja, tarveselvityksen liite
- 10 Varhaiskasvatuslautakunnan päätös 17.1.2017

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja 4

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov av lokaler för utbildningsverket och barnomsorgsverket

På basis av tillgängliga elevprognoser beräknas antalet finska lågstadi-
eelever åren 2017–2026 öka med ca 200 på Drumsö. Under samma
period ökar antalet högstadi-eelever med ca 230 enligt befolkningspro-
gnosen.

Det finns för närvarande en enda finsk lågstadieskola på Drumsö, vid
Kvarnbergsvägen 3. Antalet elever är 866 (20.9.2016). Skolan har flera
extra lokaler. Det behövs åren 2017–2026 nya permanenta lokaler för
ca 590 lågstadi-eelever. Enligt byggnadsprogrammet ska det åren
2020–2021 uppföras en ny lågstadiebyggnad på Drumsö för utbild-
ningsverket.



Utbildningsverket har sedan med avvikelse från tidigare planer kommit fram till att lågstadieprojektet bör tidigareläggas så att lokalerna kan användas år 2019. Nya alternativ för projektet har därför börjat sökas.

Barnomsorgsverket behöver å sin sida samtidigt tillfälliga lokaler för daghemmet Särki medan dess byggnad renoveras. Verket behöver dessutom lokaler för ytterligare ca 200 barn. Avsikten är att daghemsbyggnaden ska renoveras åren 2018–2019.

Med tanke på behovet av mer utrymme har fastighetskontorets lokalcentral utrett möjligheten till ett projekt som ersätter en renovering i daghemmet Särkis byggnad. Det ersättande projektet ska tillgodose både daghemmets behov och behovet av lokaler för ytterligare 200 barn.

Granskade alternativ

Ett speciellt problem på Drumsö är att det råder brist på lediga Y-tomter. Som ett alternativ för en byggnad för en andra lågstadieskola har exempelvis möjligheten att planlägga en Y-tomt i Mörtnäsparken i södra spetsen av Hallonnäs undersökts. Ett problem med Mörtnäsparken är att tillgängligheten är dålig. I och med att projektet tidigareläggs är det med tanke på att en detaljplaneändring tar lång tid ändå inte möjligt att planlägga en ny Y-tomt utan att separata tillfälliga lokaler och extra lokaler ordnas. Dessutom finns det risk att en detaljplaneändring överklagas. Följaktligen har det alternativ som går ut på att verksamheten förläggs till en befintlig byggnad granskats i första hand.

Granskningen inleddes i början av år 2016 genom en kartläggning av alla fastigheter i Hallonnäs som är lämpliga vad storleken och ändamålet beträffar och som endast kräver undantagsförfarande. Utredningarna ledde till att nitton fastigheter hittades, och ägarna tillfrågades om de var villiga att hyra ut lokaler för skol- och/eller daghemsändamål.

Resultaten av granskningen beskrivs mer ingående i bilaga 2. Diskussionerna med fastighetsägarna gav fem särskilt potentiella alternativ, och dessa analyserades närmare också utifrån tekniska och funktionella krav. Dessutom bedömdes möjligheterna till en gårdsplan och utomhusområden på tomten och i närheten. Efter bedömningen och diskussionerna meddelade slutligen två fastighetsägare att de ville ge ett anbud.

Processen kring anbudsfrågan

Till handlingarna för anbudsfrågan hörde en skrivelse med anbudsfrågan, avtalsutkast, en prissättningsblankett, ett preliminärt rumsprogram, en tabell över fördelningen av ansvaret för underhållet, tek-



niska krav på lokalerna och anvisningar för planering av köket. Anbudshandlingarna skulle lämnas senast 23.8.2016. En fastighetsägare lämnade anbudshandlingarna inom utsatt tid. Den andra fastighetsägaren meddelade med hänvisning till handlingarna för anbudsförfrågan att fastigheten trots allt inte var tillräckligt lämplig för ändamålet i fråga och deltog därför inte i anbudsförfarandet.

Eftersom processen kring anbudsförfrågan ledde till ett enda anbud, vilket gavs av Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä, beslutades det att alternativet med en nybyggnad i Hallonnäs ytterligare skulle undersökas vid sidan om hyresalternativet för att de alternativa kostnaderna skulle fås fram. Samtidigt fortsatte processen med förhandlingar om kommersiella villkor med anbudsgivaren.

En jämförelse visar att investeringskostnaderna för alternativet med en nybyggnad motsvarar det kapitaliserade hyresbeloppet för den byggnad som hyrs. I och med att en nybyggnad blir klar för sent på grund av en detaljplaneändring och det därför uppstår kostnader för behövliga extra lokaler och tillfälliga lokaler är följden att de totala lokalkostnaderna för en nybyggnad ändå är mindre förmånliga. Om extra lokaler och tillfälliga lokaler ordnas i form av flyttbara volymentelement föreligger det dessutom oförutsebara risker när en lämplig plats på Drumsö ska hittas.

Slutresultat

Efter att hyresanbudet tagits emot utarbetades det exaktare planer för det nya ändamålet med byggnaden och för det tekniska genomförandet. Dessutom gjordes det en kartläggning över skadliga ämnen eftersom byggnaden måste vara sund och säker. Samtidigt förhandlades det om kommersiella villkor i hyresavtalet. Samförstånd om de kommersiella villkoren nåddes andra veckan i november 2016. Av de ovan beskrivna anledningarna har det i samråd med användarna och stadskansliet bedömts att det totalekonomiskt sett bästa alternativet i dagens läge är att de behövliga lokalerna hyrs såsom föreslaget.

Planerna för ändringsarbeten utgör bilaga 3, en planritning bilaga 4 och kartläggningen över skadliga ämnen bilaga 5.

Hyresavtal

Enligt det framförhandlade hyresavtalet börjar hyrestiden senast 15.7.2019 och går ut tjugo år efter den dag hyrestiden börjat. Avtalet innehåller en option om förlängning. Dessutom har uthyraren och staden kommit överens om att lokalerna kan tas i bruk och hyrestiden börja redan 15.7.2018 i det fall att tidsplanen för ändrings- och reparationsar-



betena möjliggör detta. Lokalerna kan tas i bruk 15.7.2018 förutsatt att undantags- och bygglovsförfarandet sker utan fördröjningar.

Arrendet för tomten ingår i kapitalhyran. Kapitalhyran är fram till den dag hyrestiden börjar bunden vid byggnadskostnadsindex i november 2016, och efter att lokalerna tagits i bruk är den bunden vid levnads-kostnadsindex den månad lokalerna togs i bruk.

Som det ser ut nu finns det i byggnaden lokaler på ca 1 000 m² som barnomsorgsverket inte behöver åtminstone genast. Dessa lokaler görs lätta att omdisponera för att staden först ska kunna hyra ut dem vidare till utomstående och senare vid behov ta dem i bruk för daghems- eller skoländamål med kort varsel utan installationstekniska ändringsarbeten.

Ett utkast till hyresavtal, vilket ska justeras i enlighet med ett uppdaterat hyresanbud, utgör bilaga 6.

Utomhusområden

Utöver den på tomten planerade gårdsplanen behövs det ett utomhusområde i den närbelägna Båtbyggarparken och en ny liten utomhusplan i Stävparken. Läget för utomhusområdena har planerats i samråd med byggnadskontorets gatu- och parkavdelning och stadsplaneringskontoret, utifrån att invånarna ska kunna använda parkerna fritt också i framtiden. De extra utomhusområdena har en kostnadseffekt på ca 0,50 euro/m²/månad för användarna.

Projektet gemensamt för utbildningsverket och barnomsorgsverket

Enligt stadens strategiprogram ska stadens servicelokaler användas effektivare. Vad skol- och daghemslokaler beträffar kan användningen effektiviseras särskilt på så sätt att gymnastiksal, matsalar och kök är gemensamma. En lösning har därför i första hand sökts med utgångspunkt i att projektet är gemensamt för utbildningsverket och barnomsorgsverket.

Fastighetskontorets lokalcentral har granskat olika alternativ för servicelokaler på Drumsö tillsammans med utbildningsverket, barnomsorgsverket och stadsplaneringskontoret. På basis av behovsbeskrivningarna och med beaktande av hurdan struktur det nuvarande nätet av servicelokaler har är norra delen av Hallonnäs lämpligast för en servicebyggnad vad tillgängligheten beträffar.

Produktions- och kontorsbyggnaden vid Hallonnäsgränden 4, vilken är det av de undersökta alternativen som föreslås bli valt, passar vad lä-



18.01.2017

Kaj/11

get och dispositionen beträffar bra in i nätet av servicebyggnader på Drumsö.

Utbildningsnämndens finska sektion och barnomsorgsnämnden ger utlåtande om behovsplanerna och kostnaderna anknutna till lösningsförslaget.

Utbildningsnämndens finska sektion beslutade 13.12.2016 (148 §) godkänna behovsutredningen inklusive kostnaderna för hyresprojektet enligt förslaget och framhöll att planen är en lösning på behovet av lokaler för en andra lågstadieskola på Drumsö och möjliggör skolgång i permanenta, öppna och flexibla lokaler för lärande. Beslutet utgör bilaga 7, behovsutredningen bilaga 8 och en bilaga till behovsutredningen bilaga 9.

Verkställighetsbeslut

Byggnaden har undersökts med tanke på skadliga ämnen, och enligt resultaten finns det ingen särskild anledning till oro. De som använder byggnaden har emellertid låtit förstå att det är problem med inomhusluften, vilket betyder att saken bör utredas grundligt med beaktande av den planerade nya användningen.

Om stadsfullmäktige godkänner att Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljäs byggnad hyrs för den användning som baserar sig på utbildningsverkets och barnomsorgsverkets behovsbeskrivningar, kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att kräva att det vid renoveringen i byggnaden vid Hallonnäsgränden 4 särskilt ses till att de tidigare upptäckta problemen med inomhusluften blir avhjälpna så att byggnaden uppfyller kraven på undervisnings- och daghemslokaler för barn och unga.

Slutkommentarer

Förslaget till hyrning har beretts av fastighetskontorets lokalcentral, stadsplaneringskontoret, barnomsorgsverket, utbildningsverket och stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning i samråd. Newsec Oy har anlåtats som expert på fastighetsbranschen. Lokalcentralen har dessutom anlåtats externa byggnadstekniska experter.

När beslutsförslaget bedöms ska det beaktas att ett alternativ med ett nybyggnadsprojekt som staden själv genomför skulle innebära att en byggnad fås 3–5 år senare, vilket beror på att en detaljplaneändring och offentliga upphandlingsförfaranden är tidskrävande. Tillfälliga extra lokaler skulle i detta fall behövas på Drumsö, och de beräknade kostnaderna för sådana uppgår till 4–8 mn euro.



18.01.2017

Kaj/11

Om det hade funnits en Y-tomt i stadens ägo i Hallonnäs och detaljplanen hade varit stark skulle situationen vara en annan. Den föreslagna lösningen ger hur som helst samtidigt en möjlighet och tid att senare utreda eventuella planlägningsobjekt med tanke på en nybyggnad om det då finns ett behov som kräver detta.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 3 Suunnitelmat muutostöistä
- 4 Pohjakuva
- 5 Haitta-ainekartoitus 4.10.2016
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 7 Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 13.12.2016, Lauttasaaren 2. ala-aste, tarveselvityksen hyväksyminen
- 8 Vattuniemenkuja, tarveselvitys
- 9 Vattuniemenkuja, tarveselvityksen liite

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja 4

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto
Varhaiskasvatuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2017 § 11

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Postadress

PB 10
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



18.01.2017

Kaj/11

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitsevan vuokra-alaltaan noin 8 900 htm²:n suuruisen nelikerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön. Vuokra-aika alkaa käyttöönottopäivänä, kuitenkin viimeistään 15.7.2019. Liitteenä 1 olevan 11.11.2016 päivitetyn vuokratarjouksen mukainen vuokrasopimus on määräaikainen päättyen kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta seuraavin keskeisin ehdoin:

1

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 175 775 euroa kuukaudessa (19,75 euroa/m²/kk) sisältäen liitteenä kaupungin tarjouspyynnössä kuvatut toiminnalliset muutokset ja olosuhteet viranomaisten hyväksymällä tavalla vuokranantajan toteuttamina siten, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetut vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

2

Ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus samalla tavalla kuin kaupungin suoraan omistamissa kouluissa ja päiväkodeissa. Käyttäjät maksavat ylläpidon siten, että ylläpitokustannukset lisätään vuokraan ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokra määritellään rakennustyypeittäin 12 edellisen kuukauden toteutuneen keskimääräisen ylläpitokustannuksen mukaan, joka on ala-asteilla 3,15 euroa/m²/kk ja päiväkodeilla 5,67 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokrat tarkistetaan toteutuneen mukaan kolmen vuoden välein.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen edelleen vuokraamaan näin vuokratuista tiloista opetus- ja varhaiskasvatusvirastoille niiden tarvitsemat tilat vuokranantajalle sopimuksen mukaan maksettavalla pääomavuokralla, johon lisätään

- ylläpitovuokra, joka on opetusviraston tiloille noin 3,25 euroa/m²/kk ja varhaiskasvatusviraston tiloille noin 4,50 euroa/m²/kk, kun otetaan huomioon virastojen yhteisessä käytössä olevien tilojen vaikutus,



- tilakeskuksen yleiskustannus 0,50 euroa/m²/kk,
- lisäulkoaluiden arvioitu lisäkustannus, joka on noin 0,50 euroa/m²/kk sekä
- mahdolliset muut erikseen sovittavat vähäiset lisävuokrat.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 01.12.2016 § 478

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Kiinteistökartta 49/671 493, Vattuniemenkuja 4

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitseva vuokra-alaltaan noin 8 900 htm²:n suuruinen nelikerroksinen tuotanto- ja toimistorakennus muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön. Vuokra-aika alkaa käyttöönottopäivänä, kuitenkin viimeistään 15.7.2019. Sopimus on määräaikainen päättyen kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta jäljempänä tarkemmin kuvatuin ehdoin.

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 175 775 euroa kuukaudessa (19,75 euroa/m²/kk) sisältäen kaupungin tarjouspyynnössä kuvatut toiminnalliset muutokset ja olosuhteet viranomaisten hyväksymällä tavalla vuokranantajan toteuttamina siten, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetet vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus samalla tavalla kuin kaupungin suoraan omistamissa kouluissa ja päiväkodeissa. Käyttäjät maksavat ylläpidon siten, että ylläpitokustannukset lisätään vuokraan ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokra määritellään rakennustyypeittäin 12



18.01.2017

Kaj/11

edellisen kuukauden toteutuneen keskimääräisen ylläpitokustannuksen mukaan, joka on ala-asteilla 3,15 euroa/m²/kk ja päiväkodeilla 5,67 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokrat tarkistetaan toteutuneen mukaan kolmen vuoden välein.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen edelleen vuokraamaan näin vuokratuista tiloista opetus- ja varhaiskasvatusvirastoille niiden tarvitsemat tilat vuokranantajalle sopimuksen mukana maksettavalla pääomavuokralla, johon lisätään

- ylläpitovuokra, joka on opetusviraston tiloille noin 3,25 euroa/m²/kk ja varhaiskasvatusviraston tiloille noin 4,50 euroa/m²/kk, kun otetaan huomioon virastojen yhteisessä käytössä olevien tilojen vaikutus,
- tilakeskuksen yleiskustannus 0,50 euroa/m²/kk,
- lisäulkoaluiden arvioitu lisäkustannus, joka on noin 0,50 euroa/m²/kk sekä
- mahdolliset muut erikseen sovittavat vähäiset lisävuokrat.

Kiinteistölautakunta edellyttää, että Vattuniemenkuja 4:ssä toteutettavassa remontissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistössä aiemmin havaittujen sisäilmaongelmien korjaamiseen niin, että rakennus täyttää lasten ja nuorten käyttöön tuleville opetus- ja varhaiskasvatustiloille asetetut vaatimukset.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

01.12.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Sirkku Ingervo: Palautusehdotus: Kiinteistölautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen käyttöön osoitetaan kiireesti myös piha-alueiltaan sopiva tontti, jolle rakennetaan Lauttasaaren koulun ja päiväkodin tarvitsemat tilat uudisrakennuksena.

Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveysriskejä ei välttämättä saada nopealla aika-
taululla ja remontilla poistettua. Uudisrakennus on lapsille ja nuorille



18.01.2017

Kaj/11

turvallisempi ratkaisu. Myöskään Vattuniemenkuja 4:n piha-alue ei ole lainkaan riittävä isolle koululle ja päiväkodille.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toiseksi viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta edellyttää, että Vattuniemenkuja 4:ssä toteutettavassa remontissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistössä aiemmin havaittujen sisäilmaongelmien korjaamiseen niin, että rakennus täyttää lasten ja nuorten käyttöön tuleville opetus- ja varhaiskasvatustiloille asetetut vaatimukset.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Kiinteistölautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen käyttöön osoitetaan kiireesti, myös piha-alueiltaan, sopiva tontti, jolle rakennetaan Lauttasaaren koulun ja päiväkodin tarvitsemat tilat uudisrakennuksena.

Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveystarpeita ei välttämättä saada nopealla aikataululla ja isollakaan remontilla poistettua. Uudisrakennus on lapsille ja nuorille turvallisempi ratkaisu. Myöskään Vattuniemenkuja 4:n piha-alue ei ole lainkaan riittävä isolle koululle ja päiväkodille. Väliaikaisia tiloja voidaan käyttää ja järjestää lisää koulutila- ja päiväkotitarvetta vastaavasti. Riskitiloja ei pidä koulujen ja päiväkotien käyttöön osoittaa kiireen vuoksi.

17.11.2016 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi