



11.03.2020

Ärende/8

§ 83

Hyrning av tilläggslokaler för Ressun peruskoulu och Ressun lukio (Gräsviksgatan 23)

HEL 2019-009685 T 10 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra lokaler i enlighet med den i bilaga 1 angivna projektplanen om tilläggslokaler för Ressun peruskoulu och Ressun lukio, daterad 23.1.2020, utgående från att hyreslokalerna omfattar högst 5 890 m² lägenhetsyta och priset uppgår till högst 24 600 000 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 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ressun peruskoulu och Ressun lukios lokalbehov

Fostrans- och utbildningssektorn har som mål att öka undervisningen på engelska i enlighet med riktlinjerna i stadsstrategin 2017–2021. Ressun peruskoulu och Ressun lukio tillhandahåller undervisning både på finska och på engelska. Ressun lukio ordnar undervisning som leder till IB-examen, vilket ställer lokalkrav som avviker från dem för ett vanligt gymnasium.



Enligt fostrans- och utbildningssektorn behöver Ressun peruskoulu permanenta tilläggslokaler för högst 277 elever och Ressun lukio permanenta tilläggslokaler för högst 220 elever.

Ressun peruskoulu är verksam i Kampen på Lappviksgatan 10. Ressun lukio är verksam i Helsingfors stadskärna på Kalevagatan 8–10. Skolornas nuvarande lokaler har blivit trånga med anledning av de ökade elevantalen och det är inte möjligt att öka undervisningen på engelska i de befintliga byggnaderna. Det är inte möjligt att bygga till på tomterna för de befintliga byggnaderna.

Lokalerna på Gräsviksgatan 23 är med tanke på funktionerna och läget lämpliga såväl för Ressun peruskoulus som för Ressun lukios behov av tilläggslokaler. Lokalerna ligger på ett tryggt och kort gångavstånd på ca 500 meter från Ressun peruskoulus egentliga skolhus på Lappviksgatan.

Att tilläggslokaler för Ressun peruskoulu och Ressun lukio förverkligas i anslutning till varandra skapar förutsättningar för samarbete och en enhetlig IB-studieväg. Att tilläggslokaler för två enheter placeras i samma fastighet och lokalerna används gemensamt är med tanke på kostnaderna en ekonomisk lösning.

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

Kvalitetsmål för lokalerna

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. Fastigheten som enligt förslaget ska hyras har år 2012 genomgått hustekniska reparationer. I samband med ombyggnaden beviljades fastigheten certifikatet Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Gold.

Reparations- och ändringsarbeten i lokalerna

Fastighetsägaren genomför ändringsarbeten i lokalerna från kontorsbruk till skolbruk i enlighet med ett lokalprogram som baserar sig på användarens behov. Lokalerna hyrs och tas emot som färdiga och renoverade i enlighet med referensplanerna. På hyresgästens ansvar förblir den lösa inredningen och utrustningen för verksamheten samt eventuella tilläggsarbeten som beror på användarens specialbehov. För dessa reserveras 1,5 miljoner euro.



11.03.2020

Ärende/8

Fastighetsägaren söker det nödvändiga bygglov för ändringsarbetena och ändring av användningsändamål samt ett undantagsbeslut om avvikelser från användningsändamålet i detaljplanen.

Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet.

Ibruktagande av lokalerna och projektets tidtabell

De lokaler som ska hyras tas i bruk stegvis efter att ändringsarbetena blivit färdiga så att även hyresbetalningen börjar stegvis. Målet är att inleda byggarbetena i mars 2020 så att lokalerna kan tas i bruk stegvis senast 1.8.2020, 15.10.2020 och 31.12.2020.

Med det stegvisa ibruktagandet ovan uppgår hyreskostnaderna år 2020 till högst 390 000 euro.

Den målsatta tidtabellen för ibruktagandet är stram. Tidtabellen förutsätter att projektet fortskrider smidigt och att nödvändiga beslut och lov fås i tid.

Hyrning

I Helsingfors stadskärna finns det inga lediga byggnadsplatser eller undervisningslokaler, och lokalerna måste därför hyras inom det befintliga lokalbeståndet. Alternativa lokaler granskades inom gränserna för Res-sun peruskoulu elevantagningsområde. En förutsättning för lokalernas belägenhet var att det ska finnas en kort och trygg daglig gångförbindelse mellan grundskolan och tilläggslokalerna. Eftersom det inom stadens egna byggnader inte fanns tillgängliga lokaler som lämpar sig för undervisning utreddes tre tillgängliga alternativ som var lediga för förhyrning. För två av dessa var fastighetsägarna inte beredvilliga att överlåta sina lokaler för undervisningsbruk. Vid hyrning av lokaler tillämpas inte upphandlingslagen med stöd av 9 § i upphandlingslagen.

Avsikten är att hyra lokaler på 5 890 m² lägenhetsyta i byggnadens våningar 1–6 och förrådslokaler på 204 m² i källaren för fostrans- och utbildningssektorns bruk. Hyran för förrådslokalerna ingår i totalhyran. Stadsmiljösektorn ingår ett hyresavtal med ägarbolaget Pro2-Immo Helsinki R23 Oy. Hyresavtalet ingår så att avtalet gäller tills vidare och den första möjliga uppsägningstidpunkten är 15 år efter ingången av avtalet. Ett utkast till hyresavtal finns som bilaga 2.

Hyresbelopp

Kapitalhyran för hyreslokalerna på 5 890 m² vy uppgår till 21,78 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran vid ingången av av-



talet till 4,00 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt 25,78 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Totalhyran uppgår till sammanlagt ca 152 000 euro i månaden och ca 1 822 000 euro om året. Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt är ca 128 280 euro i månaden och ca 1 539 400 euro om året, dvs. ca 23,1 miljoner euro under en hyresperiod på 15 år. Kapitalhyran omfattar inte reserveringen på 1,5 miljoner euro för tilläggs- och ändringsarbeten som finansieras genom investeringsekonomin.

Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt, kapitaliserad i enlighet med anvisningarna om hantering av lokalprojekt, uppgår under en hyresperiod på 15 år till 15 979 080 euro (diskonterad kapitalhyra). Den diskonterade kapitalhyran är ett kalkylmässigt värde som jämförs med det alternativ att staden skulle genomföra projektet som sin egen investering. Det diskonterade hyresbeloppet är en sammanlagd summa av kapitalhyrorna under 15 år, konverterad med omvänd ränta och inflationsantagande till ett nuvärde eftersom penningflödet sträcker sig långt till framtiden.

Underhållshyran består bl.a. av fastighetens underhåll och reparationsarbeten, fastighetsskatterna, försäkringarna för fastigheten, avfallshandlingen, värme- och kylkostnaderna och vatten- och avloppsavgifterna. Underhållshyran bestäms för ett år åt gången på basis av de realiserade underhållskostnaderna, så att underhållskostnadernas överskott eller underskott beaktas i underhållshyrans belopp för bestämningsåret för den därpåföljande underhållshyran. Underhållshyrans belopp fastställs på förhand för en tidsperiod på ett år åt gången och beloppet bestäms på basis av de realiserade kostnaderna för året innan.

Fastighetsägaren har huvudansvaret för underhållet. Hyresgästen ansvarar för underhållet av lokalerna till de delar om vilka det har överenskommit i utkastet till ansvarsfördelningstabell. Hyresgästen ansvarar bland annat för driftselen och för eventuella nödvändiga upphandlingar av nya anordningar och material under användningstiden. Utkastet till ansvarsfördelningstabell finns som bilaga 3.

Hyresnivån för Gräsviksgatan 23 är konkurrenskraftig jämfört med stadens andra undervisningslokaler i området.

Kostnader för att använda lokalerna

Lokalkostnaderna för användaren är högst 28,58 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt ca 168 300 euro i månaden och ca 2,2 miljoner euro om året. Lokalkostnaderna består av den totalhyra som stadsmiljösektorn betalar till fastighetsägaren. I totalhyran ingår kapitalhyran 21,78 euro/m² lägenhetsyta, underhållshyran 4,0 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 ansvar. I totalhyran ingår dessutom en reservering på 1,80 euro/m² för tilläggs- och ändringsarbeten.

Användaren ansvarar själv för driftselen och för eventuella nödvändiga upphandlingar av nya anordningar och material under användningstiden.

Underhållskostnaderna bestäms på basis av de realiserade kostnaderna för ett år åt gången.

Finansiering

Projektet ingår som stadens hyresprojekt i förteckningen över planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt i hyres- och aktieobjekt åren 2020–2022 som utgör bilaga till budgeten för 2020.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 24.9.2019 (316 §) godkänt behovsutredningen om permanenta lokaler för Ressun peruskoulu och Ressun lukio som ett hyresprojekt på Gräsviksgatan 23. Fostrans- och utbildningsnämnden har 11.2.2020 tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Utlåtandet finns som bilaga 4.

Förslag från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har 23.1.2020 (9 §) föreslagit stadsstyrelsen att projektplanen för hyresprojektet för tilläggslokaler för Ressun peruskoulu och Ressun lukio, daterad 23.1.2020, ska godkännas utgående från att projektet omfattar högst 5 890 m² lägenhetsyta och den kapitaliserade hyran exklusive mervärdesskatt uppgår till 15 979 080 euro under en hyresperiod på 15 år. Hyresbeloppet på 15 979 080 euro enligt sektionens framställning motsvarar den i enlighet med anvisningarna för hantering av lokalprojekt kapitaliserade kapitalhyran för en hyresperiod på 15 år (diskonterad kapitalhyra). Stadsstyrelsen föreslås med avvikelse från sektionens framställning att lokalerna ska hyras för en period på 15 år, utgående från att den totala kapitalhyran exklusive mervärdesskatt uppgår till ca 23,1 miljoner euro. I beslutsförslaget ingår inte godkännande av den diskonterade kapitalhyran, utan godkännande av den totala kapitalhyran för en period på 15 år. Efter att projektplaneringen fortskridit har man varit tvungen att justera reserveringen för tilläggs- och ändringsarbeten så att reserveringarna har höjts till 1,5 miljoner euro. Då uppgår maximipriset till ca 24,6 miljoner euro under en hyresperiod på 15 år.



11.03.2020

Ärende/8

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 5 890 m² lägenhetsyta hos Pro2-Immo Helsinki R23 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 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

Bilagematerial

- 1 Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen hankesuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Enheten hyrning av verksamhetslokaler

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.02.2020 § 121

HEL 2019-009685 T 10 01 02

Päätös



11.03.2020

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 htm² 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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.02.2020 § 23

HEL 2019-009685 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun peruskoulun ja Ressun lukion osoitteeseen Ruoholahdenkatu 23 toteutettavan lisätilan 23.1.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion osoitteeseen Ruoholahdenkatu 23 toteutettavista lisätiloista on annettu puoltava lausunto jo 31.10.2019 päivätystä hankesuunnitelmasta koskien saman laajuisia ja -sisältöisiä lisätiloja. Hankesuunnitelmaa on päivitetty suunnitelmien tarkentuessa hankkeen hinnan osalta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannuseurannan 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 tulee edelleen huomioida henkilöstön ja opiskelijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä.

03.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja



11.03.2020

Ärende/8

Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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

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 enimmäislaajuus on 5 890 htm² ja pääomitettu arvonlisäveroton vuokra 15 vuodelle on 15 979 080 euroa.

B

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

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:ltä yhteensä 5 890 htm²: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



11.03.2020

Ärende/8

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