



17.03.2021

Ärende/10

## § 60

### Hyrning av lokaler på Campus Gumtäkt vid Helsingfors universitet för gymnasiet Helsingin luonnontiedelukios bruk

HEL 2020-013180 T 10 01 04

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra den nybyggnad som byggs på Campus Gumtäkt vid Helsingfors universitet samt 6 316 m<sup>2</sup> lägenhetsyta av de befintliga lokalerna på Campus Gumtäkt för gymnasiet Helsingin luonnontiedelukios bruk så att den totala hyran uppgår till sammanlagt 39 433 800 euro för en hyresperiod på 20 år.

#### Behandling

Ledamoten Thomas Wallgren föreslog att stadsfullmäktige dessutom beslutar utreda om det också är möjligt att universitetet som uthyrare kan erbjuda de undervisningslokaler som gymnasiet behöver helt och hållet i nybyggnaden.

Ledamoten Thomas Wallgrens motförslag understöddes inte, varvid det förföll.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 LT-lukio\_Vuokrahanke\_Hankesuunnitelma
- 2 Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218
- 3 Luonnontiedelukion vuokrasopimusluonnos
- 4 Kumpula\_yhteiset opetustilat sopimusluonnos\_
- 5 Kumpula\_liikuntatilat-sopimusluonnos

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

#### Lokalbehov



Enligt den befolkningsprognos som utarbetades 2019 kommer antalet finskspråkiga 16–18-åringar att öka med cirka 4 800 unga i Helsingfors före 2034. Av dessa deltar uppskattningsvis 60 procent, det vill säga cirka 2 800 unga, i gymnasieundervisningen. Antalet deltagare i gymnasieundervisningen och det ökade lokalbehovet bemöts bland annat med Helsingin luonnontiedelukios projekt, som ökar gymnasiets elevkapacitet med 200 elever. Projektet ersätter gymnasiet Helsingin luonnontiedelukios befintliga hyreslokaler på Backasgatan 84. Elevantalet vid gymnasiet kommer att stiga till 900 elever, varför gymnasiets befintliga lokaler blir otillräckliga. Dessutom uppfyller de befintliga lokalerna inte till alla delar de krav som gymnasiets läroplan ställer på verksamheten. Hyresavtalet för lokalerna upphör 31.7.2023.

Bakom projektet ligger en skyldighet enligt gymnasielagen (714/2018) att samarbeta med högskolorna. Gymnasiet Helsingin luonnontiedukio har redan tidigare samarbetat med Helsingfors universitets matematisk-naturvetenskapliga fakultet, vars mål är att få gymnasieelever som är inriktade på naturvetenskap att delta i sina utbildningsprogram.

Genomförandet av en nybyggnad i anslutning till Campus Gumtäkt vid Helsingfors universitet gör det möjligt att effektivt använda den nybyggnad som planeras för gymnasiet och universitetets befintliga lokaler. Gymnasiet utnyttjar universitetets befintliga undervisnings- och idrottslokaler, vilket gör det möjligt med en mindre nybyggnad. Universitetet kan också hyra lokaler i gymnasiets nybyggnad av staden utanför skolans verksamhetstid.

Genom att delvis genomföra gemensamma lokaler skapas mångsidiga möjligheter för naturvetenskapliga studier på ett kostnads- och lokaleffektivt sätt. Genom avtalen säkerställs att lokaler som hyrs på basis av användningen används i enlighet med gymnasiets verksamhetsbehov. Lokalerna som hyrs på basis av användningen är idrottslokaler och undervisningslokaler med normal utrustning. Gymnasieeleverna kan tack vare skolans läge också delta i universitetsundervisningen på ett effektivare sätt än tidigare.

Samarbetsavtalet rörande projektet finns som bilaga 2.

## Projektplan

Skollocalerna i nybyggnaden byggs så att de motsvarar den normala kvalitetsnivån för byggnader inom gymnasieundervisningen i Helsingfors. I projektet eftersträvas mångsidiga lokaler som möjliggör en stimulerande och effektiv lärmiljö samt smågruppsundervisning. Vid planeringen iakttas Helsingfors stads anvisningar för planering av skolbyggnader.



17.03.2021

Ärende/10

Målet är att skapa en trygg, hälsosam, ändamålsenlig och flexibel lärmiljö som utgör en del av universitetscampus. Genom lokalplaneringen främjas möjligheterna att nå målen i gymnasiets läroplan samt stärks samarbetet och växelverkan mellan universitetet och gymnasiet.

Nybyggnaden genomförs i enlighet med principerna i Helsingfors stads åtgärdsprogram Kolneutralt Helsingfors 2035. Den byggs i trä så att de bärande väggarna består av CLT-element och fasadbeklädnaden av trä. Dessutom planerar fastighetsägaren att ansöka om ett LEED-miljöcertifikat för projektet (Leadership in Energy and Environmental Design). För fastigheten söks enligt förhandsutredningen klassen Leed Gold.

Projektplanen finns som bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

#### Hyrning från en extern aktör

De lokaler som det finns behov av ordnas på Campus Gumtäkt vid Helsingfors universitet genom att hyra tre olika lokaler som består av följande helheter:

1. en nybyggnad för gymnasiets bruk på Pehr Kalms gata 5
2. befintliga undervisningslokaler på Gustaf Hällströms gata 2 och A.I. Virtanens plats 1
3. befintliga idrottslokaler på campusområdet på Väinö Auers gata 11.

För objektet upprättas tre hyresavtal: 1) ett hyresavtal för nybyggnaden för gymnasiets bruk, 2) ett avtal om timbaserad användning av universitetets undervisningslokaler och 3) ett avtal om timbaserad användning av universitetets idrottslokaler. Stadsmiljösektorn ingår hyresavtal med Helsingfors Universitetsfastigheter Ab och Helsingfors universitet.

#### Nybyggnaden för gymnasiets bruk

Hyresavtalet för nybyggnaden för gymnasiets bruk gäller en nybyggnad med 5 våningar och 4 866 m<sup>2</sup> lägenhetsyta samt ett intilliggande gårdsområde på 3 150 m<sup>2</sup> som används gemensamt av gymnasiet och universitetet. Gymnasiets nybyggnad innehåller allmänna undervisningslokaler inklusive en våning som lämpar sig för ordnande av studentskrivningar samt specialklasser och matsals-, elevvårds-, förvaltnings- och stödlokaler.

Helsingfors Universitetsfastigheter Ab har konkurrensutsatt byggandet av nybyggnaden i enlighet med lagen om offentlig upphandling och koncession. De lokaler som hyrs ägs av Helsingfors Universitetsfastig-



heter Ab, som hyr ut lokalerna för en tidsbestämd period på 20 år. I hyresavtalet ingår dessutom en option att förlänga hyresperioden med 10+10 år.

Hyreslokalerna i nybyggnaden uppgår till 4 866 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Den beräknade kapitalhyran för byggnaden exklusive mervärdesskatt uppgår till 25,66 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran vid ingången av avtalet till 4,00 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, det vill säga sammanlagt 29,66 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt uppgår till cirka 124 860 euro i månaden och cirka 1 498 320 euro om året. Totalhyran exklusive mervärdesskatt är cirka 144 325 euro i månaden och cirka 1 731 900 euro om året, det vill säga cirka 34 638 000 euro under en hyresperiod på 20 år. Kapitalhyran för nybyggnaden bestäms på basis av de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran består av fastighetens underhåll, service och nödvändiga reparationsarbeten, fastighetsskatterna, försäkringarna för fastigheten, avfallshanteringen, värme- och kylkostnaderna och vatten- och avloppsavgifterna. Fastighetsägaren ansvarar för ordnandet av fastighetens skötsel- och underhållstjänster enligt upphandlings- och ansvarsgränstabellen. Underhållshyran justeras årligen på basis av de faktiska kostnaderna.

I hyran ingår ett gårdsområde som är i gemensamt bruk med universitetet och som omfattar cirka 3 150 m<sup>2</sup>.

#### De befintliga undervisnings- och idrottslokalerna som hyrs på campus

Genom hyresavtalet som gäller den gemensamma användningen av de befintliga undervisnings-, seminarie- och möteslokalerna på campus avtalas att Helsingfors stad av Helsingfors universitet hyr allmänna lokaler och undervisningslokaler som universitetet besitter och som gymnasiet är i behov av för att användas för undervisning och evenemang samt att Helsingfors universitet i den nybyggnad som Helsingfors stad besitter har möjlighet att hyra allmänna lokaler och undervisningslokaler för universitetets undervisning och evenemang. Genom hyresavtalet som gäller användning av idrottslokalerna avtalas att Helsingfors stad hyr lokaler i den idrottshall som universitetet besitter för gymnasiets idrottsverksamhet och evenemang.

Det av fostrans- och utbildningssektorn uppskattade behovet av undervisnings-, seminarie- och möteslokaler som universitetet besitter uppgår till cirka 900 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och cirka 5 000 timmar per år. Hyran för lokalerna baserar sig på timbaserad debitering och bestäms enligt lokalernas storlek. Hyran för de undervisnings-, seminarie- och möteslokaler som universitetet hyr ut har uppskattats vara cirka 169 400 euro exklusive mervärdesskatt per år. För hela hyresperioden på 20 år



uppgår hyran till totalt cirka 3 388 000 euro. Enligt hyresavtalet kan priserna justeras årligen. Om det efter det första året konstateras att det faktiska behovet av lokaler avviker med mer än 10 procent, förbinder sig parterna att förhandla om ändringar i avtalet.

I fråga om idrottslokalerna har man kommit överens om att Helsingfors stad hyr lokaler på cirka 550 m<sup>2</sup> lägenhetsyta för gymnasiets idrotts- och evenemangsbruk i idrottshallen Unisport som Helsingfors universitet har i sin besittning. Hyran för lokalerna baserar sig på timbaserad debitering. Timpriset omfattar antingen användning av grupp gymnastiksalen, en del av bollhallen eller gymmet för högst 30 personer mellan klockan 10 och 15 på vardagar. I priset ingår användning av omklädningsrummen före och efter bokningarna. Timpriset för grupp gymnastiksalen och en del av bollhallen innehåller också rätt att använda gymmet för ett fåtal elever samtidigt med bokningen. Enligt den nuvarande bedömningen uppgår fostrans- och utbildningssektorns lokalbehov till cirka 1 000 timmar per år, varav 870 timmar består av användning av en del av en allaktivitetshall, 30 timmar av användning av gymutrymmen och 100 timmar av användning av en grupp gymnastiksal. Hyran uppgår till cirka 70 390 euro per år exklusive mervärdesskatt. För hela hyresperioden på 20 år uppgår hyran till totalt cirka 1 407 800 euro.

#### Den totala hyran sammanlagt

Totalhyran exklusive mervärdesskatt för nybyggnaden och för de befintliga undervisnings- och idrottslokaler som hyrs uppgår till sammanlagt cirka 39 433 800 euro utan indexjustering för en hyresperiod på 20 år.

Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt, kapitaliserad i enlighet med anvisningarna om hantering av lokalprojekt, uppgår under en hyresperiod på 20 år till cirka 26 328 000 euro i nuvärde. Med nuvärde avses värdet vid granskningstidpunkten (m.a.o. i dagens penningvärde) på de avgifter som betalas vid ett senare tillfälle. Det kapitaliserade hyresbeloppet exklusive mervärdesskatt består av 18 669 300 euro för den maximala kapitalhyran för nybyggnaden och 4 671 360 euro för underhållshyra, 2 110 724 euro för undervisnings-, seminarie- och möteslokalernas hyra samt 877 059 euro för idrottslokalernas hyra. Kostnaderna har beräknats enligt prisnivån och prislister för 2020.

Hyresavtalsutkasten finns som bilagorna 3, 4 och 5.

#### Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn



Lokalkostnaden för användaren utgörs av de hyror som stadsmiljösektorn betalar fastighetsägaren samt av stadsmiljösektorns administrativa kostnader.

Lokalkostnaden för nybyggnaden består av en kapitalhyra på högst 25,66 euro/m<sup>2</sup> i månaden, en underhållshyra på uppskattningsvis 4,00 euro/m<sup>2</sup> i månaden och administrativa kostnader på 0,50 euro/m<sup>2</sup> i månaden som tas ut av stadsmiljösektorn. Lokalkostnaderna för användaren är 30,16 euro/m<sup>2</sup> i månaden, det vill säga sammanlagt 146 760 euro i månaden och cirka 1 761 120 euro om året.

Kapitalhyran är den uppskattade maximihyran och kommer att fastställas enligt de realiserade kostnaderna. Underhållshyrans storlek bestäms för ett år åt gången på basis av de realiserade kostnaderna, så att underhållskostnadernas överskott eller underskott beaktas i underhållshyrans belopp för det därpå följande året. Stadsmiljösektorns administrativa kostnader kan vid behov justeras enligt de realiserade kostnaderna.

De lokalkostnader för undervisnings- och idrottslokalerna som riktas till användaren består av uppskattade lokalhyror beräknade enligt gymnasiets lokalbehov samt av stadsmiljösektorns administrativa kostnader, 0,5 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. De lokalkostnader för undervisningslokalerna (ca 900 m<sup>2</sup> lägenhetsyta) som riktas till användaren är 174 800 euro per år (ca 16,19 euro/m<sup>2</sup> ly/mån. på basis av det uppskattade användningsbehovet) och de lokalkostnader för idrottslokalerna (ca 550 m<sup>2</sup> lägenhetsyta) som riktas till användaren är 73 690 euro per år på basis av det uppskattade användningsbehovet, cirka 11,17 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden).

De lokalkostnader för nybyggnaden och hyreslokalerna i de befintliga undervisnings- och idrottslokalerna som riktas till användaren uppgår till sammanlagt cirka 2 009 600 euro per år.

#### Tidtabell för ibruktagandet av lokalerna

Målet är att byggandet av nybyggnaden ska vara slutfört före utgången av maj 2023 så att lokalerna har överlåtits till användaren från och med 1.6.2023 och så att gymnasieundervisningen på campus kan börja i augusti 2023.

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet.

#### Finansiering och genomförande



17.03.2021

Ärende/10

Hyran som ska betalas ut finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi.

Fastighetsägaren Helsingfors Universitetsfastigheter Ab svarar för finansieringen av nybyggnaden.

Projektet genomförs enligt Helsingfors Universitetsfastigheter Ab:s kooperativa modell för projektledningsentreprenader, i vilken Helsingfors stad och det konsortium som vunnit konkurrensutsättningen är parter i enlighet med samarbetsavtalet (huvudentreprenören är byggnadsentreprenören SRV Rakennus Oy, husteknikentreprenören Quattroservices Oy och arkitektbyrån AFKS Oy som är huvudprojektledare och arkitektplanerare).

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 17.12.2019 godkänt behovsutredningen gällande hyresprojektet. Fostrans- och utbildningsnämnden har 9.2.2021 tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Nämnden har i sitt utlåtande konstaterat att projektet väl motsvarar fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### 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.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs att bemyndiga chefen för lokalservicens kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorns serviceenhet för byggnader och allmänna områden att skriva under hyresavtalen med Helsingfors Universitetsfastigheter Ab och Helsingfors universitet samt att göra smärre ändringar i hyresavtalen om det behövs.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 LT-lukio\_Vuokrahanke\_Hankesuunnitelma
- 2 Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218
- 3 Luonnontiedelukion vuokrasopimusluonnos
- 4 Kumpula\_yhteiset opetustilat sopimusluonnos\_



17.03.2021

Ärende/10

5 Kumpula\_liikuntatilat-sopimusluonnos

## Bilagematerial

1 Hankesuunnitelman liitteet\_Helsingin luonnontiedelukio

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.03.2021 § 166

HEL 2020-013180 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin yliopiston Kumpulan kampukselle toteutettavan uudisrakennuksen sekä Kumpulan kampu-salueella olemassa olevista tiloista yhteensä noin 6 316 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat Helsingin luonnontiedelukion käyttöön siten, että kokonaisvuokra on yhteensä 39 433 800 euroa 20 vuoden vuokra-ajalta.

Käsittely

08.03.2021 Ehdotuksen mukaan

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 09.02.2021 § 25

HEL 2020-013180 T 10 01 04

---

**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





17.03.2021

Ärende/10

## 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 työkennellä 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

A

Helsingin Yliopiston Kumpulan kampuksella osoitteessa Pietari Kalmin katu 5 sijaitsevien, yhteensä noin 6 316 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista Helsingin luonnontiedelukion käyttöön siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääoma- ja tuntiperusteisten vuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä



17.03.2021

enintään 39 433 934 euroa (indeksikorjattuna 26 328 443 euroa). Tilat vuokrataan kolmella sopimuksella seuraavasti: 1) toteutettavan uudisrakennuksen tilat noin 4 866 htm<sup>2</sup> 29.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaan, 2) olemassa olevien rakennusten opetus-, seminaari- ja kokoustiloja noin 900 htm<sup>2</sup> 3) olemassa olevien rakennusten liikunta-tiloja noin 550 htm<sup>2</sup>. 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