



18.05.2020

Asia/3

§ 301

V 27.5.2020, Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön koulujen väistötilaksi (Arkadiankatu 24)

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

| | |
|-----------------------------|---|
| Ote Vuokranantaja | Otteen liitteet Esitysteksti Kunnallisvalitus, valtuusto |
|-----------------------------|---|

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Väistötilojen tarve

Taivallahden peruskoulun perusparannus ajoittuu vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevan talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman



valmistelussa vuosille 2022–2024. Taivallahden peruskoulu tarvitsee väistötilat perusparannuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu Arkadiankatu 24 kiinteistöä sekä Hiekkarannantien paviljonkeja. Perusparannuksen aikana opetusta ei voida järjestää koulun nykyisissä tiloissa. Väistötilojen rakentaminen Taivallahden peruskoulun tontille peruskorjauksen ajaksi ei ole mahdollista.

Arkadiankatu 24 kiinteistöä on tarkoitus käyttää Taivallahden peruskoulun väistötilatarpeen jälkeen viiden muun koulun väistötilatarpeisiin alustavan suunnitelman mukaan vaiheittain seuraavasti:

- 1 vaihe Taivallahden peruskoulu ajalle 8/2022–11/2024
- 2 vaihe Zacharias Topeliuskolan ja Töölön ala-asteen koulu ajalle 1/2025–6/2026
- 3 vaihe Ressun peruskoulu, luokat 1–9 ajalle 6/2026–6/2028
- 4 vaihe Meilahden yläasteen koulu ajalle 6/2028–12/2029
- 5 vaihe Snellmanin ala-asteen koulu sekä LPK ajalle 1/2030–6/2031
- 6 vaihe Töölö Gymnasium ajalle 6/2031–12/2032

Arkadiankatu 24:n tilat ovat toiminnallisesti ja sijainniltaan sopivat edellä mainittujen koulujen väistötiloiksi. Tilat sijaitsevat Taivallahden kouluun nähden 800 m kävelymatkan päässä Etu-Töölössä keskeisellä alueella. Väistötilaketjun sijoittaminen paikallaan pysyvään samaan kiinteistöön on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Viitesuunnitelmat ja tilaohjelma ovat oheismateriaalissa.

Tilojen laatutavoitteet ja hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaisena. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat.

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia BREEAM-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. BREEAM-luokitus (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) perustuu yhteiseen eurooppalaiseen normistoon ja on Euroopan johtava rakentamisen ympäristöluokitusjärjestelmä.

Hankkeelle haetaan Very Good -luokkaa, joka on vaatimusluokaltaan arvioitu LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Goldia vastaavaksi.



18.05.2020

Asia/3

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue käsittää koko rakennuksen pihoineen. Rakennukseen kuuluu vuonna 1930 valmistunut alkuperäinen koulurakennus sekä vuonna 1998 valmistunut lisäosa. Rakennuksen pinta-ala on 7793 brm², 5867 htm², 4403 hym². Koska Arkadiankatu 24:n piha-alue ei yksin riitä ala-asteen tilatarpeisiin, piha-aluetta järjestetään lisää naapuritontilta, jolla sijaitsee Etu-Töölön lukio. Pihojen yhteiskäytöstä sovitaan erikseen kasvatuksen ja koulutuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan kesken. Tarkoituksena on, että ala-asteen kiinteitä rakenteita ei tule lukion pihalle ja että pihan soveltuvuus ala-asteikäisille varmistetaan.

Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset perusparannustyöt. Suurin osa alkuperäisen koulurakennuksen tiloista on ollut hiljattain opetuskäytössä. Osa tiloista on ollut väliaikaisesti toimistokäytössä. Tilat muutetaan kokonaan takaisin koulukäyttöön. Kiinteistön lisärakennus on ollut toimistokäytössä ja se muutetaan vuokrahankkeen yhteydessä esikoulukäyttöön. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jäävät irtokalustus ja toimintaan liittyvät irtaimet varusteet.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

Tilojen käyttöönotto

Vuokrattavat väistötilat otetaan käyttöön elokuussa 2022.

Vuokraus

Koska kaupungin omassa rakennuskannassa ei ollut tarjolla vapaata opetukseen sopivaa väistötilaa, selvitettiin vuokrattavia vaihtoehtoisia tiloja Taivallahden peruskoulun oppilaaksiottoalueeseen rajautuen. Arkadiankatu 24 kiinteistössä, joka pitää sisällään vanhan rakennuksen sekä lisärakennuksen, on tiloja yhteensä noin 5 867 htm². Kiinteistön vuokrataso on kilpailukykyinen kaupungin muihin alueen opetustiloihin verrattuna. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakia.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiön Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:n kanssa. Vuokrasopimus alkaa, kun muutostyöt ovat valmiit ja kohde on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokrasopimuksen on tarkoitus alkaa ja hallinnanluovutuksen on tarkoitus tapahtua kesäkuun 2022 aikana. Vuokrasopimus tehdään



15 vuoden määräajaksi. Sopimuksessa kaupungilla on kohteesta osto-optio siinä tapauksessa, että omistaja päättää myydä kiinteistön. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen 5 867 htm² pääomavuokra on 18,12 euroa/htm² kuukaudessa ja ylläpitovuokra 3,89 euroa/htm² kuukaudessa sopimuksen alkaessa, eli yhteensä 22,01 euroa/htm² kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 129 150 euroa kuukaudessa ja noin 1 549 600 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 106 310 euroa kuukaudessa ja noin 1 275 720 euroa vuodessa, eli 15 vuoden vuokra-ajalle se on noin 19 136 000 euroa. Pääomavuokra ei sisällä 1 milj. euron lisä- ja muutostyövarausta.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on 14 249 287 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Ylläpitovuokra muodostuu muun muassa kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemäri liittymämaksuista. Ylläpitovuokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpitovuokran määräytymisvuoden ylläpitovuokran määrässä.

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Vuokralainen vastaa tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu. Luonnos vastuunjakotaulukosta on liitteenä 3.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 23,96 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 140 573 euroa kuukaudessa ja noin 1 687 000 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 18,12 euroa/htm², ylläpitovuokran 3,89 euroa/htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m² sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista. Lisäksi se sisältää 0,95 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia enintään 1 miljoonaa euroa varten. Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.



18.05.2020

Asia/3

Hankkeen rahoitus

Tilaratkaisun vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttö-talousmäärärahoista.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 5.5.2020 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on liitteenä 4.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraamaan Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:ltä yhteensä 5 867 htm²:n tilat 15 vuoden vuokra-ajaksi ja tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet



18.05.2020

Asia/3

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

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 edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisen tärkeänä lautakunta pitää, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan eri palvelujen tarpeet ja toimintamahdollisuudet otetaan huomioon väistötilaketjujen 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.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.05.2020

Asia/3

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

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 hankepäättöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.05.2020

Asia/3

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566