



10.05.2021

Asia/20

## § 366

### Toimitilan ja varastotilan vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön Stadin ammatti- ja aikuisopiston väistötilaksi (Malmi, Valuraudankuja 3)

HEL 2021-003316 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti vuokrata osoitteessa Valuraudankuja 3 sijaitsevat yhteensä noin 5 656 m<sup>2</sup> laajuiset tilat Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3:lta siten, että määräaikaiselta 4 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien kokonaissumma on yhteensä 6 593 600 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3:n kanssa sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos opetus, ruokala ja sosiaalityöt
- 2 Vuokrasopimusluonnos varastotilat
- 3 Väistötilojen vastuunjakotaulukko

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Vuokranantaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

#### Tarve

**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



10.05.2021

Elinkaarihankkeena toteutettava Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennushanke on edennyt hankesuunniteluvaiheeseen. Hankesuunnitelma tuodaan päätöksentekoon arvion mukaan syksyllä 2021. Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus on aikataulutettu valmistuvaksi vuonna 2025.

Uudisrakennushankkeen rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon logistiikka-alan toimipiste. Uudisrakennushankkeen toteutuminen aikataulussa edellyttää, että rakennuspaikan esirakentaminen käynnistetään kesällä 2021 nykyisten opetusrakennusten purkamisella ja tontin pilaantuneiden maa-aineisten puhdistustöillä. Näin olleen koulun opetustoiminta tarvitsee väliaikaiset tilat syksystä 2021 alkaen uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

#### Vaihtoehdot

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt pääkaupunkiseudun alueen väliaikaista tilavaihtoehdoista tarkastelua yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunginkanslian kanssa. Vaihtoehdotarkastelussa oli mukana kaiken kaikkiaan noin kymmenen eri kohdetta. Suhteessa Valuraudankuja 3:n tiloihin olivat muut tarkastelussa olleet tilavaihtoehdot joko soveltumattomia tai niitä pidettiin sijaintinsa ja huonon saavutettavuutensa vuoksi sopimattomina.

Logistiikka-alan koulutus tarvitsee vuokrattavien opetustilojen lisäksi ajoharjoittelua, ajoneuvojen huoltoa ja ajoneuvojen säilytystä varten laajoja ja tasaisia maa-alueita. Käytännön ajoharjoittelua varten tehdään tarvittavat ajoalueet Malmin entiselle lentokentälle sekä huolto-, säilytys- ja sosiaalitalat Malmin entiseltä lentoasemalta vapautuviin hallitiloihin.

Malmin entisen lentoaseman lähellä sijaitsevia, oikean kokoisia, ulkopuolelta vuokrattavia tiloja oli vaihtoehdotarkastelussa muutama. Tarkastellut tilat vaativat kuitenkin laajoja muutostöitä, jotta ne soveltuisivat opetuskäyttöön.

Tehtyjen selvitysten perusteella kaupunkiympäristön toimiala ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ovat todenneet osoitteessa Valuraudankuja 3 sijaitsevan kiinteistön parhaaksi vaihtoehdoksi Stadin ammatti- ja aikuisopiston väliaikaiseen opetus- ja harjoittelutilakäyttöön.

#### Toiminnan kuvaus

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon logistiikka-alan toimipisteen korvaavat väliaikaiset opetus-, ruokala- ja sosiaalitalat sekä varastotyön harjoittelutilat vuokrataan Malmin Tattariharjusta osoitteesta Valuraudankuja 3. Ennen tilojen käyttöönottoa rakennuksissa tehdään



korjaus- ja muutostöitä. Tilat suunnitellaan ja varustetaan siten, että ne toimivat väliaikaisena opetustilana noin neljän vuoden ajan. Lisäksi tilat suunnitellaan siten, että ne palvelevat alueen asukkaita ja järjestöjä opetustilojen aukioloaikojen ulkopuolella.

Käytännön ajoharjoittelua varten tehdään soveltuvat ajoalueet Malmin entiselle lentokentälle sekä huolto, säilytys- ja sosiaalityilat Malmin entiseltä lentoasemalta vapautuviin hallitiloihin. Näiden toimintojen hankesuunnittelu on vireillä kaupunkiympäristön toimialalla ja hankesuunnitelma pyritään tuomaan päätöksentekoon kevään 2021 aikana. Myös Malmin entisen lentokentän kohde suunnitellaan ja varustetaan niin, että myös se toimii väliaikaisena tilana noin 4 vuoden ajan.

Mikäli Malmin entisen lentokentän aluetta ei saada opetuksen vaatimaa ajoharjoittelua, ajoneuvojen huoltoa ja ajoneuvojen säilytystä varten käyttöön, on Valuradankuja 3:n tilat kuitenkin välttämättömät muulle opetustoiminnalle. Ajoharjoittelua, ajoneuvojen huoltoa ja säilytystä varten etsitään siinä tapauksessa tilat muualta. Hankkeet eivät siten ole toisistaan riippuvaisia.

#### Hankkeen laajuus

Vuokrattavien opetus-, palvelu- ja varastotilojen laajuus on yhteensä noin 5 656 m<sup>2</sup>.

#### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön Valuradankuja 3:n tilat niiden muutostöiden valmistuttua.

Tilat vuokrataan kahdella sopimuksella seuraavasti:

1) Valuradankuja 3 toimisto- ja ravintolatilat, joihin tehdään opetustoiminnan tarpeiden mukaiset muutostyöt siten, että opetus-, ruokala- ja sosiaalityloja on noin 4 856 m<sup>2</sup>.

2) Varastorakennukseen tehtävät trukkikoulutuksen tarvitsemat tilat noin 800 m<sup>2</sup>.

Opetus-, ruokala- ja sosiaalitylojen tarvitsemista muutostöistä aiheutuva vuokra vaikutus on arvion mukaan enintään noin 86 462,30 euroa kuukaudessa (noin 17,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk) marraskuun 2020 tasossa, eli vuodessa noin 1 037 548 euroa. Tilavuokra on 43 704 euroa kuukaudessa (9 euroa/m<sup>2</sup>/kk) eli 524 448 euroa/vuosi.

Varastorakennuksen tilavuokra on 7 200 euroa kuukaudessa (9 euroa/m<sup>2</sup>/kk) eli 86 400 euroa/vuosi.



Kaikkien tilojen yhteenlaskettu vuokra on noin 1 648 395 euroa vuodessa mikä tarkoittaa neljän vuoden määräajalle yhteensä noin 6 593 600 euroa. Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 4 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on noin 5 027 000 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhempänä ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Vuokra-aika alkaa arviolta elokuussa 2021. Vuokrasopimukset ovat voimassa määräaikaisena neljä vuotta 31.7.2025 saakka, jonka jälkeen niitä voidaan jatkaa 6 kk irtisanomisajalla toistaiseksi voimassaolevana.

Edellä mainittuihin vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa. Tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan oman toimintansa käytössä olevien laitteiden ylläpidosta, huollosta ja korjauksista sekä vastaa kaikista omaan toimintaansa liittyvistä viranomaisluvista. Tilavuokra kattaa kustannukset liitteenä 3 olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä 1 ja 2.

Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakea.

#### Tilojen muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvat muutostyöt. Suunnittelu tapahtuu kiinteistön omistajan tilaamana yhteistyössä kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajien kanssa. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina. Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavat luvat.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista.

Tilakustannus käyttäjälle koostuu muutostöistä johtuvasta vuokravaikutuksesta joka on noin 17,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja tilavuokrasta 9,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tilakustannus käyttäjälle on siten 27,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk, yhteensä noin 140 169 euroa kuukaudessa, eli yhteensä noin 1 682 000 euroa vuodessa.

Tilakustannus käyttäjälle on arvioitu enimmäisvuokra ja se tullaan määrittelemään toteutuneiden kustannusten mukaan.

#### Tilojen käyttöönottoaikataulu

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
PL 1	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	F10680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>
kaupunginkanslia@hel.fi	<a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	+358 9 655 783		F102012566



Tavoitteena on, että väistötilojen rakennustyöt ovat valmiit vuoden 2021 heinäkuun loppuun mennessä ja tilat luovutetaan käyttäjälle 1.8.2021 alkaen siten, että Stadin ammatti- ja aikuisopiston opetus voi alkaa tiloissa elokuussa 2021.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos opetus, ruokala ja sosiaalitilat
- 2 Vuokrasopimusluonnos varastotilat
- 3 Väistötilojen vastuunjakotaulukko

#### Oheismateriaali

- 1 11940B Hankeselostus Valuraudankuja 3
- 2 L120 Valuraudankuja 3 ruokailu 20200811
- 3 11940 STAO Valuraudankuja 3 TSTO 20200618
- 4 11940 STAO Valuraudankuja 3 VARASTO 20200618
- 5 11940B-003-102V Varastotilojen pinta-alat 20210311

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Vuokranantaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.03.2021  
§ 30

HEL 2021-003316 T 10 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

#### A

Osoitteessa Valuraudankuja 3 sijaitsevien, yhteensä noin 5 656 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista Conficap Oy:ltä Helsingin Stadin ammatti- ja aikuisopiston väliaikaisiksi opetus- ja harjoittelutiloiksi liitteenä olevan hankeselostuksen mukaan siten, että määräaikaiselta 4 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien investointi- ja pääomaperusteisten vuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 6 547 000 euroa (indeksikorjattuna 5 690 310 euroa).

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Conficap Oy:n 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

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi