



03.11.2021

Ärende/7

§ 332

Hyrning av lokaler för Metsolan ala-aste

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra verksamhetslokalerna vid Metsolan ala-astes verksamhetsställe som byggs på Folkvägen 1 i enlighet med projektplanen, daterad 4.6.2021, utgående från att de omfattar cirka 3 084 m² lägenhetsyta och så att priset för totalhyran beräknad för en hyresperiod på 20 år uppgår till högst 15 432 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov

Skolbyggnaden för Metsolan ala-aste som omfattar cirka 2 500m² lägenhetsyta på Gårdsmuseivägen 2 i Östra Baggböle är i dåligt skick och det har konstaterats att en ombyggnad av byggnaden så att den uppfyller de gällande bestämmelserna är olönsam. Avsikten är att byggnaden rivs under hösten 2021.

År 2020 överfördes verksamheten i Metsolan ala-asteen koulu bråds-kande från byggnaden på Gårdsmuseivägen till tillfälliga lokaler. I nuläget har skolan verksamhet på tre ställen: I hyreslokaler på Kornfallsvägen 4, som tidigare har varit kontorslokaler och för vilka bygglov har beviljats på viss tid för utbildningsändamål fram till sommaren 2023; i



03.11.2021

Ärende/7

verksamhetslokaler i Östra Baggböle på Framåkersvägen 6 och i Kartano-paviljongen på Gårdsmuseivägen 2C.

Nybyggnadsprojektet är brådskande. Syftet är att lokalerna kan hyras och tas i bruk senast i augusti 2023. Tomten på Folkvägen 1 har planlagts för skolverksamhet (Y) och ägs av staden så att någon ändring eller avvikelse i detaljplanen inte behövs.

För att påskynda projektet genomför stadsmiljösektorns servicehelhet för byggnader och allmänna områden den ersättande nybyggnaden som ett hyresprojekt utgående från att konkurrensutsättningen av genomföraren med en konkurrenspräglad dialog, bygglovs- och rivnings-tillståndprocesserna, beredningen av genomförandet samt beslutsfattandet genomfördes delvis samtidigt.

Den tekniska direktören beslutade 11.6.2021 (§ 130) godkänna utvärderingsgruppens förslag om att utse Hoivatilat Oyj:s erbjudande, som fick de bästa jämförelsepoängen i enlighet med jämförelsegrunderna i anbudsbegäran, till vinnare i konkurrensutsättningen av hyresvärdskapet för Metsolan ala-aste.

[Protokoll 11.6.2021 § 130](#)

Bedömningskriterierna för anbudsförfarandet var den arkitektoniska och funktionella kvaliteten samt hyresbeloppet. Bedömningen genomfördes som samarbete mellan sakkunniga inom stadsmiljösektorns byggnadstillsyns-, detaljplanläggnings- och lokaltjänster samt fostrans- och utbildningssektorn.

Syftet är att byggnaden och dess utomhusområden till sin kvalitetsnivå under hela sin användningstid ska fylla de funktionella och energiekonomiska kriterierna för en motsvarande permanent byggnad samt stadens krav för kolneutralitet.

Ibrukttagande av lokalerna och projektets tidtabell

Metsolan ala-asteen koulu har för cirka 360 elever i årskurserna 1–6. Antalet elever i skolan kommer inte att öka med hyresprojektet. I de tillfälliga lokalerna studerar för tillfället 270 barn. Skolan avstår från de tillfälliga lokalerna när nybyggnadsprojektet är färdigt. I och med nybyggnaden kommer skolans verksamhet med 360 elever att koncentreras till ett verksamhetsställe. Skolan kommer att ha cirka 40 anställda.

Lägenhetsytan i nybyggnadens hyreslokaler uppgår till cirka 3 084 m².

Syftet är att lokalerna kan tas i bruk senast i januari 2023. Den målsatta tidtabellen för ibrukttagandet är stram. Tidtabellen förutsätter att projektet fortskrider smidigt och att nödvändiga beslut och tillstånd fås i tid.



03.11.2021

Ärende/7

Projektplanen finns som bilaga 1.

Hyresbeloppet som betalas ut

Hyresbeloppet består av en kapitalhyra och en underhållshyra samt av en post som bestäms enligt utfallet. Kapitalhyran är 14,36 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyran 2,45 euro/m² lägenhetsyta i månaden när avtalet börjar, det vill säga totalt 16,81 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt uppgår till cirka 44 300 euro i månaden och cirka 531 600 euro om året. Totalhyran exklusive mervärdesskatt uppgår till cirka 51 800 euro i månaden och cirka 621 600 euro om året.

Dessutom betalas en hyresandel som bestäms enligt utfallet. I andelen ingår kostnader som arrendet och fastighetsskatten medför för utarrenderaren. Hyresandelen som bestäms enligt utfallet uppgår enligt uppskattning till cirka 150 000 euro per år när hyresavtalet börjar. Hyresandelen som bestäms enligt utfallet betalas varje år i fyra poster i samband med hyran för januari, april, juli och oktober.

Totalhyran exklusive mervärdesskatt uppgår därmed sammanlagt till cirka 771 600 euro om året, det vill säga cirka 15 432 000 euro under en hyresperiod på 20 år. Staden kommer att få tillbaka hyresandelen som bestäms enligt utfallet i form av arrendeinkomster samt som fastighetsskatteintäkter av byggnaden.

Staden ingår hyresavtalet med ägarbolaget Hoivatilat Oyj. Det är fråga om ett tidsbestämt hyreskontrakt på 20 år, varefter staden och Hoivatilat Oyj separat förhandlar om en eventuell fortsättning.

Underhållshyran består av fastighetens underhåll och reparationsarbeten, fastighetsskatterna, försäkringarna för fastigheten, avfallshanteringen, värme- och avkylningskostnaderna och vatten- och avloppsavgifterna. Ansvarsgränserna för underhållet och upphandlingarna ingår i ansvarsfördelningstabellen som finns som bilaga till hyresavtalet.

Nivån på kapital- och underhållshyrornas som betalas ut är konkurrenskraftiga i förhållande till övriga nybyggnadsobjekt.

Ett utkast till hyresavtal finns som bilaga 2.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Lokalkostnaden för användaren utgörs av de hyror som stadsmiljösektorn betalar fastighetsägaren samt av stadsmiljösektorns förvaltnings- och underhållskostnader.



Lokalkostnaden för nybyggnaden består av kapitalhyran på 14,36 euro/m²/mån., underhållshyran på 2,45 euro/m²/mån., förvaltningskostnader på 0,50 euro/m²/mån. som stadsmiljösektorn debiterar, underhållsuppgifter på 0,50 euro/m²/mån. som hör till stadsmiljösektorns ansvar, fastighetsskatten på 2,00 euro/m²/mån. samt tomtarrendet på 1,90 euro/m²/mån.

Till lokalkostnader läggs kostnaderna som orsakas av de tillfälliga lokalerna på 0,60 euro/m²/mån. I kalkylen har de tillfälliga lokalerna fördelats över 20 år.

Lokalkostnaderna för användaren är 22,31 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt cirka 68 800 euro i månaden och cirka 825 600 euro om året.

Användaren ansvarar själv för driftselen och för eventuella nödvändiga upphandlingar av nya anordningar och material under användningstiden samt för kostnaderna för att inleda verksamheten såsom möbler, material, utrustning och apparater.

Finansiering och genomförande

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

Lokalerna uppförs som ett nybygge av Hoivatilat Oyj, som vann konkurrensutsättningen. Staden hyr lokalerna som är i enlighet med projektplanen av Hoivatilat Oyj till fostrans- och utbildningssektorns disposition.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 15.6.2021 (§ 250) 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.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen, i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs, för avsikt bemyndiga chefen för kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorns att ingå hyresavtal med Hoivatilat Oyj samt att vid behov göra smärre ändringar i hyresavtalet.



03.11.2021

Ärende/7

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 751

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata 4.6.2021 päivätyn hanksuunnitelman mukaiset Metsolan ala-asteen osoitteeseen Kansatie 1 rakennettavan toimipisteen noin 3 084 htm² laajuiset tilat siten, että 20 vuoden vuokra-ajalle laskettu kokonaisvuokran enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 432 000 euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.06.2021 § 61

HEL 2021-006714 T 10 06 00



03.11.2021

Ärende/7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle liitteenä olevan 4.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen noin 3 078 htm² laajuisen, osoitteeseen Kansantie 1 rakennettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen uudisrakennuksen vuokraamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonnalisäverottomana 10 608 020 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

17.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.06.2021 § 250

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.6.2021 päiväystä Metsolan ala-asteen koulun hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Tiloja kehitettäessä on varmistettava, että koulussa on riittävästi rauhallisia luokkatiloja.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Lautakunta muistuttaa, että koska Metsolan ala-asteen koulun uudisrakennus sijoittuu Solakallion koulun tontille, Solakallion koulun pysyvää rakennusta varten on etsittävä alueelta korvaava tontti, minkä seikan lautakunta toi esille tarveselvityspäätöksessään

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi