



08.01.2024

Asia/3

§ 3

V 17.1.2024, Tilojen vuokraaminen Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön (Vallila, Elimäenkatu 23)

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata noin 3 844 htm² laajuiset tilat Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön 16.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 670 200 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Konepajan lukion tiloja Vallilaan 16.10.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Muutostyösopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 prosentille helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021.

Vallilassa sijaitsevia sekä kaupungin omia tiloja että opetuskäytössä olleita yksityisten toimijoiden tiloja on vapautunut vuoden 2023 aikana ai-



08.01.2024

Asia/3

emmasta käytöstä. Tiloja kunnostetaan ja muutetaan vastaamaan lukio- ja ammatillisen opetuksen tilatarpeisiin.

Vallilaan lukiokampukselle kootaan nuorten ja aikuisten lukio- ja perusopetustoimintaa nykyisistä eri puolilla Helsinkiä sijaitsevista toimipisteistä kolmeen toimipisteeseen. Lukiokampuksen tilahankkeisiin kuuluvat nyt päätettävänä oleva Konepajan lukion ja aikuislukion vuokrahanke osoitteeseen Elimäenkatu 23 sekä omina asioinaan päätöksenteossa käsiteltävät Konepajan lukion ja aikuislukion toinen tilahanke osoitteeseen Töysänkatu 2 ja Stadin ammatti- ja aikuisopiston hius- ja kauneudenhoitoalan tilahanke osoitteeseen Nilsiänsäntie 6. Tilojen sijoittuminen kävelyetäisyydelle toisistaan mahdollistaa niiden yhteiskäytön mm. ruokailu- ja liikuntatilojen osalta.

Konepajan lukion ja aikuislukion tilahankkeiden myötä aikuislukion useaan toimipisteeseen hajautettu toiminta keskitetään pysyviin tiloihin lukuun ottamatta Itä-Helsingin iltaopetuksen toimipistettä, jonka toiminta sijoittuu kielilukion uuteen rakennukseen Myllypurossa.

Elimäenkatu 23 ja Töysänkatu 2 tiloihin perustetaan yhteensä noin 640 nuorten linjan tilapaikkaa, mikä merkitsee 200 uutta nuorten lukiokoulutuksen aloituspaikkaa vuosittain alkaen syksystä 2024. Tilapaikoista 40 varataan opiskelijoille, jotka suorittavat opinnot neljässä vuodessa. Konepajan lukion käyttöön toteutettavat tilat valmistuvat vaiheittain, mikä vastaa vuosittain kasvavan opiskelijamäärän mukaista tilantarvetta.

Konepajan lukiossa ja aikuislukiossa toimivat lukion nuorten linja, osa aikuisten lukio-opetuksesta, ammatillukio sekä aikuisten perusopetus. Konepajan lukiossa ja aikuislukiossa tullaan järjestämään opetusta yhteensä noin 1 190 opiskelijalle. Elimäenkadulle tulee lukion tarvitsemat aineopetustilat sekä yleisopetuksen tiloja. Tilat mitoitetaan noin 450 opiskelijalle. Tiloissa voidaan järjestää opetusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muuntuviin tarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 24.10.2023, 246 §.

Vuokrattavat tilat

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

Y-tunnus
0201256-6



Kaupunki jatkovuokraa aiemmin Stadin ammattiopiston käytössä olleet, osoitteessa Elimäenkatu 23 sijaitsevat tilat Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön. Tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omasta rakennuskannasta, mutta esitetyllä aikataululla ei löytynyt sopivaa sijaintia kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeiden mukaisesti Töy-sänkatu 2:n tilojen läheisyydestä.

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Kiinteistö Oy Kantaatin (myöhemmin Koy)omistamassa rakennuksessa Koy:n omistamalla Vallilan tontilla 694/23. Kohteen vuokranantaja on Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt -niminen yhtiö (Y-tunnus 2473582-9), joka omistaa Koy:n.

Elimäenkatu 23:ssa sijaitseva rakennus koostuu vuonna 1941 valmistuneesta rakennuksesta ja sen vuonna 2002 valmistuneesta laajennusosasta. Arkkitehti Arne Thulén suunnittelema punatiilinen teollisuusrakennus on alun perin rakennettu vuosina 1939–41 ja se on asemakavassa suojeltu sr-2-merkinnällä. Rakennuksessa on tehty muutos- ja laajennustöitä 1970- ja 80-luvuilla. Rakennusta on laajennettu vuonna 2002 valmistuneella aiempaa rakennusta korkeammalla punatiilisellä rakennusosalla. Rakennuksessa on tehty muutos- ja korjaustöitä vuonna 2013, jolloin rakennus on muutettu Stadin ammattiopiston käyttöön.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen kanssa tehty vuokrasopimus on päättynyt 30.11.2023. Tilojen vuokra oli arvonlisäverotona 20,15 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä 77 485,85 euroa kuukaudessa. Tilat oli vuokrattu pääomavuokralla siten, että ylläpitovastuu oli vuokralaisella.

Kaupunki tekee tilojen jatkovuokraamisesta vuokrasopimuksen ajalle 1.8.2024 - 31.7.2039.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 4 767 brm² ja vuokrattava huoneistoala noin 3 844 htm².

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.



Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja Helsingin kaupungille palautuva kiinteistövero sisällytetään ylläpituvuokraan.

Vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta 12 670 200 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta pääomavuokrasummasta 11 970 200 euroa, joka sisältää vuokranantajan teettämiä muutos- ja korjaustöitä enintään 3 200 000 eurolla, ja varauksesta mahdollisiin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan erityistarpeista johtuviin lisätöihin enintään 700 000 eurolla.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 17,30 euroa/htm² kuukaudessa (kustannustasossa syyskuu 2023) eli yhteensä noin 66 500 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalta on yhteensä noin 11 970 200 euroa. Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Indeksitarkistus tehdään vuosittain elokuusta 2024 alkaen.

Vuokranantaja vastaa tiloihin tehtävistä muutostöistä liitteenä 3 olevan muutostyösopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on vastuu hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaisesti kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpituvuokraa. Indikaatiivinen ylläpituvuokra sopimuksen alkaessa on 4,60 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä 17 913,04 euroa kuukaudessa. Ylläpituvuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpituksenkustannukset sekä kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistö-sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset, jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on noin 23,57 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 93 603 euroa kuukaudessa ja noin 1 087 237 euroa vuodessa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilakustannus 23,57 euroa/htm² kuukaudessa muodostuu seuraavasti:

- ulos maksettava pääomavuokra 17,30 euroa/htm²/kk
- varautuminen käyttäjän erityistarpeisiin 1,0 euroa/htm²/kk



08.01.2024

Asia/3

- ylläpitovuokra 4,60 euroa/htm²/kk, joka sisältää maksettavan ylläpito-
vuokran sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron

- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Ulosmaksettavaa pääoma- ja ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain
elinkustannusindeksin ja toteutuneiden ylläpito-kustannusten mukaan.

Aikataulu

Vuokra-aika alkaa arviolta heinäkuussa 2024 tiloille vuokranantajan
toimesta tehtävien muutostöiden valmistuttua.

Rahoitus

Ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan
käyttötalousmäärärahoista.

Vuokrananke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekoh-
teiden suunnitteilla olevien, vuosien 2024 - 2033 uudis- ja peruskor-
jaushankkeiden listalle Konepajan lukion lisätilat -hankenimellä.

Lapsivaikutusten arviointi

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan nuorille fyysisesti, psyykki-
sesti ja sosiaalisesti turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö, jonka
suunnitteluratkaisuilla tuetaan yhteisöllisyyden muodostumista.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.11.2023, 268 § antanut hanke-
suunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että
hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia ta-
voitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
on 2.11.2023, 103 § esittänyt kaupunginhallitukselle Konepajan lukion
ja aikuislukion yleisopetuksen lisätiloja koskevan hankesuunnitelman
mukaisten, laajuudeltaan noin 3850 htm²:n tilojen jatkovuokraamista.

Esityksen jälkeen vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta on
muutettu vastaamaan hankesuunnitelman mukaisia kustannuksia ja
laajuustiedot muutettu vuokrasopimusluonnoksen mukaisiksi.

Toimivalta



08.01.2024

Asia/3

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt -nimisen yhtiön kanssa sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Konepajan lukion tiloja Vallilaan 16.10.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Muutostyösopimusluonnos liitteineen

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet Konepajan lukion tiloja Vallilaan

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 268

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Lausunto



08.01.2024

Asia/3

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 16.10.2023 päiväystä osoitteeseen Elimäenkatu 23 sijoittuvien Konepajan lukion ja aikuislukion tilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisäästeisten 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 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
Harri Korhonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2023
§ 103

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion yleisopetuksen lisätiloja koskevan 16.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 3850 htm²:n tilojen jatkovuokraamista Kiinteistö Oy Kantaatista Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöltä 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella alkaen 1.8.2023 siten, että enimmäishinta arvonlisäverottomana on 12 700 000 euroa (perusindeksi 9/2023).



08.01.2024

Asia/3

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista allekirjoittamaan uuden vuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistön kanssa sekä tekemään uuteen vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa rakennusten ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Käsittely

02.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Päivi Halme. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862
paivi.halme(a)hel.fi