



§ 70

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitsevien tilojen jatkovuokraamiseksi ja muuttamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön

HEL 2023-006598 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

A

Työeläkeyhtiö Ilmarisen omistaman, osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitsevan, kesään 2023 asti Luonnontiedelukion käytössä olevan, yhteensä 8 838 htm² laajuisen rakennuksen jatkovuokraamista 12.5.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilaksi 66 kuukaudeksi siten, että arvonlisäverottomien pääomavuokrien ja käyttäjän tilamuutoksiin liittyvän investointikustannuksen sekä tarvittavien ylläpito- ja korjausten kokonaissumma on yhteensä enintään 8 500 000 euroa (hintataso ja elinkustannusindeksi 1/23). Lisäksi jaosto esitti, että päätös pannaan täytäntöön ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista allekirjoittamaan Ilmarisen kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Mäkelänkatu 84 jatkovuokraus hankesuunnitelma 12.5.23
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 4 Laskelma tilavuokran määräytymisestä vuosittain

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Käpylän alueen koulu- ja päiväkotihankkeille tarvitaan väistötiloja seuraavasti:

Kottby lågstadieskolan 26.2.2021 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2021. Rakennus on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoiseksi ja purettu kevään 2023 aikana. Rakennuksen käyttäjille tarvitaan väistötilat korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti ajalle 8/23 - 6/25.

Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 1/22 - 6/24.

Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2020. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 8/23 - 12/24. Mäkelänkatu 84 rakennuksen 4. kerrokseen järjestetyt tilat toimivat jo nyt Väinölä-rakennuksen väistötilana.

Koskelan ala-asteen ja lpk Herttuan korvaavan uudisrakennuksen toteutus on merkitty rakentamishjelmaan ajalle 1/25 - 12/26. Nykyinen, purettavaksi suunniteltu koulu- ja päiväkotirakennus on todettu kuntotutkimuksissa huonokuntoiseksi. Rakennuksen käyttäjille tarvitaan väistötilat korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Yhtenäiskoulun perusparannus on merkitty rakentamishjelmaan ajalle 7/26 - 6/28. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja.

Vuokrattavat tilat



Tarvittavat tilat järjestetään jatkovuokraamalla osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitsevat tilat, jotka vapautuvat Luonnontiedelukiolta kesällä 2023 uuden lukiorakennuksen valmistuttua Kumpulan kampukselle.

Tiloissa tehdään muutostöitä, jotta ne soveltuvat peruskoulujen väistötiloiksi. Sisätiloihin rakennetaan yksi esteetön WC ja niihin tehdään vähäisiä tilamuutoksia. Päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset suunnitellaan ja toteutetaan myöhemmin.

Iltapäivätoiminnan ja välituntikäytön tarpeita varten vuokrataan viereinen Kimmonpuisto kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulle. Puistoon sijoitetaan esteetön WC-kontti. Koulun ja puiston välisen yhteyden turvallisuus varmistetaan sulkemalla niiden välinen ajotie.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Ilmarisen kanssa tehty vuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Tilojen nykyinen vuokra on arvonlisäverottomana 145 208 euroa/kk, 16,43 euroa/htm²/kk. Tilat on vuokrattu pääomavuokralla siten, että ylläpitovastuu on ollut vuokralaisella.

Tarkoitus on tehdä uusi vuokrasopimus ajalle 1.1.2024 - 30.6.2028. Lisäksi varaudutaan 6 kuukauden optioon. Sopimuksen mukaan kohteen ylläpito ja ylläpitokorjaukset ovat jatkossakin vuokralaisen vastuulla. Tämä huomioidaan vuokrasopimuksessa siten, että indeksikorjattu pääomavuokra vähenee vuosina 2024, 2027 ja 2028. Vuonna 2024 uusi tilavuokra on 75 % indeksitarkistetusta vuokrasta. Vuonna 2027 uusi tilavuokra on 95 % indeksitarkistetusta vuokrasta. Vuonna 2028 uusi tilavuokra on 95 % indeksitarkistetusta vuokrasta. Näin ollen arvonlisäveroton tilavuokra on keskimäärin 12,40 euroa/htm²/kk elinkustannusindeksissä 1/23. Indeksitarkistus tehdään vuosittain alkaen 1/24.

Kustannukset

Arvioitu ulosmaksettava tilavuokra ajalle 1.8.2023 - 31.12.2028 (66 kk, sisältäen 6 kk option) on yhteensä 7,2 milj. euroa (alv. 0 %, elinkustannusindeksi 1/23).

Enimmäishinta sisältää lisäksi kaupunkiympäristön toimialan toteuttamat muutostyöt, arviolta enintään 500 000 euroa (alv. 0 %). Lisäksi käyttäjän erityistarpeisiin varataan 100 000 euroa (alv. 0 %).

Sopimuksen mukaisiin ylläpitokorjauksiin varaudutaan yhteensä enintään 700 000 eurolla (alv. 0 %).

Tilakustannus käyttäjälle



Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan tilojen omistajalle maksamasta tilavuokrasta, kaupungin investoinnin aiheuttamasta lisävuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta sekä yleiskustannuksesta.

Tilakustannus käyttäjälle 31.12.2023 asti on yhteensä 18,59 euroa/ htm²/kk. Tästä tilavuokran osuus on 16,43 euroa/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Arvioitu jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle 1.1.2024 - 30.6.2028 ja mahdollisen optiokauden ajalta on yhteensä 17,25 euroa/htm²/kk. Tästä tilavuokran osuus on 12,40 euroa/ htm²/kk, kaupunkiympäristön investointikustannuksen osuus 1,20 euroa/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus 2,98 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Jatkovuokrattavat tilat ovat olleet käytössä vuodesta 1998. Tavoitteena on, että muutostyöt valmistuvat niin, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään elokuussa 2023.

Rahoitus ja toteutus

Kohteen muutostyökustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomasta korjausmäärärahasta ja ylläpitokustannukset rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu vastaa muutostöiden toteutuksesta.

Rakennuksen ylläpidosta ja sovittujen ylläpitokorjausten toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu.

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 milj. euroa, mutta enintään 10 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



29.06.2023

Asia/5

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mäkelänkatu 84 jatkovuokraus hankesuunnitelma 12.5.23
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 4 Laskelma tilavuokran määräytymisestä vuosittain

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1