



§ 30

Väistötilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Gymnasiet Lärkanille osoitteesta Hiomotie 5

HEL 2022-003695 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

- hyväksyä osoitteessa Hiomotie 5 sijaitsevien, yhteensä noin 4 692 htm² laajuisten tilojen vuokraamisen Pohjola Vakuutus Oy:ltä toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella, jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.1.2024, Gymnasiet Lärkanin väistötiloiksi liitteenä olevan työselityksen mukaan siten, että neljän vuoden vuokra-ajalta maksettavien investointi- ja tilaperusteisten vuokrien kokonaissumma sekä varaus käyttäjän toiminnan erityistarpeiden edellyttämiin investointikustannuksiin ovat arvonlisäverottomina yhteensä enintään 4 450 000 euroa.

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Pohjola Vakuutus Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Hiomotie 5 Helsingin kaupunki 2021 12 02 PSä
- 2 Hiomotie 5 Vastuunjakotaulukko 23.3.2022
- 3 H5 1-3 krs työselitys 070322
- 4 Hiomotie 5 Kymp-Kasko-Omistaja hankintarajataulukko 04032022
- 5 Hiomotie 5 sijainti ja pohjakuvat 07.03.2022
- 6 Esite Hiomotie 5 Helsingin kaupunki 28.5.2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Gymnasiet Lärkanin ja Hoplaxskolanin Haagan yksikön yhteiseen rakennukseen on suunnitteilla laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus sekä laajennus. Rakentamisen on tarkoitus alkaa tammikuussa 2023 ja hankkeen valmistua kesäkuussa 2024. Kaupunginvaltuusto on 11.3.2020 hyväksynyt Gymnasiet Lärkanin ja Hoplaxskolanin Haagan yksikön perusparannuksen ja laajennuksen 29.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman (HEL 2019-012452). Koulut tarvitsevat väistötilat rakennustöiden ajaksi.

Tarkoitus on, että Gymnasiet Lärkan siirtyy väistötiloihin heti niiden valmistuttua. Gymnasiet Lärkanin liikuntasali on syksyllä -21 jouduttu poistamaan käytöstä vesivahingon vuoksi. Muualla rakennuksessa on tehty käyttöä turvaavia toimenpiteitä. Hoplaxskolanin Haagan yksikkö on jo siirtynyt väistötiloihin muualle.

Väistötilat

Gymnasiet Lärkanin väistötilaksi on suunniteltu kiinteistöstä Hiomotie 5 vuokrattavia tiloja, joiden laajuus on yhteensä 4 692 htm². Tilat on suunniteltu 420 oppilaalle.

Kyseessä on v. -82 valmistunut, tyhjäksi jäänyt toimistokiinteistö (entinen Osuuspankin koulutuskeskus), jonka omistaa Pohjola Vakuutus Oy. Rakennuksen laajuus on noin 10 500 htm². Sen 1., 2., ja 3. kerrokset sekä pohjakerroksen ruokailutilat on tarkoitus vuokrata koulun väistötilakäyttöön. Omistaja teettää tiloissa tarvittavat muutostyöt. Tilojen muutossuunnittelu on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan edustajan kanssa. Tilat on suunniteltu vastaamaan koulujen väistötilojen normaalia laatutasoa.

Kustannukset

Hiomotie 5:ssä sijaitsevien, Gymnasiet Lärkanin käyttöön vuokrattavien väistötilojen kustannukset (ulosmaksettavat investointi- ja tilaperusteiset vuokrat) ovat väistötarpeen edellyttämältä, noin 24 kuukauden ajalta yhteensä noin 2 820 856 euroa (alv. 0 %). Päätösrajan määrittelevältä neljän vuoden vuokra-ajalta vuokrien kokonaissumma on arvonlisäverottomana yhteensä enintään 4 388 000 euroa. Lisäksi varaudutaan käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin investointikustannuksiin 62 000 eurolla (alv. 0 %).



Vuokra-aika alkaa elokuussa 2022. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanominen on 31.1.2024, 6 kk irtisanomisajalla.

Tarvittavista muutostöistä aiheutuva investointivuokra on 70 194 euroa/kk (15,00 euroa/m²/kk). Investointivuokraa peritään 24 kuukauden ajalta. Tilavuokra on arviolta 56 304,00 euroa/kk (12,00 euroa/m²/kk). Tilavuokra kattaa kiinteistön ylläpidon vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuuakotaulukon mukaisesti. Vuokriin lisätään arvonnlisävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa; tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Tilakustannus käyttäjälle

Voimassa olevan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti väistötilasta aiheutuva tilakustannus käyttäjälle on sisällytetty väistötilaa tarvitsevan hankkeen tilakustannusarvioon. Siitä on päätetty Gymnasiet Lärkanin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Väistötilojen tilakustannusten määräytymisperiaatetta ollaan uudistamassa.

Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut kokouksessaan 21.1.2020 (§ 13/Asia 13) puoltavan lausunnon Gymnasiet Lärkanin perusparannuksen hankesuunnitelmasta. Väistötiloista ei tarvita erillistä lausuntoa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan väistötilojen rakennustyöt ovat valmiit vuoden 2022 elokuun alkuun mennessä, kuitenkin viimeistään 1.9.2022.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Tilojen omistaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta ja ylläpidosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yh-



07.04.2022

Asia/5

den vuoden irtosanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos Hiomotie 5 Helsingin kaupunki 2021 12 02 PSä
- 2 Hiomotie 5 Vastuunjakotaulukko 23.3.2022
- 3 H5 1-3 krs työselitys 070322
- 4 Hiomotie 5 Kymp-Kasko-Omistaja hankintarajataulukko 04032022
- 5 Hiomotie 5 sijainti ja pohjakuvat 07.03.2022
- 6 Esite Hiomotie 5 Helsingin kaupunki 28.5.2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asiakkuusyksikkö 1