



25.01.2024

PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sonja Liljeblad

§ 6

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös Vallilan ala-asteen hankkeen toteuttajan valinnasta ja esitys kaupunginhallitukselle enimmäishinnan hyväksymiseksi ja perusparannettujen tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä opetuskäyttöön

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Vallilan ala-asteen osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevien noin 3 650 brm² laajuisten tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen myynnin ja 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen Hemsö Oy:n toteuttaman rakennuksen perusparantamisen jälkeen siten, että hankkeen pääoma-vookrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2023 (THI 204,3 ja RKI 122,6) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 106 859 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n Vallilan ala-asteen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan liitteenä 2 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.



25.01.2024

PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja hyväksyy vuokrauksen.

Käsittely

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimpäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Hankesopimus
- 3 Vuokrasopimus
- 4 Maanvuokrasopimus
- 5 Vallilan Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat-

palvelu/hankeyksikkö 2

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kau-
punkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.1.2024 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty
29.1.2024.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



25.01.2024

Asia/6

PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Marianne Hirsikko
pöytäkirjanpitäjä



6

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös Vallilan ala-asteen hankkeen toteuttajan valinnasta ja esitys kaupunginhallitukselle enimmäishinnan hyväksymiseksi ja perusparannettujen tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä opetuskäyttöön

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Vallilan ala-asteen osoitteessa Hämeen-
tie 80 sijaitsevien noin 3 650 brm² laajuisten tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen myynnin ja 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen Hemsö Oy:n toteuttaman rakennuksen perusparantamisen jälkeen siten, että hankkeen pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2023 (THI 204,3 ja RKI 122,6) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 106 859 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n Vallilan ala-asteen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankesuunnitteluyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan liitteenä 2 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja hyväksyy vuokrauksen.

Esittelijän perustelut

Korjauksen tarve ja tavoitteet



Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Vallilan ala-asteen koulu. Koulun painotuksena ovat taito- ja taideaineet. Rakennuksessa on lisäksi ilta-päiväkerhon toimintaa. Seuraavan viiden vuoden aikana Vallilan peruspiirin alueen oppilasmäärä tulee ennusteen mukaan kasvamaan noin 100:lla, jonka jälkeen kasvu pysyy maltillisena. Oppilaat tulevat kouluun pääosin Vallilan peruspiiristä Vallilan ja Hermannin alueilta.

Kuntotutkimusten perusteella rakennus ja piha ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Edellinen laajempi peruskorjaus on tehty noin 50 vuotta sitten. Rakennukselle on kertynyt runsaasti korjausvelkaa. Rakennuksessa tehtyjen osakorjausten ansiosta perusparannusta on voitu siirtää, mutta samalla perusparannuksen yhteenlasketut kokonaiskustannukset ovat kasvaneet.

Perusparannuksen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Tilojen tekniset ratkaisut ja kunto eivät täytä nykyiselle oppilasmäärälle asetettuja määräyksiä.

Perusparannuksessa koulun tilat mitoitetaan 350 oppilaalle ja koulun noin 25 vakinaiselle opettajalle sekä kymmenelle muulle työntekijälle ja tuntiopettajalle.

Perusparannuksen ajaksi koulun toiminta siirtyy Kallion ala-asteen väistöstä vapautuviin Alppiharjun peruspiirissä sijaitseviin väistötiloihin.

Perusparannuksen toteuttaminen vuokrahankkeena

Hanke toteutetaan kilpailuttamalla hankintalain mukaisesti julkisten yhteiskuntakiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut toimija, jolle rakennus myydään tasearvolla ja joka sitoutuu toteuttamaan perusparannuksen kaupungin vaatimusten mukaisesti sekä vuokraamaan tilat 20 vuoden määräajaksi laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta määriteltujen ehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 189 päättänyt hyväksyä myyntisuunnitelman, jonka perusteella osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevan Vallilan ala-asteen rakennetut kohteet myydään peruskorjauksen jälkeisellä vuokratasolla kilpailutettavalle yhteiskuntakiinteistöyhtiölle. Kaupan tarkoituksena on edistää peruskorjausta Sale and Leaseback -muotoisesti.

Toteutusmuodon valintaperusteena ovat kaupungin erityisesti kulttuurihistoriallisten arvokkaiden koulurakennusten perusparannusten toteutuksessa ja ylläpidossa realisoituneet tekniset ja taloudelliset riskit sekä toiminnan ja resurssien käytön tehostamiselle asetetut tavoitteet. Ta-



voitteena on yhteistyössä pitkäaikaisen kumppanin kanssa toteuttaa perusparannushanke sekä tarjota käyttäjätoimialalle toimivat, turvalliset ja terveelliset tilat koko vuokrakauden ajan sekä mahdollisuus tilojen jatkokäyttöön kaupungin palvelukäytössä ilman sitovaa lunastusvelvollisuutta.

Lisäksi tavoitteena on myös saada vertailutietoa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan koulurakennuksen perusparannushankkeen menettelyta-voista. Prosessin alkuvaiheeseen kuuluvalla kehitysvaiheella on suuri painoarvo vertailutiedon saannissa.

Kaupungin vaatimukset ja tavoitteet perusparannukselle on määritelty 21.10.2021 päivättyssä hankesuunnitelmassa. Toimija vastaa perusparannuksen toteutussuunnittelusta, rakentamisesta, rahoittamisesta sekä ylläpidosta koko vuokrakauden ajan ja kantaa kaikki rakennuttamiseen liittyvät riskit. Toimijan ensisijainen tavoite on saada kaupunki jatkamaan vuokrausta myös ensimmäisen vuokrakauden jälkeen.

Kaupunki määrittää asemakaavassa rakennuksen käyttötarkoituksen ja tarvittaessa asettaa rakennukselle suojelumääräyksen. Nykyinen asemakaavassa sallittu rakennuksen käyttötarkoitus on opetustoiminta. Rakennuksen 20 vuoden määräaikaisen vuokrakauden päättyessä kaupunki voi sopia toisesta vuokrakaudesta, jos kaupunki tarvitsee rakennusta opetuskäyttöön tai muuhun kaupungin palvelukäyttöön. Kaupunki ei myy tonttia, vaan vuokraa sen toimijalle 40 vuoden määräajaksi, jonka jälkeen kaupunki voi päättää sekä rakennuksen että tontin vuokrauksesta tulevien tarpeittensa mukaisesti. Maa-alueen vuokraamisesta toimivaltainen päättäjä on kaupunginvaltuusto, koska vuokra-aika on yli 30 vuotta.

Kilpailutusmenettelyn periaatteet

Vallilan ala-asteen vuokrahankkeen hankinnan kilpailutus on toteutettu avoimella menettelyllä julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisesti. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 12.9.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa (HEL 2023-011020).

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankintayksikön suunnitelmien mukaisesti vuokrahankkeena toteutettava perusparannus, jossa valittu tarjoaja vuokraa tilat hankintayksikön käyttöön liitteenä olevien sopimusehtojen ja Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisesti toteutetun myynnin sekä tarjoajan toteuttaman perusparannuksen jälkeen. Myyntipäätöksen tekee myyntisuunnitelmassa päätettyjen periaatteiden mukaisesti asiassa toimivaltainen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun



tonttipäällikkö. Rakennuksen myyntihinta on tarjouspyynnössä ilmoitettu rakennuksen sen hetkinen tasearvo 1 008 237 euroa.

Hankkeesta käytyjen markkinavuoropuhelujen perusteella edullisimmaksi rakennuksen vuokrakauden pituudeksi osoittautui 20 vuoden määräaika. Vuokrakauden pituuteen vaikutti myös ennen kilpailutuksen valmisteluvaihetta korkeaksi noussut korkotaso. Valintaperuste kilpailutuksessa on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, joka on tilaajan asettamien tarjoajan soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttävistä tarjouksista hinnaltaan halvin.

Kilpailutuksen lopputulos

Kilpailutuksessa saatiin yksi tarjous, joka täytti osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset. Hyväksytyin tarjouksen jätti Hemsö Suomi Oy. Tarjouskilpailun voittaja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennuksen kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi. Kaupunki vuokraa tontin Hemsö Suomi Oy:lle 40 vuoden ajaksi. Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 3 650 brm² ja huoneistoala on noin 2 722 htm². Koulun yhteydessä oleva piha on kokonaan koulun käytössä. Toteutettava tilaohjelma on mitoitettu 350 oppijalle

Hankkeen toteuttajaksi valittu toimija vastaa kohteen yleis- ja toteutus suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista. Toteuttajan kanssa tehdään erillinen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus, joka on voimassa kohteen rakentamisen loppuun asti. Hankesopimuksessa sovittava Hemsö Suomi Oy:lle korvattava enimmäiskustannus hankkeen suunnittelu- ja valmistelukuluista on 50 % kuitenkin enintään 250 000 euroa (alv 0 %) Hankesopimus on liitteenä 2. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin kuin niistä ei sovita erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelusta tai rakentamisesta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.

Koska Hemsö Suomi Oy täyttää pitkäaikaisen kumppanin ammattitaidolle ja luotettavuudelle asetetut soveltuvuusvaatimukset ja tarjottu pääomavuokra ottaen huomioon myyntisuunnitelman mukaan toteutet-



tavasta rakennuksen myynnistä saatava tulo, on edullisempi kuin uuden vuokramallin mukaan määritelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksama sisäinen pääomavuokra, ja koska toteuttaja kantaa perusparannuksen kaikki tekniset ja taloudelliset riskit ja lisäksi vastaa vuokrakauden peruskorjauksista, esitetään vuokrahankkeen toteuttajaksi valittavaksi kilpailutuksen voittanut Hemsö Suomi Oy.

Ennen hankepäätöksen lopullista lainvoimaiseksi tuloa jatketaan hankkeen valmistelua hankkeen aikataulussa pysymisen varmistamiseksi. Varsinainen toteutus suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaihe aloitetaan heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet hankesopimuksen.

Hankesopimus, maanvuokrasopimus, kauppakirja ja varsinainen vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti. Sopimuskokonaisuuden keskinäinen velvoittavuus varmistetaan oikealla allekirjoitusjärjestyksellä.

Ulosmaksettavat kustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Hemsö Suomi Oy:lle elinkustannusindeksiin kustannustasossa 9/2023 (indeksi 2311) sidotusta pääomavuokrasta, toteutuman mukaan tarkistettavasta ylläpitovuokrasta sekä Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle maksettavasta maanvuokrasta ja kaupungin määrittämästä kaupungille tuloutuvasta kiinteistöverosta.

Kaupungin maksama pääomavuokra on 23,89 euroa/htm²/kk (alv 0 %) eli 65 028 euroa kuukaudessa ja noin 780 342 euroa vuodessa, joka muodostuu tarjouksen kokonaispääomavuokrasta 25,49 euroa/htm²/kk ja myyntisuunnitelman mukaisesta 1 008 237 euron kauppahinnasta maksumenettelyä tehtävästä vähennyksestä 1,60 euroa/htm²/kk. Vuokra ei ole neliöperusteinen. Ulos maksettava vuokra ilman em. tontinvuokraa ja kiinteistövero on noin 27,04 euroa/htm²/kk. Laskennallinen huoneistoala noin 2 722 htm².

20 vuoden vuokra-ajalta muodostuva pääomavuokrien kokonaisarvo eli 15 606 859 euron vuokrasumma ja enintään 500 000 euron varaus Hemsö Oy:n toteuttamille käyttäjän toiminnallisille muutoksille sekä Tilat-palvelun valmistelukustannuksiin on yhteensä enintään 16 106 859 euroa. Yhtä suuresta investoinnista aiheutuva sisäinen pääomavuokra olisi 26,05 euroa/htm²/kk uudella vuokramallilla määriteltynä.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti vertailuhinta lasketaan pääomavuokrien nykyarvona käyttäen kanslian vuodelle 2024 määrittämää diskonttokorkoa 3,5 % ja inflaatioprosenttia 2,0 %. Pääomavuok-



rien vuokrasumman nykyarvo 11 666 688 euroa ja em. 500 000 euron varaus ovat yhteensä 12 166 688 euroa. Valmisteluvaiheen kustannusarvio tasossa 08/2021 (THI 188,9) oli 14 920 000 euroa, joka indeksoituna vertailtavaan kustannustasoon 9/2023 (THI 204,3) on 16 136 000 euroa. Lisäksi suorassa omistuksessa tällaisessa kohteessa tehdään teknisiä ylläpitoon kuulumattomia korjauksia arviolta 0,9 eurolla/htm²/kk eli 20 vuoden aikana noin 590 000 eurolla. Vertailutietona voidaan lisäksi todeta, että käyttäjätoimialan maksettavaksi tulisi 23,89 euron/htm²/kk suuruinen sisäinen pääomavuokra jo, kun hankkeen kokonaiskustannus on 13 940 000 euroa (alv 0 %).

Laskelmassa on oletettu, että tilaajan kantamat urakkaan sisältyvät riskit eivät realisoidu ja kasvata kustannuksia. Koska Hemsö Oy kantaa käytännössä kaikki taloudelliset ja tekniset riskit, tarjous on rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden arvioin mukaan kaupungille edullinen.

Hemsö Suomi Oy vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen alkaessa on noin 3,15 euroa/htm²/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistön huolto ja kunnossapitokorjaukset, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen. Kaikki em. luvut ovat arvonlisäverottomia.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sen perimän maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteuman mukaan.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton sisäinen vuokra eli tilakustannus käyttäjälle muodostuu ulos maksettavasta pääomavuokrasta, toteutuman mukaan tarkistettavasta ylläpitovuokrasta, Tilat-palvelulle maksettavasta yleiskustannuksesta, valmistelukustannuksista ja varauksista maksettavasta lisävuokrasta sekä Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle maksettavasta maanvuokrasta ja kaupungin määrittämästä kaupungille tuloutuvasta kiinteistöverosta.

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 1 035 449 euroa/htm² eli noin 86 287 euroa kuukaudessa eli noin 31,70



euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 722 htm²), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 23,89 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 3,15 euroa/htm²/kk ylläpitovuokras- ta,
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk,
- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muu- toksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,97 euroa/htm²/kk,
- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja ton- tit -palvelun perimästä sopimuskauden alussa (31.3.2025 saakka) 2,02 euron/htm²/kk suuruisesta maanvuokrasta ja
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 1,00 euroa/htm²/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä ote- taan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa aikataulussa pysymisen varmistamiseksi hankkeen valmistelua odottamatta vuok- rauspäätöstä ja aloittaa hankkeen varsinaisen suunnittelu- ja rakenta- misen valmisteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jäl- keen, kun päätös enimmäishinnasta ja kohteen vuokrauksesta hanke- suunnitelman mukaisesti on toimivaltaisen päättäjän hyväksymä ja lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen val- miiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväk- syttyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokra-aika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 06/2026. Hankkeen alustava ai- kataulu on seuraava:

Kehitysvaihe 02/2024–12/2024

Rakennusluvan käsittely ja päätös 06/2024–11/2024

Rakennusluvan valitusaika 12/2024

Rakentaminen 01/2025–06/2026

Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 06/2026



Hallinnan luovutus 30.06.2026
Käyttäjän kalustus ja muutto 07/2026
Rakennuksen käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 08/2026
Vuokrakausi 20 vuotta 08/2026–08/2046

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 21.10.2021 päivätystä Vallilan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja vuokrauksesta.

Toimivalta

A

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.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 11 666 688 euroa (alv 0 %) eli yli 10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

B

Hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 20.9.2022 § 507) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi



25.01.2024

Asia/6

Liitteet

- [Vallilan Hankesuunnitelma](#)
- [Hankesopimus](#)
- [Vuokrasopimus](#)
- [Maanvuokrasopimus](#)
- [Vallilan Hankesuunnitelman liitteet](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat-

palvelu/hankeyksikkö 2

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti