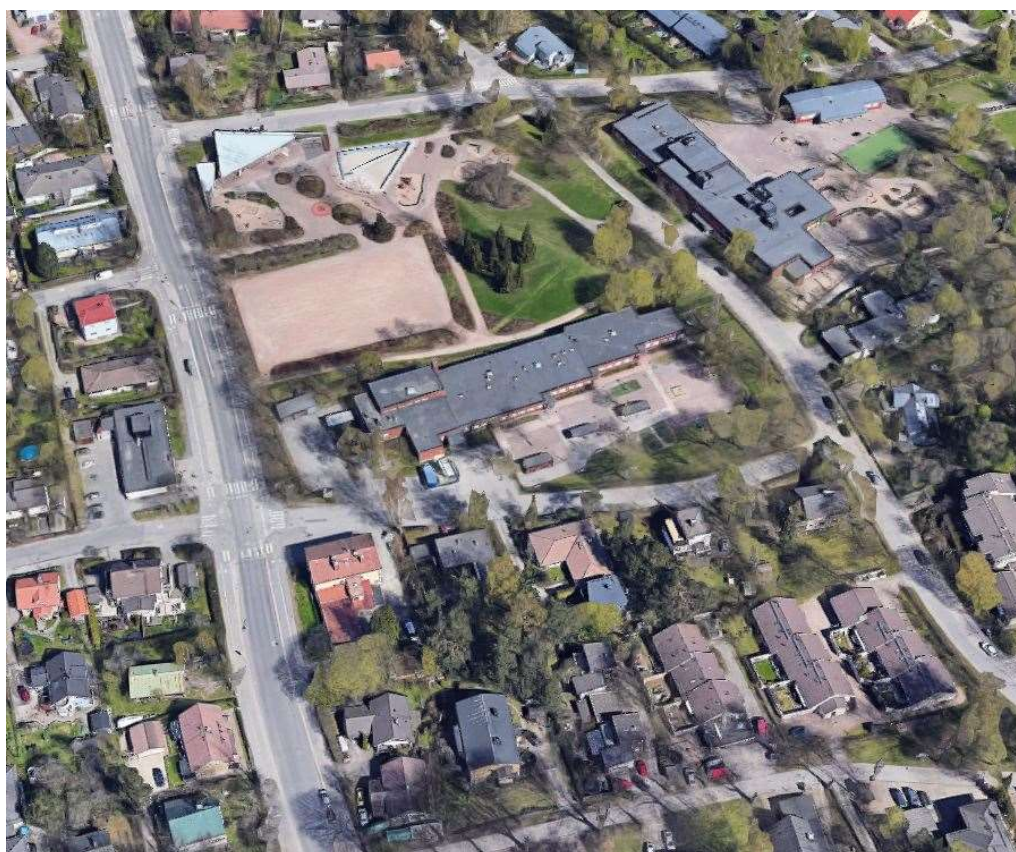


## **Metsolan ala-aste**

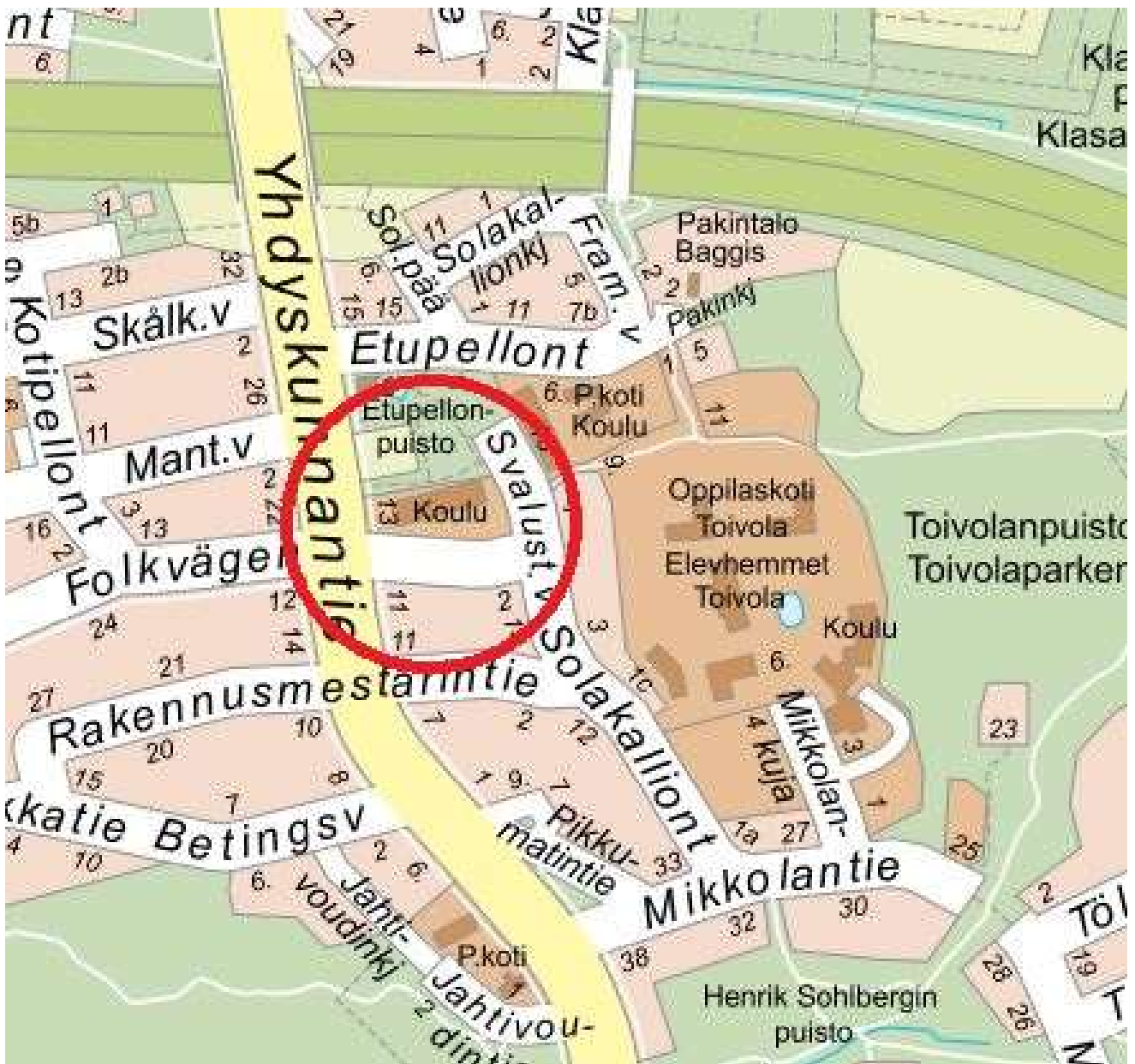
**Kansantie 1,  
Helsinki 00680**



**Vuokra- ja uudisrakennushanke**

Hankenro 2000V20016

## Sijainti



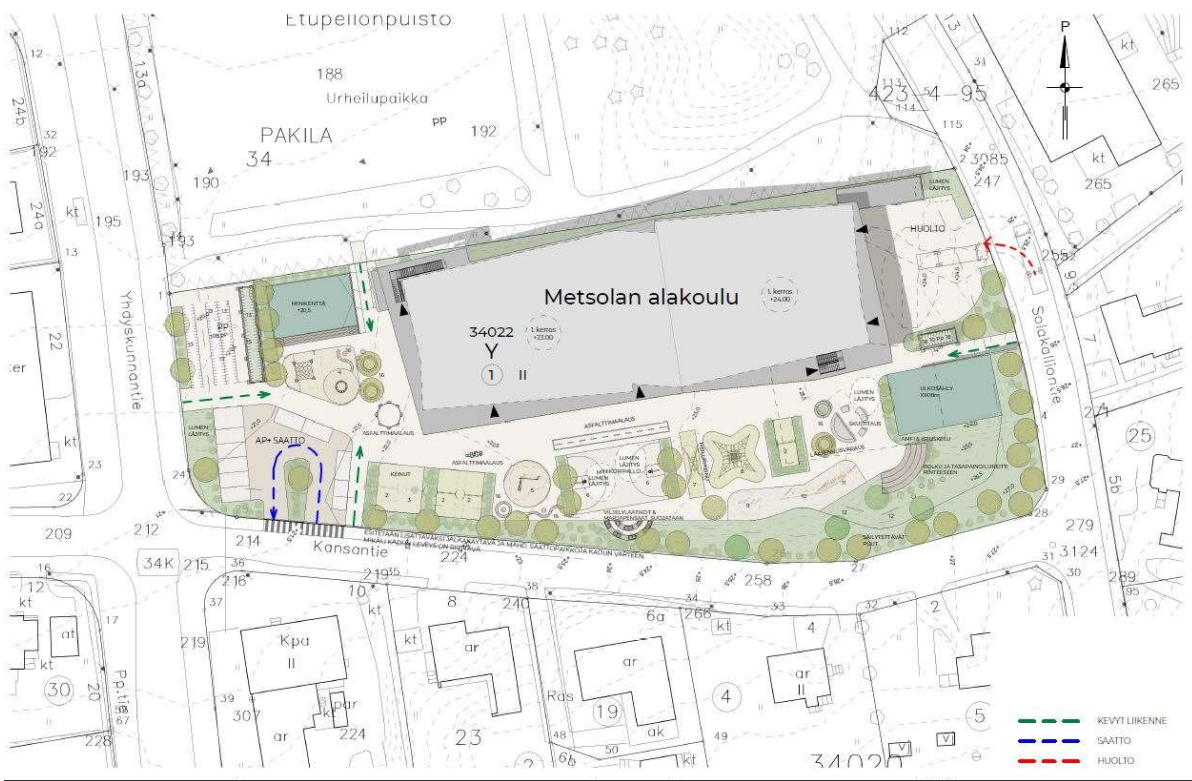
## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Metsolan ala-asteen korvaava uudisrakennus				<b>Hankenumero</b> 2000V20016		
<b>Osoite</b> Kansantie 1, Helsinki 00680				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>		
<b>Sijainti</b> 34. kaupunginosa, Itä-Pakila				<b>Kiinteistöobjekti</b>		
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala Metsolan ala-aste				<b>Oppilas-/tilapaikat</b> n. 360 oppilasta		
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		3599	3078	-		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Korvaavan uudisrakennuksen tulee olla käytössä viimeistään 8/2023. Tiloihin siirtyvät purettavan Kartanomuseontie 2 toimipisteen 240 oppilasta, jotka ovat 7/20 alkaen väitössä osoitteessa Ohrahuhdantie 4 sijaitsevassa väistötilassa, jonka tilapäinen lupa opetuskäyttöön on voimassa 06/23 asti. Rakennukseen sijoittuvat myös Etupellontie 6 ja Solakalliontie 13 sivupisteiden oppilaat siten, että kaikki yhteensä 360 oppilasta sijoittuvat uuteen Kansantien 1 toimipisteeseen. Tavoitteena on ottaa uudet tilat käyttöön vuodenvaihteessa 22/23.						
<b>Arvioitu vuokratuotto (kustannustasossa 5/2021)</b> Vuokra-ala 3 078 htm <sup>2</sup>						
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	muut € / htm <sup>2</sup> / kk *	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / 12 kk
Käytän sisäinen vuokra	14,36	2,45	4,50	21,31	65 592	787 106
Ulos maksettava vuokra	14,36	2,45		16,81	51 741	620 894
* tonttivuokra ja kiinteistövero						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakentaminen 8/2021 –11/2022.						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeen toteutuksesta vastaa vuokranantaja. Ulos maksettava vuokratuotto maksetaan käyttötalousmäärärahoista.						
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hanke on vuokrahanke. Uudisrakennuksen toteutuksesta vastaa kilpailutuksen voittanut Hoivatilat Oyj. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa uudisrakennuksen Hoivatilat Oyj:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajat määräytyvät vuokrasopimuksen liitteeksi tulevan hankintarajaliitteen mukaisesti.						
<b>Lisätiedot</b> Tilat vuokrataan 20 vuoden määräajaksi, jolta vuokranantajalle maksettava ylläpitovuokran sisältävä vuokrasumma tasossa 5/2021 on yht. noin 12 418 000 euroa.						

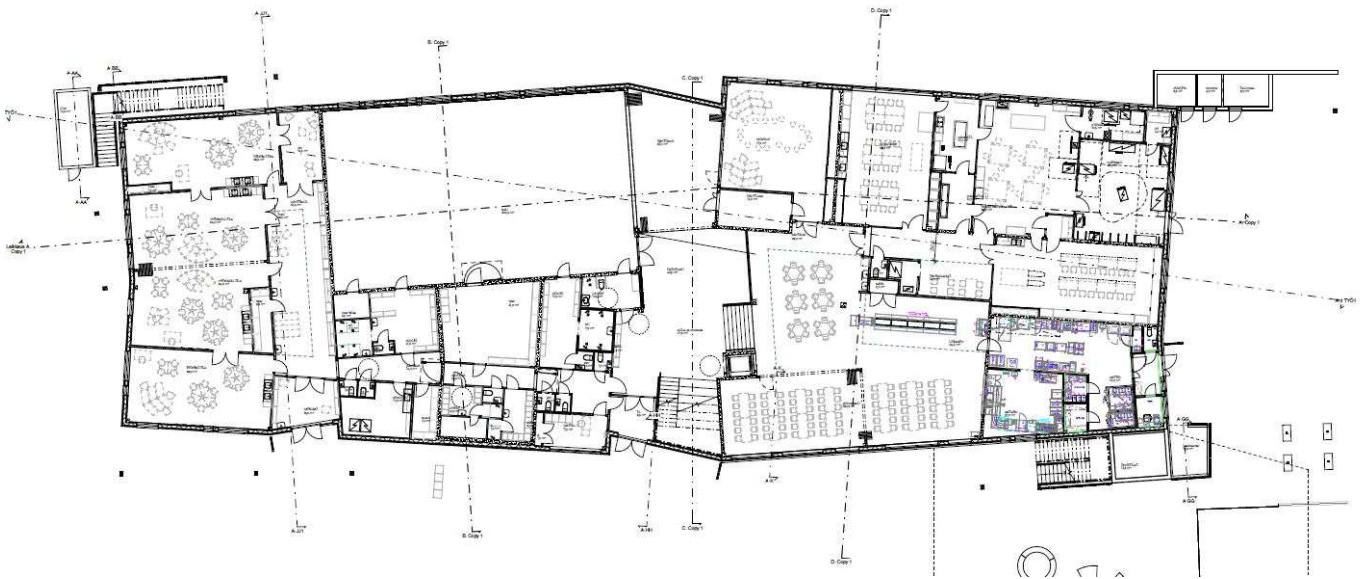
## Asemakaava



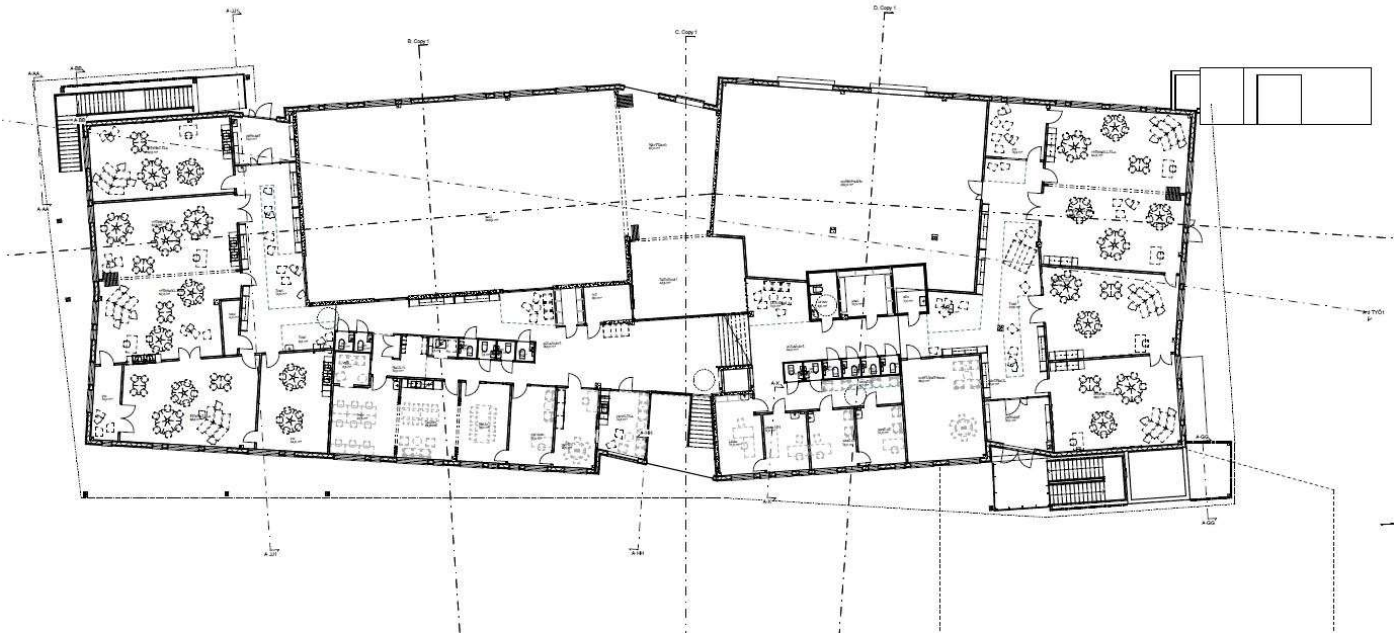




**Pohjakuva 1. kerros**



## Pohjakuva 2. kerros



## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	7
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	7
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	7
4	Tilojen laajuus, käyttöönotto ja hankkeen aikataulu .....	8
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	8
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet .....	8
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	9
8	Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.....	9
9	Ylläpito ja käyttötalous .....	10
10	Hankkeen rahoitus.....	10
11	Ulos maksettavan vuokran määrä.....	10
12	Väliaikaiset tilat .....	11
13	Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

### **Hankesuunnitelman liitteet** (liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)

Liite 1 Yhteyshenkilöluettelo

Liite 2 Tilaohjelma

Liite 3 Vuokrasopimusluonnos

Liite 4 Tontinvuokrasopimusluonnos

Liite 5 Hankintajakokaavio, ylläpidon vastuunjakotaulukko

Tekniset asiakirjat (kiinteistön omistajan projektipankissa)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Metsolan ala-aste
Käyntiosoite	Kansantie 1, 00680 Helsinki
Sijainti	34 . kaupunginosa, Itä-Pakila
Arvioitu laajuus	3599 brm2
Hankenumero	2000V20016

Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Kansantie 1 toteutettavaa koulurakennusta. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Kansantie 1 on valittu rakennuspaikaksi muun muassa keskeisen sijaintinsa vuoksi. Paikka valikoitui yhteistyössä kaavoituksen sekä kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan kanssa

Kansantie 1:n tontti on kaupungin oma koulukäyttöön kaavoitettu Y-tontti, joten kaavamutosta tai poikkeamista ei tarvita.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan Metsolan ala-asteen noin 2500 htm<sup>2</sup> laajuisen toimipisteen huonokuntoisen rakennuksen peruskorjaaminen nykymääräysten mukaiseksi on yhteistyössä kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen asiantuntijojen kanssa todettu kannattamattomaksi, ja rakennus puretaan kesällä 2021. Opetus siirrettiin viime vuonna Kartanomuseontie 2:sta kiireellisesti vuokrattuihin, osoitteessa Ohrahuhdantie 4 sijaitseviin aiemmin toimistokäytössä olleisiin väistötiloihin, joille myönnettiin määräaikainen lupa opetuskäyttöä varten vuoden 2023 kesään asti.

Tämän vuoksi myös Kansantielle sijoitettavat tilat tulee toteuttaa kiireellisenä siten, että ne voidaan ottaa käyttöön viimeistään kesällä 2023.

Hankkeen kiirehtimiseksi rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelu toteuttaa korvaavan uudisrakennuksen vuokrahamkkeena siten, että aikataulun nopeuttamiseksi limitetään toteuttajan kilpailuttaminen kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, rakennus- ja purkulupaprosessit, toteutuksen valmistelu sekä päätöksenteko. Jotta tarjoajien oli hankintojen nopeuttamiseksi mahdollista saada varmuus kaupungin päätöksenteosta mahdollisimman pian, tarjoukset pyydettiin kahdella määräajalla:

- toistaiseksi voimassaolevana siten, että tilahankkeiden käsittelyohjeen (khs 14.12.2015) mukainen toimivaltaraja on alle 5 milj. euroa, jolloin rakennusten ja yleisten alueiden jaoston voi päättää hankkeen käynnistämisestä.
- määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena, jolloin arvioitun vuokrasumman ylittäessä 10 miljoonan euron toimivaltarajan valtuusto päättää määräaikaisen 20 vuoden sopimuksen hyväksymisestä.

Hankinnan tavoitteena oli, että 20 vuoden määräaikainen sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena oli 20 vuoden määräajan tarjous. Tilat tuli



suunnitella vähintään 20 vuoden elinkaarelle riippumatta siitä, toteutetaanko hanke tilaelementteinä vai muulla tavalla, kuten esim. seinäelementteinä.

Tavoitteena on, että rakennus ulkoalueineen täyttää laatutasoltaan koko käyttönsä ajan pysyvälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset sekä myös hiilijalanjäljelle asetetut vaatimukset. Kilpailutuksessa arviointikriteereinä olivat arkkitehtoninen ja toiminnallinen laatu sekä toimittajalle rakennuksesta ulos maksettava vuokra. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on toimittanut tilat-palvelulle hankkeen valmisteluvaiheessa tarkennetun tilaohjelman. Arviointi on tehty rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä tilat-palvelun asiantuntijoiden yhteistyönä.

## 4 Tilojen laajuus, käyttöönotto ja hankkeen aikataulu

Metsolan ala-asteen koulussa on noin 360 oppilasta vuosiluokilla 1-6. Koulun oppilasmäärä ei kasva hankkeen myötä. Paviljongeissa ja väliaikaisissa tiloissa toimii tällä hetkellä 270 lasta. Näistä tiloista luovutaan uudishankkeen valmistuttua. Uudishankkeen myötä 360 oppilaan koulun toiminta keskitetään yhteen toimipaikkaan. Koulussa tulee olemaan henkilökuntaa noin 40 henkeä.

Tilat toteuttaa uudisrakennuksena kilpailutuksen voittanut Hoivatilat Oyj:n, jolta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelu vuokraa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön hankesuunnitelman mukaiset tilat.

Tavoitteena on, että tilat ovat käytettävissä viimeistään 1/2023. Käyttöönoton tavoiteaikataulu on tiukka. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajallaan.

Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on 3599 brm<sup>2</sup>, 3078 htm<sup>2</sup>, 2529 hym<sup>2</sup>.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset tulee olla pysyvän rakennuksen laatutason mukaisia. Sisätiloihin suunnitellaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaiset tilajärjestelyt. Tilojen rinnalle rakennetaan ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

## 6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

### Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Elinkaaritavoitteiden asettamisessa käytetään Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteita. Rakenneratkaisujen, U-arvo-, dB- ja palovaatimukset ja muut eristävyyksivaatimukset tulee täyttää MRL, MRA, RakMk pysyvien rakennusten laatuvaatimukset.

*liite      Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohje*

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Lapsen näkökulmasta koulupaikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

”Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt”.

Uudishanke mahdollistaa strategianmukaisten lähipalveluiden tarjoamisen alueella, millä parannetaan lasten, nuorten ja perheiden arkea. Tiloilla mahdollistetaan alueen lapsille ehjä opinpolku sekä turvallinen, toimiva ja hyvinvointia edistävä oppimisympäristö. Varhaiskasvatus- ja peruskoulupalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu.

## 8 Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle enintään on noin 21,36 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 65 590 euroa kuukaudessa ja noin 787 100 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen ulosmaksettavan pääomavuokran 14,36 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ulosmaksettavan ylläpitovuokran 2,45 euroa/m<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m<sup>2</sup>, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm<sup>2</sup> kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista, kiinteistöverosta, joka on noin 1,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle sisäisesti maksettavasta markkinahintaperusteisesta noin 1,9 euroa/m<sup>2</sup>/kk tontinvuokrasta.

Kokonaisvuokraan lisätään väistötiloista aiheutuvaa kustannusta noin 0,6 euroa/m<sup>2</sup>/kk suuruinen osuus. Laskelmassa väistötilat on jyvitetty 20 vuodelle.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, joihin varataan 305 000 euroa.

Käyttäjä vastaa itse käyttösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusintoista.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut toteutuksen kilpailuttamisen yhteydessä tilaelementteinä rakennattavan uudisrakennuksen ylläpidon. Rakennuksen ylläpitoa koskeva sopimus on voimassa leasingvuokrakauden ajan, 60 kuukautta tilojen käyttöönotosta. Maksettava ylläpitovuokra muodostuu muun muassa kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista.

Vuokralainen vastaa tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu. Vuokralainen vastaa muun muassa käyttösähköstä ja käytöstä seuraavasta tilojen siivouksesta. Luonnos huollon ja kunnossapidon vastuunjakotaulukosta on hankesuunnitelman liitteenä.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan peruskoulun osalta 690 000 euroa ja päiväkodin osalta 150 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia. Arvio muuttokustannuksista on noin 107 000 euroa.

## 10 Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksesta vastaa vuokranantaja. Ulos maksettava pääoma- ja ylläpitovuokran sisältävä vuokratilakustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

## 11 Ulos maksettavan vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 3 078 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokra on 14,36 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 2,45 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, eli yhteensä 16,81 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 51 741 euroa kuukaudessa ja noin 620 894 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 44 200 euroa kuukaudessa ja noin 530 400 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalle noin 10 608 020 euroa.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiö Hoivatilat Oyj:n kanssa. Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuodeksi, jonka jälkeen kaupunki ja Hoivatilat Oyj neuvottelevat mahdollisesta jatkosta erikseen. Jos sopimusta ei solmita 20 vuoden määräajalle, sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jolloin pääomavuokra on tarjouksen mukaisesti 21,54 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Toistaiseksi voimassa olevana sopimuksen irtisanomisaika on neljä vuotta. Tällöin arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 66 300 euroa kuukaudessa ja noin 795 600 euroa vuodessa, ja vuokrasumma 20 vuoden vuokra-ajalle noin 15 912 000 euroa.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Ylläpidon ja hankintojen ja vastuunrajat on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunrajataulukossa. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Ulos maksettavien pääoma- ja ylläpitovuokrien taso verrattuna muihin uudiskohteisiin on kilpailukykyinen. Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

## **12 Väliaikaiset tilat**

Hanke ei edellytä uusi väistöratkaisuja. Osoitteesta Kartanomuseontie 2 oppilaat ovat jo siirtyneet väistöön Orahuhdantielle. Muut toimipisteet jatkavat Kansantien 1 uudiskohteen valmistumiseen saakka.