



§ 61

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Metsolan ala-asteen uudisrakennuksen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle liitteenä olevan 4.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen noin 3 078 htm² laajuisen, osoitteeseen Kansantie 1 rakennettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen uudisrakennuksen vuokraamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 608 020 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos 6.4.2021 + liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



Päätös vuokrauksesta koskee Itä-Pakilaan, osoitteeseen Kansantie 1, uudisrakennuksena toteutettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen vuokraamista Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle pääosin osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan käytöstä poistetun toimipisteen korvaaviksi tiloiksi.

Osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan Metsolan ala-asteen noin 2500 htm² laajuisen toimipisteen huonokuntoisen rakennuksen peruskorjaaminen nykymääräysten mukaiseksi on yhteistyössä kaupungin museon, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen asiantuntijojen kanssa todettu kannattamattomaksi, ja rakennus puretaan kesällä 2021.

Opetus siirrettiin viime vuonna Kartanomuseontie 2:sta kiireellisesti vuokrattuihin, osoitteessa Orahamdantie 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 vuokrahankeena 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 arvioidun 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.



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

Tavoitteena on, että rakennus ulkoalueineen täyttää laatutasoltaan koko käyttönsä ajan pysyväälle 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.

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 rahoitus

Vuokranantajalle maksettava vuokrakustannus sekä ylläpito maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Ulos maksettavan vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 3 078 htm². Pääomavuokra on 14,36 euroa/htm² kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 2,45 euroa/htm² kuukaudessa, eli yhteensä 16,81 euroa/htm² 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/htm² 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 korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Ylläpidon ja hankintojen ja vastuunrajat on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuurajataulukossa. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Ulos maksettavien pääoma- ja ylläpitovuokrien taso verrattuna muihin uudiskohteisiin on kilpailukykyinen.

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle on noin 21,36 euroa/m² 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/m²/kk, ulosmaksettavan ylläpitovuokran 2,45 euroa/m²/kk, kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m², kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista, kiinteistöverosta, joka on noin 1,0 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle sisäisesti maksettavasta markkinahintaperusteisesta noin 1,9 euroa/m²/kk tontinvuokrasta.



Kokonaisvuokraan lisätään väistöiloista aiheutuvaa kustannusta noin 0,6 euroa/m²/kk suuruinen osuus. Laskelmassa väistöilat on jyvitetty 20 vuodelle.

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

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusinnosta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Metsolan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen 25.5.2021.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt 4.6.2021 päivätystä hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikön päällikkö allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus, joka koskee huoneistoalaltaan noin 3 078 htm² 20 vuoden vuokra-ajaksi sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos 6.4.2021 + liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.06.2021

Asia/4

Tiedoksi

Kasko
Kaupunginhallitus