



§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan koulujen väistötilojen hankesuunnitelman hyväksymisestä osoitteessa Arkadiankatu 24

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

A

Arkadiankatu 24:n koulujen väistötilojen vuokrahankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 867 htm² ja enimmäishinta on 20 136 000 euroa.

B

yhteensä 5 867 htm²:n suuruisten tilojen vuokraamista Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:lta 15 vuoden vuokra-ajaksi sekä kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

C

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.4.2020
- 2 Tarvekuvaus Taivallahden koulun väistötilat_Arkadia 24
- 3 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokranantaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Väistötilojen tarve

Taivallahden peruskoulun perusparannus on ohjelmoitu rakentamishjelmassa vuosille 2022 - 2024. Perusparannuksen ajaksi koulu tarvitsee väistötilat, joiksi on suunniteltu Arkadiankatu 24 kiinteistöä (690 oppilaalle ja 42 esikoululaiselle) sekä Hiekkarannantien paviljonkeja. Arkadiankatu 24 kiinteistöä tullaan käyttämään Taivallahden peruskoulun tarpeen (vaihe 1) jälkeen vaiheittain viiden koulun väistötilatarpeisiin seuraavasti;

- vaihe 1: Taivallahden peruskoulu 8/2022 - 11/2024
- vaihe 2: Zacharias Topeliuskolan ja Töölön ala-aste 1/2025 - 6/2026
- vaihe 3: Resson peruskoulu, luokat 1-9, 6/2026 - 6/2028
- vaihe 4: Meilahden yläaste 6/2028 - 12/2029
- vaihe 5: Snellmanin ala-aste + LPK 1/2030 - 6/2031
- vaihe 6: Töölö Gymnasium 6/2031 - 12/2032

Arkadiankatu 24:n tilat todettiin toiminnallisesti ja sijainniltaan sopiviksi koulujen väistötiloiksi. Tilat sijaitsevat Taivallahden kouluun nähden 800 m kävelymatkan päässä Etu-Töölön keskeisellä alueella. Väistöti-



laketjun sijoittaminen paikallaan pysyvään samaan kiinteistöön on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.

Tilojen laatutavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaisena. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat.

Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset perusparannustyöt. Suurin osa alkuperäisen 1930-luvulta peräisin olevan koulurakennuksen tiloista on ollut hiljattain opetuskäytössä ja osa tiloista väliaikaisesti toimistokäytössä. Tilat muutetaan nyt kokonaan takaisin koulukäyttöön. 2000-luvulta peräisin oleva lisärakennus on ollut toimistokäytössä ja muutetaan nyt esikoulukäyttöön. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvät irtaimet varusteet.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

Tilojen käyttöönotto

Vuokrattavat lisätilat otetaan käyttöön elokuussa 2022.

Vuokraus

Koska kaupungin omissa rakennuksissa ei ollut tarjolla vapaata opetukseen sopivaa tilaa, selvitettiin vuokrattavia vaihtoehtoja oppilaaksiot- toalueella. Tiloja Arkadiankatu 24 kiinteistössä (vanhassa rakennuksessa ja lisärakennuksessa) on yhteensä noin 5 867 htm². Kiinteistön vuokrataso on kilpailukykyinen kaupungin muihin alueen opetustiloihin verrattuna. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella läh- tökohtaisesti sovelleta hankintalakia.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiön Hemsö Ab:n kanssa. Vuokrasopimus alkaa, kun muutostyöt ovat valmiit ja kohde on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Edellyttäen, että rakennuslupa on lainvoimainen 1.6.2020 mennessä, vuokrasopimus alkaa ja hallinnanluovutus tapahtuu noin 15.6.2022. Vuokrasopimus tehdään 15 vuoden määräajaksi. Sopimuksessa Kaupungille tarjotaan kohteesta osto-optio mahdollisuutta, jos omistaja päättää myydä kiinteistön.



Vuokrattavien tilojen 5 867 htm² pääomavuokra on 18,12 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokra 3,89 euroa/htm²/kk sopimuksen alkaessa, yhteensä 22,01 euroa/htm²/kk. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 129 150 euroa/kk ja noin 1 549 800 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 106 350 euroa/kk ja 1 276 200 euroa/vuodessa. Arvonlisäveroton ylläpitoavuokra on 22 800 euroa kuukaudessa ja 273 600 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 19 100 000 euroa ja kokonaisvuokra on noin 23 300 000 euroa kun vuokra-aika on 15 vuotta. Mahdollisista lisä- ja muutostöistä (enintään 1 miljoonaa euroa) voidaan periä lisäksi enintään 0,95 euroa/htm².

Päämitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle on 14 249 287 euroa, joten hankkeesta päättää valtuusto. Pääomavuokran diskonttauskerroimet ovat tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaiset (Khs 14.12.2015).

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Ylläpitoavuokra muodostuu mm. kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemäri liittymämaksuista. Helsingin kaupunki vastaa ylläpidosta siltä osin kuin ylläpidon vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu (liite). Ylläpitovuokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpitovuokran määräytymisvuoden ylläpitovuokran määrässä.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 23,96 euroa/htm²/kk, yhteensä 140 573 euroa/kk ja yhteensä 1 686 880 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle makсамasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 18,12 euroa/htm², ylläpitovuokran 3,89 euroa/htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulun sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön vastuulla olevista ylläpitoavastuista sekä sisältää 0,95 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia enintään 1 miljoonaa euroa varten. Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja, käyttäjän mahdollisiin erityistarpeisiin liittyvää 1 miljoonan euron lisä- ja muutostyövarausta lukuun ottamatta.



16.04.2020

Asia/8

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.4.2020
- 2 Tarvekuvaus Taivallahden koulun väistötilat_Arkadia 24
- 3 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Tilapalvelut
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala