



§ 204

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen ja tilojen vuokraaminen opetuskäyttöön (Vallila, tontti 22542/8)

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti tontin 22542/8 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1. Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.
2. Muutoin noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan päättämää hinnoittelua ja vuokrausehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti vuokrata Vallilan ala-asteen tontilla 22542/8 (Hämeentie 80) sijaitsevat noin 3 650 brm² laajuiset tilat Hemsö Suomi Oy:ltä (Y-tunnus 2699026-8) 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokrien arvonlisäveroton kokonaisarvo varauksineen on 17 152 107 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Käsittely

Hylkäysehdotus

Valtuutettu Minja Koskela ehdotti valtuutettu Titta Hiltusen kannattamana, että ehdotus hylätään seuraavin perusteluin:

Pysyviä peruspalveluita on syytä lähtökohtaisesti tuottaa kaupungin omissa pysyvissä tiloissa. Vallilan ala-asteen rakennuksessa on toiminut jo yli sadan vuoden ajan aluetta palveleva koulu. Näin on myös jatkossa.

Rakennuksen perusparannuksessa on kyse pilotista, jossa rakennus myydään kilpailutetulle toimijalle, joka vastaa rakennuksen remontista ja vuokraa tilat perusparannuksen jälkeen kaupungin opetuskäyttöön. Kaupunki omistaa tontin ja vuokraa sen toimijalle. Pilotti edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksiä maanvuokrausperiaatteiden vahvistamisesta sekä tilojen vuokraamisesta Vallilan ala-asteen käyttöön. Siitä huolimatta, että poliittinen päätöksentekoprosessi on kesken, on väistötilaratkaisun aikataulu kuitenkin rakennettu oletuksella, että rakennus myydään remontoitavaksi ulkopuoliselle toimijalle. Mikäli hankkeesta vetäydytään, joutuu kaupunki maksamaan 250 000 euroa sakkoa.

On periaatteellisesti ongelmallista, että demokraattisen päätöksentekoprosessin ollessa kesken on kaupunki tilanteessa, jossa hankkeen



toteuttaminen muilla tavoilla johtaisi uhkasakkoon. Myös rakennuksen vuokraukseen liittyy avoimia kysymyksiä: Ulkopuolisen toimijan kanssa tehtäisiin vuokrasopimus kasvatus- ja koulutustoimialan käyttöön vain 20 vuodeksi, jonka jälkeen toimija voisi halutessaan vuokrata tilat toiselle vuokralaiselle. Vallilan alueen vetovoima ja lasten määrä huomioiden on oletettavaa, että alueella tarvitaan ala-astetta myös jatkossa. Huolimatta tämän hetkisestä molemminpuolisesta intentiosta jatkaa vuokrasopimusta myös 20 vuoden jälkeen, ei velvoitetta vuokrasopimuksen jatkamiselle kuitenkaan ole, mikä voi asettaa kaupungin epäedulliseen tilanteeseen. Jotta kaupungilla olisi mahdollisuuksia reagoida siihen, jos toimintamalli osoittautuu toimimattomaksi tulisi kaupungilla olla rakennuksen osto-optio vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Jos rakennuksen remontti ja sen hallinnointi remontin jälkeen on kaupungin sijaan yksityisen toimijan vastuulla se saattaa asettaa haasteita koulun toiminnalle. Yksityisen toimijan pääasiallinen tavoite lienee pitää remontin kulut mahdollisimman alhaisina, mikä saattaa johtaa ratkaisuihin jotka eivät palvele koulun toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Prosessi herättää suurta epävarmuutta sekä suunnitteluyhteistyön toimivuudesta koulun ja yksityisen toimijan välillä sekä siitä, kenellä lopulta on kokonaisvastuu projektin onnistumisesta. Nyt on vaarana, että prosessi kuormittaa erityisesti koulun rehtoria ja henkilöstöä mutta ei takaa kouluarjen toimivuudelle parasta lopputulosta.

Kyseessä on laajasti periaatteellinen päätös: Vallilan ala-aste on Helsingin arvokkaimpia koulurakennuksia, mikä kannustaa pitämään rakennuksen omassa omistuksessa. Koska kyse on kaupungin peruspalveluista, joille tarvitaan pysyvät tilat, tulisi kaupungin minimoida riskit pitämällä korjaukset, hallinnointi ja omistus jatkossakin kaupungin käsissä.

1 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, hylkäys EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: Valtuutettu Minja Koskelan hylkäysehdotus

Jaa-äännet: 62

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Bjaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Nora Grotenfelt, Oona Hagman, Juha Hakola, Jenni Hjelt, Nuutti Hyttinen, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Marika Koski, Minna Lindgren, Otto Meri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Kimmo Niemelä, Dani Niskanen, Tom Paccalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen,



Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 23

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Nita Austero, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Mia Haglund, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Mai Kivelä, Vesa Korkkula, Minja Koskela, Ajak Majok, Sami Mutttilainen, Tuomas Nevanlinna, Johanna Nuorteva, Pirkko Ruohonen-Lerner, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Erkki Tuomioja, Sinikka Vepsä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Vuokrasopimus
- 3 Maanvuokrasopimus
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuokrausperiaatteiden hyväksymiseksi 3.9.2024 § 408

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki myy laajan perusparannuksen tarpeessa olevan Vallilan alasteen rakennuksen kilpailutetulle toimijalle, joka vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeiden mukaisesta perusparannuksesta ja vuokraa tilat perusparannuksen jälkeen kaupungin opetuskäyttöön. Kaupunki vuokraa omistamansa koulutontin toimijalle. Menettely on kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 § 189 hyväksymän myyntisuunnitelman mukainen. Menettely edellyttää toteutuakseen kaupun-



ginvaltuuston päätöksiä maanvuokrausperiaatteiden vahvistamisesta ja tilojen vuokraamisesta Vallilan ala-asteen käyttöön sekä myöhemmin erikseen tehtävää tonttipäällikön päätöstä rakennuksen myynnistä.

Esittelijän perustelut

Tilojen vuokraaminen opetuskäyttöön

Perusparannuksen tarve ja tavoitteet

Vallilan ala-asteen rakennus ja piha-alue osoitteessa Hämeentie 80 ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Edellinen laajempi peruskorjaus on tehty noin 50 vuotta sitten. Rakennuksessa tehtyjen osakorjausten ansioista perusparannusta on voitu siirtää, mutta samalla perusparannuksen kokonaiskustannukset ovat kasvaneet.

Koulurakennus on valmistunut vuonna 1902 ja sitä on laajennettu liikuntasalisiivellä vuonna 1935. Koulurakennuksessa on 5 kerrosta ja siipiosassa 2 kerrosta, joista alimmat ovat osittain maanalaista tilaa. Rakennus kuuluu Helsingin kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpien koulurakennusten joukkoon. Rakennuksen arkkitehtuuri on laadukasta ja aikakaudelleen ominaista ja se on lisäksi säilyttänyt hyvin alkuperäisyytensä.

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

Perusparannuksen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Perusparannuksessa koulun tilat mitoitetaan 350 oppilaalle.

Koulun toiminta siirtyy perusparannuksen ajaksi Kallion ala-asteen koulun tiloihin osoitteeseen Sturenkatu 2. Väistötilaratkaisu on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Käyttäjät ovat osallistuneet tilojen suunnitteluun hankesuunnittelun valmistelun aikana vuosina 2020–2021 sekä sen jälkeiseen toteutussuunnitteluun. Käyttäjiä osallistetaan suunnitteluun myös jatkossa. Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Henkilöstö on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman.



Osallistamisen myötä saatu palaute otetaan huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilöstöä osallistetaan käyttäjäkokousten kautta myös suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Perusparannuksen toteuttaminen vuokrahankkeena

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 189 hyväksynyt myyntisuunnitelman, jonka perusteella osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevan Vallilan ala-asteen rakennetut kohteet myydään perusparannuksen jälkeisellä vuokratasolla ratkaistun kilpailutuksen voittaneelle yhteiskunta-kiinteistöyhtiölle. Kaupan tarkoituksena on edistää perusparannusta sale and leaseback -toteutusmuodon mukaisesti.

Tarkoituksena on, että hankintalain mukaan kilpailutettu toimija vastaa perusparannuksen toteutussuunnittelusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeisiin, rakentamisesta, hankkeen rahoittamisesta ja kohteen ylläpidosta koko vuokrakauden ajan sekä kantaa kaikki rakentamiseen liittyvät riskit. Perusparannuksen valmistuttua toimija vuokraa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön toimivat, turvalliset ja terveelliset tilat kaupungille 20 vuodeksi liitteenä 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Toimijan ensisijainen tavoite on saada kaupunki jatkamaan vuokrausta myös ensimmäisen vuokrakauden jälkeen. Hankkeen sale and leaseback -toteutusmuoto edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksiä maanvuokrausperiaatteiden vahvistamisesta ja tilojen vuokralle ottamisesta sekä tonttipäällikön päätöstä rakennuksen myynnistä.

Hanke on kilpailutettu hankintalain mukaisesti siten, että koulurakennus myydään tasearvolla toimijalle, joka on sitoutunut toteuttamaan perusparannuksen kaupungin vaatimusten mukaisesti sekä vuokramaan tilat 20 vuoden määräajaksi laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

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. Tarkoituksena on, että kaupungilla on mahdollisuus tilojen jatkokäyttöön palvelutoiminnassaan ilman sitovaa lunastusvelvollisuutta. Lisäksi tavoitteena on myös saada vertailutietoa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan koulurakennuksen perusparannushankkeen menettelytavoista. Prosessin alkuvaiheeseen kuuluvalla kehitysvaiheella on suuri painoarvo vertailutiedon saannissa.

Kaupungin vaatimukset ja tavoitteet perusparannukselle on määritelty 21.10.2021 päivätyssä liitteenä 1 olevassa hankesuunnitelmassa. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasva-



tuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuuseon, katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Rakennuksen 20 vuoden määräaikaisen vuokratkauden päättyessä kaupunki voi neuvotella toisesta vuokratkaudesta, mikäli kaupungin tarve rakennuksen käytölle jatkuu. Kaupunki ei myy tonttia, vaan vuokraa sen toimijalle 40 vuoden määräajaksi, jonka jälkeen kaupunki voi päättää sekä rakennuksen että tontin vuokrauksesta tulevien tarpeidensa mukaisesti.

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.

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä, vuokrahankkeena toteutettava perusparannus, jossa valittu toimija vuokraa tilat kaupungille liitteenä olevien sopimusehtojen ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisesti toteutetun koulurakennuksen myynnin sekä toimijan rakennukseen toteuttaman perusparannuksen jälkeen. Rakennuksen myyntipäätöksen tekee 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 vuokratkauden pituudeksi osoittautui 20 vuoden määräaika. Vuokratkauden 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. Hyväksytyn 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.

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

Maanvuokrasopimus, kauppakirja ja varsinainen vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti. Sopimuskokonaisuuden keskinäinen velvoitavuus varmistetaan oikealla allekirjoitusjärjestyksellä.

Ulosmaksettavat kustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa Hemsö Suomi Oy:lle elinkustannusindeksiin sidottua pääomavuokraa (kustannustasossa 9/2023) ja toteutuman mukaan tarkistettavaa ylläpitovuokraa sekä kaupungille palautuvaa maanvuokraa ja kiinteistöveroä.

Kaupungin maksama arvonlisäveroton pääomavuokra on 25,49 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 69 324 euroa kuukaudessa ja noin 832 605 euroa vuodessa. Vastaavasti kaupunki saa myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen 1 008 237 euron kauppahinnan. Vuokra ei ole neliöperusteinen. Ulosmaksettava vuokra ei sisällä tontinvuokraa ja kiinteistöveroä. Laskennallinen huoneistoala on noin 2 722 htm².

Pääomavuokrien 20 vuoden vuokra-ajalta muodostuva kokonaisarvo noin 16 652 107 euroa ja enintään 500 000 euron varaus Hemsö Oy:n toteuttamille käyttäjän toiminnallisille muutoksille sekä tilat-palvelun valmistelukustannuksille ovat yhteensä 17 152 107 euroa. Yhtä suuresta investoinnista aiheutuva sisäinen pääomavuokra olisi 26,37 euroa/htm² kuukaudessa uudella vuokramallilla määriteltynä.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti vertailuhinta lasketaan pääomavuokrien nykyarvona käyttäen kanslian vuodelle 2024 määrittämää diskonttokorkoa 3,5 % ja inflaatioprosenttia 2,0 %. Pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo 11 666 688 euroa ja em. 500 000 euron varaus ovat yhteensä 12 166 688 euroa. Valmisteluvaiheen kustannusarvio elokuun 2021 kustannustasossa (THI 188,9) oli 14 920 000 euroa, joka indeksoituna vertailtavaan syyskuun 2023 kustannustasoon (THI 204,3) on 16 136 000 euroa. Lisäksi suorassa omistuksessa tällai-



sessä kohteessa tehdään teknisiä ylläpitoon kuulumattomia korjauksia arviolta 0,9 eurolla/htm² kuukaudessa eli 20 vuoden aikana noin 590 000 eurolla. Vertailutietona voidaan lisäksi todeta, että käyttäjätoimialan maksettavaksi tulisi 25,49 euron/htm² kuukaudessa suuruinen sisäinen pääomavuokra, kun hankkeen arvonlisäveroton kokonaiskustannus on 16 000 000 euroa.

Laskelmassa on oletettu, että tilaajan kantamat urakkaan sisältyvät riskit eivät realisoidu ja kasvata kustannuksia. Koska Hemsö Suomi Oy kantaa käytännössä kaikki taloudelliset ja tekniset riskit, tarjous on rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden arvion 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 ylläpitovuokras- ta sopimuksen alkaessa on noin 3,15 euroa/htm² kuukaudessa. 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 sovit- tuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mu- kaan erikseen. Kaikki em. luvut ovat arvonlisäverottomia.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle muodostuu ulos maksettavasta pääomavuokrasta, toteutuman mukaan tarkistettavasta ylläpitovuokrasta, yleiskustannuksesta, valmistelukustannuksista ja va- rauksista maksettavasta lisävuokrasta sekä kaupunkiympäristön toi- mialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle maksettavasta maanvuokrasta ja kaupungin määrittämästä kaupungille tuloutuvasta kiinteistöverosta.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on noin 31,70 eu- roa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 86 287 euroa kuukaudessa ja yhteensä noin 1 035 449 euroa vuodessa. Kuukausivuokra muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 25,49 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- kauppahinnasta saatavasta hyvityksestä noin 1,60 euroa/htm²/kk,
- sopimuskauden alussa arviolta 3,15 euroa/htm²/kk ylläpitovuokras- ta,
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk,



- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,97 euroa/htm²/kk,
- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -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 otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Aikataulu

Tavoitteena on, että perusparannus valmistuu 06/2026 ja vuokraus alkaa 08/2026.

Rahoitus ja toteutus

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta 14.5.2024 § 109 puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen

Koulutontti rakennuksineen on kaupungin omistuksessa. Koska koulurakennus on tarkoitus myydä Hemsö Suomi Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 -yhtiölle, tulee koulun tontille 22542/8 vahvistaa vuokrausperiaatteet opetustoimintaa varten. Koulun tontti ei sisällynyt tarjouskilpailuun, vaan kilpailun yhtenä edellytyksenä oli, että kilpailun voittajan kanssa tehdään maanvuokrasopimus koulutontista.

Tontin tiedot



Helsingin yleiskaavassa 2016 Vallilan ala-asteen tontti on kantakaupunkialuetta. Tontilla on voimassa asemakaava nro 8724 vuodelta 1985, jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Tontin pinta-ala on 5 684 m² ja rakennusoikeus 3 200 k-m². Tontilla sijaitsee 3 270 k-m²:n laajuinen koulurakennus.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteina esitetään, että Vallilan ala-asteen tontti voidaan vuokrata enintään 50 vuodeksi. Vuokrauksessa noudatetaan yleisesti käytettyjä yksityisiä kouluja koskevia vuokrausehtoja. Näiden mukaisesti vuokra-aika on enintään 50 vuotta ja vuokra määritellään toteutuneen rakennusoikeuden sekä ulkopuolisen kiinteistöarvoitsijan yleisten rakennusten tonteille arvioiman markkina-arvon perusteella.

Vuokralainen ja kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuus ovat sopineet koulurakennuksen vuokraamisesta 40 vuodeksi. Hemsö Suomi Oy on perustanut koulurakennusta hallinnoimaan Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 -nimisen kiinteistöosakeyhtiön, jolle tontti vuokrataan.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 § 14 vuokrata eräille yksityisille kouluille niillä pitkään vuokralla olleet tontit 50 vuodeksi vuokrausperusteinaan mm. toteutunut rakennusoikeus. Tämä vuokraus noudattaa soveltuvien osin vastaavia periaatteita.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten 3.1 kohdan mukaan kaupunki luovuttaa yleisten rakennusten tontit pääsääntöisesti vuokraamalla.

Valtiontukiarviointi

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 -yhtiön kanssa tehtävän maanvuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvoitsijan arviokirjalla vuokratason markkinaperusteisuus. Maanvuokra on markkinaehtoinen, joten Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja



09.10.2024

Asia/6

(Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

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

Päätöksen täytäntöönpano

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, tulee kaupunginhallitus täytäntöönpanopäätöksessään oikeuttamaan kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sen jälkeen, kun maanvuokrasopimus ja rakennuksen myyntiä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Vuokrasopimus
- 3 Maanvuokrasopimus
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuokrausperiaatteiden hyväksymiseksi 3.9.2024 § 408

Oheismateriaali

- 1 Vallilan Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



09.10.2024

Asia/6

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 574

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

HEL 2024-011074

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A) Kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 22542/8 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1. Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.
2. Muutoin noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan päättämää hinnoittelua ja vuokrausehtoja.

B) Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Vallilan ala-asteen tontilla 22542/8 (Hämeentie 80) sijaitsevat noin 3 650 brm² laajuiset tilat Hemso Suomi Oy:ltä (Y-tunnus 2699026-8) 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokrien arvonlisäveroton kokonaisarvo varauksineen on 17 152 107 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Käsittely

23.09.2024 Ehdotuksen mukaan

Hylkäysehdotus:

Minja Koskela: Pysyviä peruspalveluita on syytä lähtökohtaisesti tuottaa kaupungin omissa pysyvissä tiloissa. Vallilan ala-asteen rakennuksessa on toiminut jo yli sadan vuoden ajan aluetta palveleva koulu. Näin on myös jatkossa.

Rakennuksen perusparannuksessa on kyse pilotista, jossa rakennus myydään kilpailutetulle toimijalle, joka vastaa rakennuksen remontista ja vuokraa tilat perusparannuksen jälkeen kaupungin opetuskäyttöön. Kaupunki omistaa tontin ja vuokraa sen toimijalle. Kuten päätösehdotuksesta käy ilmi, yllä kuvattu menettely edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksiä maanvuokrausperiaatteiden vahvistamisesta sekä tilojen vuokraamisesta Vallilan ala-asteen käyttöön. Siitä huolimatta, että poliittinen päätöksentekoprosessi on kesken, on väistötilaratkaisun aika-
taulu kuitenkin rakennettu oletuksella, että rakennus myydään remon-
toitavaksi ulkopuoliselle toimijalle. Mikäli hankkeesta vetäydytään, jou-
tuu kaupunki maksamaan 250 000 euroa sakkoa. On periaatteellisesti
ongelmallista, että demokraattisen päätöksentekoprosessin ollessa



kesken on kaupunki tilanteessa, jossa hankkeen toteuttaminen muilla tavoilla johtaisi uhkasakkoon.

Myös rakennuksen vuokraukseen liittyy avoimia kysymyksiä: Ulkopuolisen toimijan kanssa tehtäisiin vuokrasopimus kasvatus- ja koulutus-toimialan käyttöön vain 20 vuodeksi, jonka jälkeen toimija voisi halutesaan vuokrata tilat toiselle vuokralaiselle. Vallilan alueen vetovoima ja lasten määrä huomioiden on oletettavaa, että alueella tarvitaan alastetta myös jatkossa. Huolimatta tämän hetkisestä molemminpuolisesta intentiosta jatkaa vuokrasopimusta myös 20 vuoden jälkeen, ei velvoitetta vuokrasopimuksen jatkamiselle kuitenkaan ole, mikä voi asettaa kaupungin epäedulliseen tilanteeseen.

Kyseessä on laajasti periaatteellinen päätös: Vallilan ala-aste on Helsingin arvokkaimpia koulurakennuksia, mikä kannustaa pitämään rakennuksen omassa omistuksessa. Koska kyse on kaupungin peruspalveluista, joille tarvitaan pysyvät tilat, tulisi kaupungin minimoida riskit pitämällä korjaukset, hallinnointi ja omistus jatkossakin kaupungin käsissä.

Kannattaja: Tuulia Pitkänen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Minja Koskelan hylkäysehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 10

Shawn Huff, Matias Pajula, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela, Lauri Muranen, Tuulia Pitkänen

Poissa: 1

Tuomas Rantanen

Kaupunginhallitus ei hyväksynyt Minja Koskelan hylkäysehdotusta äänin 10 - 4 (1 poissa).

16.09.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174



09.10.2024

Asia/6

suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 109

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A. antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 21.10.2021 päivätystä Vallilan ala-asteen hankesuunnitelmasta (liite 1).

B. hyväksyi kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 päätöksessä olevan hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokratustannukset (liite 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

perusopetusjohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777
vera.schulman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024
§ 6



09.10.2024

Asia/6

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-vuokrien 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.

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

Käsittely

25.01.2024 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472



09.10.2024

Asia/6

sonja.liljeblad(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6