



16

Tilojen vuokraaminen Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiksi yleisopetuksen lisätiloiksi (Siltavuorenpenger 10, Kruununhaka)

HEL 2024-014239 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

A) vuokrata noin 1 691 htm²:n laajuiset lisätilat 25.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiksi yleisopetuksen tiloiksi siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 6 050 000 euroa kesäkuun 2023 kustannustasossa.

B) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Hemsö Suomi Oy:n kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Esittelijän perustelut

Tausta ja lisätilatarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Kalliossa Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti Pengerkatu 5:n tilojen korvaamiseksi Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy (Y-tunnus 2699026-8) kohteestaan Siltavuorenpenger 10. Kaupunginvaltuusto on 13.3.2024 § 60 päättänyt tilojen vuokraamisesta. Vuokratut tilat on suunniteltu 480 opiskelijalle ja niiden laajuus on 5 206 htm². Tilat valmistuvat arviolta elokuussa 2025.

Vuonna 2023 kaupungissa oli 16–18-vuotiaita noin 117 320. Väestöennusteen mukaan lukioikäisten määrä kasvaa vuoteen 2032 mennessä noin 2 830 oppijalla. Tämä tarkoittaa tarvetta lukioiden aloituspaikkojen lisäämiselle noin 600 paikalla vuoteen 2032 mennessä verrattuna vuoden 2023 tilanteeseen.



Kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 % helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuu ennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 750 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2023. Koulutustakuuennusteen viimeisenä vuonna 2033 aloituspaikkoja ennakoidaan tarvittavan noin 300 enemmän kuin vuonna 2023.

Lukio-opetuksen tarjonnan turvaamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt edelleen lisätä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yleisopetuksen oppilaspaikkoja niin, että tilat tarvitaan lisäksi 350 oppilaalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 29.10.2024 § 294 hyväksynyt lisätilojen 21.10.2024 päivätyn tarveselvityksen. Tilat tarvitaan kalustettuina käyttöön elokuuhun 2026 mennessä.

Siltavuorenpenger 10:n tilojen vuokrasopimus perustuu alkuperäisen tarpeen mukaisille tiloille. Vuokraus ei sisällä kohteen kaikkia tiloja. Vuokrauksen ulkopuolelle jääneiden tilojen on muokattuina arvioitu soveltuvan hyvin edellä esitettyihin lukiodien yleisopetuksen lisätilatarpeisiin.

Lisätilat osoitteessa Siltavuorenpenger 10 mahdollistavat toiminnan järjestämisen kasvavalle opiskelijamäärälle.

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisen toiminnan ja tilojen keskittäminen samaan osoitteeseen edesauttaa toiminnan suunnittelua ja johtamista sekä mahdollistaa palvelutarpeiden mukaisen toteutusajankaulun. Keskittäminen tuo mukanaan hyötyä muun muassa kurssijärjestelyihin, tilankäytön tehokkuuteen sekä synergiaetua oppimiselle ja lisää tilojen monipuolista käyttöä. Toteutettavat tilat voidaan aikatauluttaa siten, että tilojen saaminen opetuskäyttöön parhaiten tukee palvelutarvetta.

Lisäksi lisätilojen vuokraaminen toteutusvaiheessa jo olevien tilojen yhteydestä sujuvoittaa suunnittelun ja toteutuksen ohjausta sekä teknistä toteutusta, koska vuokranantajalla on jo tietoa toiminnan vaatimuksista ja kokemusta toiminnan sovittamisesta kohteeseen. Esimerkiksi jo tehdyn vuokrauspäätöksen mukaisesti kohteeseen toteutettavan ammatti-keittiön tiloja ja varustusta on kohtuullisin täydennyksin mahdollista sovittaa palvelemaan suurempaa ruokailijamäärää ja ruokailulle osoitetaan lisää tilaa järjestelemällä jo vuokrattujen tilojen toimintoja. Lisätilatarve pystytään näin ratkaisemaan tilatehokkaasti. Ratkaisu on perusteltu niin toiminnallisesti, teknisesti kuin taloudellisestikin.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen



20.1.2025

Asia/16

ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Esteettömyysasiamiestä kuullaan tarvittaessa ja ympäristökeskuksen asiantuntijoita tullaan kuulemaan uudestaan lisätilojen osalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat lisätilat Kruununhaassa osoitteessa Silta-
vuorenpengeri 10 sijaitsevasta Aurora-nimisestä rakennuksesta. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Aiemmin tehdyn vuokrasopimuksen mukaiset tilat sijaitsevat rakennuksen eri kerroksissa ylintä eli 7. kerrosta lukuun ottamatta. Vuokrattavat lisätilat sijaitsevat pääosin rakennuksen 2. ja 7. kerroksessa.

Vuokrattavat tilat mitoitetaan 350 lukio-opiskelijalle. Tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lukio-opetukseen sopiviksi. Kohde sijaitsee keskeisellä kantakaupungin alueella ja yhteydet pääkouluille ovat hyvät.

Tilat toteutetaan kaupungin opetusrakennusten normaalin laatutason mukaisesti terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan teknisiä suunnitteluohjeita sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjetta.

Tilojen laajuus

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 2 131 brm², 1 350 hym² ja 1 691 htm².

Henkilöstön ja oppijoiden osallistuminen suunnitteluun

Hankkeen suunnitelmia on kehitetty tarveselvitysvaiheesta yhteistyössä käyttäjien kanssa. Lukioden henkilöstö on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tila- ja pihasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman.

Oppijat tulevat osallistumaan pihan ja irtokalusteiden suunnitteluun suunnittelun edetessä. Henkilöstöä osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Vuokra- ja investointikustannukset



Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Nyt vuokrattavien lisätilojen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 19,22 euroa/htm²/kk eli yhteensä noin 32 500 euroa kuukaudessa ja noin 390 000 euroa vuodessa kesäkuun 2023 kustannustasossa, kun vuokrattava ala on 1 691 htm². Lisätilojen enimmäishinta 6 050 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 5 850 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 200 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Nyt vuokrattavien lisätilojen ja aiemmin vuokrattujen tilojen yhteenlaskettu enimmäishinta on 24 514 000 euroa. Enimmäishinta muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 23 814 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 700 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja ylläpitovuokra sisältää kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra lisätilojen sopimuksen alkaessa on noin 3,92 euroa/htm²/kk eli 6 629 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle



Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus lisätiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,09 euroa/htm²/kk eli yhteensä noin 44 100 euroa kuukaudessa ja 529 400 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on noin 1 691 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavasti:

- ulosmaksettava pääomavuokra 19,22 euroa/htm²/kk
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,79 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 5,41 euroa/htm²/kk, joka sisältää vuokranantajalle ja kaupunkiympäristön toimialalle maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron.
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus jo vuokratuista tiloista ja lisätiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on yhteensä 25,94 euroa/htm²/kk eli noin 178 900 euroa kuukaudessa ja 2 146 700 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on noin 6 897 htm².

Toteutus ja aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan ja tilojen rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös tilojen vuokraamisesta ja hankesuunnitelman hyväksymisestä on lainvoimainen ja sopimuspiirustukset, aikataulu sekä laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että lisätilat valmistuvat 5/2026 ja tilat otetaan käyttöön 8/2026 mennessä.

Rahoitus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin talousarvion kohdan 8020206 kohdentamattomista investointimäärärahoista.



20.1.2025

Asia/16

Hanke sisältyy vuoden 2025 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevien uudis- ja peruskorjaushankkeiden ohjelmaan vuosiksi 2025–2034.

Lapsivaikutusten arviointi nuorten näkökulmasta

Lisätilojen rakentamisella voidaan varmistaa useammalle alueen nuorelle lukio-opetuksen paikka. Tilasuunnittelulla edistetään jokaisen nuoren mahdollisuutta oppia rauhallisessa ja turvallisessa ympäristössä. Tilat tarjoavat mahdollisuuksia sekä vetäytymiseen ja rauhoittumiseen että yhdessä oppimiseen.

Tilojen ja toimintakulttuurin suunnittelun lähtökohta on oppijoiden hyvinvoinnin, kasvun ja hyvien oppimisen edellytysten turvaamisessa mitä edistetään käyttäjäkokouksissa.

Tarveselvitysvaiheen lapsivaikutusten arviointi ohjaa hankkeen suunnittelua ja toteutusta sekä tulevan toimintakulttuurin kehittämistä. Suunnittelulla edistetään nuorten sekä henkilöstön hyvinvointia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 17.12.2024 § 361 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Erityistä huomiota ja tarkkuutta tulee kiinnittää tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa sekä hankkeen kustannuseurantaan ja laadunvalvontaan koko prosessin aikana.

Hankesuunnitelma vastaa tarveselvityksen sekä kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi



20.1.2025

Asia/16

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat 241025

Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta