



13.03.2024

Ärende/7

§ 60

Hyrning av gemensamma lokaler för konstundervisning och allmän undervisning för Helsingin kuvataidelukio och Kallion lukio (Brobergsterrassen 10)

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra gemensamma lokaler på cirka 5 144 m² lägenhetsyta för gymnasiet Helsingin kuvataidelukios och gymnasiet Kallion lukios konstundervisning och allmänna undervisning i enlighet med en projektplan, daterad 10.8.2023, utgående från att maximipriset för hyres- och investeringskostnaderna för hyrestiden på 15 år uppgår till 18 564 100 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juni 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Esittelijän perustelut

Behov

Helsingin kuvataidelukio och Kallion lukio har haft gemensamma tilläggslokaler sedan 1999 i det så kallade konsthuset på Terrassgatan 5. Lokalerna används för tillfället av sammanlagt cirka 280 studerande. Huvudskolornas lokaler har varit för små redan länge. Också de nuvarande tilläggslokalerna på Terrassgatan 5 blir snart otillräckliga för det ökande elevantalet och lokalerna bidrar därför inte till verksamhetsmålen i alla avseenden. Både Helsingin kuvataidelukio och Kallion lukio behöver mer utrymme.



Preliminära planer har utarbetats för ombyggnad och tillbyggnad av lokalerna på Terrassgatan 5. Det konstaterades i detta sammanhang att lokalerna inte skulle motsvara gymnasieundervisningens behov även om de byggdes om.

Enligt Helsingfors stads riktlinjer garanteras 60 % av Helsingforsungdomarna en gymnasieplats. Enligt prognosen för utbildningsgaranti behövs det cirka 700 fler nybörjarplatser i gymnasiet 2030 än 2021. Enligt prognosen för utbildningsgaranti behövs det cirka 510 fler nybörjarplatser i gymnasiet sista prognosåret 2033 än 2021.

Enligt prognosen 2023 kommer antalet ungdomar i gymnasieåldern, 16–18 år, att öka kraftigt tills det når sin kulmen åren 2032–2033. Därefter börjar åldersgruppen först minska enligt prognosen och sedan växa igen i förhållande till utfallet för 2021.

Fostrans- och utbildningssektorn avstår från det så kallade konsthuset lokaler på Terrassgatan 5 när nybyggnadsprojektets lokaler är klara. Stadsmiljösektorn utreder möjligheterna att eventuellt använda fastigheten i fortsättningen.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt projektets behovsutredning 14.11.2023 (§ 263).

Hyreslokaler

Ersättande lokaler söktes i första hand inom stadens eget byggnadsbestånd, men enligt den föreslagna tidsplanen hittades ingen bra plats.

Stadsmiljösektorn ordnade ett anbudsförfarande om hyrning av lokalerna gällande lokalernas kvalitet och pris inom ramen för ett förhandlat förfarande. Efter en utvärdering av anbuderna konstaterades det att Hemsö Suomi Oy lämnade in det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet för objektet på Brobergsterrassen 10.

Staden hyr de nödvändiga lokalerna i en byggnad som heter Aurora på Brobergsterrassen 10 i Kronohagen. Byggnaden blev färdig år 1961 och ritades av Einari Teräsvirtas byrå. Byggnaden har ursprungligen uppförts för Helsingfors universitets medicinska fakultets undervisning och forskning i kemi. Hemsö Suomi Oy äger hela fastigheten.

I en omfattande ombyggnad av huset år 2002 förnyades och reparerades dess fasader, VVSA- och elsystem, byggdelar för rumsindelning, ytor samt inredning och utrustning. Byggnaden har sedan 2002 använts för undervisning av Helsingfors universitets pedagogiska fakultet.

Hyreslokalerna dimensioneras för 480 gymnasiestuderande. Lokalerna har konstaterats lämpliga till såväl sitt läge som sin funktionalitet.



Byggnaden ligger i ett centralt område i innerstaden och har goda förbindelser till huvudskolorna.

De lokaler som hyrs omfattar totalt cirka 6 377 m² bruttoyta och cirka 5 144 m² lägenhetsyta. Av de lokaler som hyrs upplåts i första fasen lokaler på cirka 4 800 m² lägenhetsyta och i andra fasen lokaler på cirka 344 m² lägenhetsyta till staden.

Projektplanen finns i bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet. Ett utkast till hyresavtal finns i bilaga 2.

Hyres- och investeringskostnader

Hyresvärden ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och reparationer under hela hyresperioden. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar hyresvärden en totalhyra som består av kapitalhyra och underhållshyra som betalas enligt utfallet.

Kapitalhyresbeloppet binds till levnadskostnadsindex. Hyran justeras för första gången vid ingången av hyresperioden och därefter årligen vid samma tidpunkt.

Enligt anbudet är kapitalhyran för lokalerna exklusive mervärdesskatt cirka 19,40 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 99 800 euro i månaden och cirka 1 197 600 euro om året i kostnadsnivån för juni 2023. Kapitalhyran är inte bunden till ytan.

Maximipriset för de sammanlagda hyres- och investeringskostnaderna, 18 564 100 euro, består av ett kapitalhyresbelopp på 17 964 000 euro utan indexjustering, som betalas ut under hyresperioden på 15 år, och en reservering på högst 600 100 euro för eventuella funktionella ändringar efter användarens behov.

Hyresgästen betalar varken separat arrende eller fastighetsskatt, utan kapitalhyran omfattar arrendet, och fastighetsskatten, som återbetalas till Helsingfors stad, ingår i underhållshyran.

Hyresvärden ansvarar för att ordna tjänster för fastighetsskötsel och underhåll i enlighet med stadsmiljösektorns tabeller över upphandlingsgränser och ansvarsfördelning. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra för dessa tjänster som justeras årligen enligt de faktiska kostnaderna. Den indikativa underhållshyran när avtalet börjar gälla är 3,97 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt cirka 20 399 euro i månaden. I underhållshyran ingår fastighetens alla normala användnings-, skötsel- och underhållskostnader, fastighetsunderhåll, uppvärmning, nedkyllning, vatten och avloppsvatten, fastighet-



13.03.2024

Ärende/7

sel, renhållning av allmänna utrymmen, försäkringar samt avfallshantering och årsreparationer.

Om hyresvärden utför separat avtalade användartjänster för hyresgästen, faktureras kostnaderna för dessa tjänster separat enligt utfallet.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

De beräknade lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn exklusive mervärdesskatt är cirka 26,18 euro/m² lägenhetsyta i månaden, (i första fasen cirka 28 euro/m² lägenhetsyta i månaden för en omfattning på cirka 4 800 m² lägenhetsyta och i andra fasen 26,18 euro/m² lägenhetsyta i månaden för en omfattning på 5 144 m² lägenhetsyta) dvs. cirka 134 660 euro i månaden och cirka 1 615 920 euro om året.

Fostrans- och utbildningssektorns hyra består av följande helheter:

- kapitalhyra som betalas ut: 19,40 euro/m² lägenhetsyta i månaden (i första fasen cirka 20,80 euro/m² lägenhetsyta i månaden och i andra fasen cirka 19,40 euro/m² lägenhetsyta i månaden)
- eventuella ändringar som hyresgivaren genomför efter användarens särskilda behov: 0,65 euro/m² lägenhetsyta i månaden
- underhållshyra: 5,46 euro/m² lägenhetsyta i månaden, som omfattar underhållshyran som betalas till hyresgivaren och stadsmiljösektorn samt fastighetsskatten som återbetalas till staden
- omkostnader: 0,67 euro/m² lägenhetsyta i månaden

Tidsplan

Projektets preliminära tidsplan är följande:

- översikts- och genomförandeplanering samt byggande 9/2023–7/2025
- upplåtelse av lokalerna (cirka 4 800 m² lägenhetsyta, 380 lokalplatser) i första fasen 7/2025
- upplåtelse av lokalerna (cirka 344 m² lägenhetsyta, 100 lokalplatser) i andra fasen 7/2026

Avsikten är att den egentliga hyrestiden ska börja senast 31.7.2025.

Man strävar efter att genomföra de ändringsarbeten som orsakar mest störningar i samband med byggarbetena under första fasen i syfte att medföra så lite olägenheter som möjligt för användarna. Målet är att byggarbetena i andra fasen inte ska störa funktionerna i de lokaler som redan har tagits i bruk.

Finansiering och genomförande

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641

FO-nummer
0201256-6



13.03.2024

Den hyra som betalas ut finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Reserveringarna för tilläggs- och ändringsarbeten finansieras med stadens ospecificerade anslag.

Projektet ingår i förteckningen över hyres- och aktieobjekt, planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt under åren 2020–2022 i 2024 års budget med projektnamnet Gemensamma lokaler för konstundervisning och allmän undervisning för Kuvataidelukio och Kallion lukio.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden förordar i sitt utlåtande 16.1.2024 (§ 13) hyrningen av de lokaler som beskrivs i projektplanen.

De anställda inom fostrans- och utbildningssektorn görs delaktiga

Gymnasiernas företrädare har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Bedömning av konsekvenser för fostrans- och utbildningssektorn

I byggandet av lokalerna och gården säkerställs en trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för gymnasiestuderande. Det säkerställs i trafikplaneringen att ungdomar har trygga gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Ungdomarnas möjligheter att tryggt ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

Befogenheter och verkställighet av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i sitt verkställighetsbeslut bemyndiga chefen för kundrelationsenheten 1 vid stadsmiljösektorn att underteckna hyresavtalet med Hemsö Suomi Oy och vid behov göra små ändringar av teknisk natur i avtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi



13.03.2024

Ärende/7

Bilagor

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Bilagematerial

- 1 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 103

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata noin 5 144 htm²:n laajuiset tilat 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tiloiksi siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 18 564 100 euroa kesäkuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.01.2024 § 13

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Lausunto



13.03.2024

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 10.8.2023 päivätystä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tilojen hankesuunnitelmasta Kruunuhakaan, osoitteeseen Siltavuorenpenger 10 (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 14.11.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta 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 työkennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Harri Korhonen

Lisätiedot

Sonja Äärilä, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 33257
sonja.aarila(a)hel.fi

Tarja Aro-Kuuskoski, rehtori, vs. lukiokoulutuksen päällikkö, puhelin: 310 82365
tarja.aro-kuuskoski(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 27.09.2023 § 11

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Tilat-palvelun projektitiimi 2:n päällikkö päätti hyväksyä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintamenettelyyn liittyvien, arvonlisäverottomina 25 000



13.03.2024

Ärende/7

euron suuruisten palkkioiden maksamisen Antilooppi Ky:lle ja Erikois-sijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille.

Päätöksen perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Tarjouskilpailu perustuu 31.1.2023 päivätyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2023-001478 koskien Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa.

Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti osallistumispyyntövaiheen jälkeen valittiin kolme tarjoajaa, joille toimitettiin kutsut neuvotteluvaiheeseen ja alustavat tarjouspyynnöt. Alustavien tarjousten pohjalta käytiin kolme neuvottelukierrosta. Neuvottelujen jälkeen tarjoajille toimitettiin lopulliset laatu- ja hintatarjouspyynnöt.

Tarjouspyyntöasiakirjoihin oli kirjattu, että toteuttajaksi valittua tarjoajaa lukuun ottamatta kahdelle muulle, hyväksytyt laatu- ja hintatarjoukset jättäneelle tarjoajalle maksetaan 25 000 euron palkkio kummallekin.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 7.9.2023 tekemän päätöksen §82 kohdan B mukaisesti tilojen toteuttajaksi valittiin Hemsö Suomi Oy. Kahdelle muulle hyväksytyt laatu- ja hintatarjoukset jättäneelle tarjoajalle, eli Antilooppi Ky:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille maksetaan 25 000 euron (alv 0 %) palkkiot.

Hankintayksikkö tekee palkkioista tilaukset tarjousasiakirjoissa ilmoitetuille yhteyshenkilöille, ja tarjoajat laskuttavat ne tilauksen mukaisesti.

Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan tiimipäälliköllä on hankintavaltuudet enintään 500 000 euron suuruisiin hankintoihin. Tiimipäällikkö on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 21.03.2023 § 3



13.03.2024

Ärende/7

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.09.2023
§ 82

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä taiteiden ja yleisopetuksen tiloja koskevan 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 5 144 htm²:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 18 564 100 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan hankesuunnitelman liitteenä 4 oleva, Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä ja oikeuttaa hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamista koskevan, hankesuunnitelman liitteenä 5 olevan hankesopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

07.09.2023 Ehdotuksen mukaan



13.03.2024

Ärende/7

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti käsitellä kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

24.08.2023 Pöydälle

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 234

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä NCC Property Development Oy:n (NCC) tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimipäällikön 21.3.2023 HEL 2023-001478 § 3 tekemästä Ehdokkaiden valinta neuvottelumenettelyyn koskien Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa koskevasta päätöksestä.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella edellä mainittua päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498
julle.keihanen(a)hel.fi
Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi