



5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lisätilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yleisopetuksen käyttöön osoitteesta Siltavuorenpenger 10 (a-asia)

HEL 2024-014239 T 02 08 03 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä yleisopetuksen lisätiloja koskevan 25.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 1 691 htm²:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 6 050 000 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, 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.

Esitys tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijän perustelut

Vuokratilojen hankinnan tausta ja lisätilatarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kasvavan oppilasmäärän vaatimia tiloja ei enää ole mahdollista järjestää Pengerkatu 5:n tontilla.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen, jonka arvioinnissa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy kohteestaan Siltavuorenpenger 10.

Kaupunginvaltuusto teki tilojen vuokraamisesta päätöksen 13.3.2024 § 60 ja vuokrasopimus allekirjoitettiin 24.5.2024. Vuokratut tilat on suunniteltu 480 opiskelijalle ja niiden laajuus on 5 206 htm². Tilojen on määrä olla käyttöönotettavissa syyslukukaudeksi 2025.



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 hyväksynyt lisätiloista laaditun, 21.10.2024 päivätyn tarveselvityksen. Tilat tarvitaan kalustettuina käyttöön elokuuhun 2026 mennessä.

Lisätilatarpeen ratkaiseminen

Siltavuorenpenkereen tiloista tehty vuokrasopimus perustuu alkuperäisen tarpeen mukaisille tiloille. Vuokraus ei sisällä kohteen kaikkia tiloja.

Vuokrauksen ulkopuolelle jääneiden tilojen on muokattuina arvioitu soveltuvan hyvin esitettyihin lukioden yleisopetuksen tarpeisiin.

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisen toiminnan keskittäminen vain yhteen kohteeseen tuo mukanaan hyötyä kurssijärjestelyihin, tilankäytön tehokkuuteen, johtamiseen ja toimintaan sekä synergiaetua oppimiselle. Lisäksi yhteen osoitteeseen toteutettavat tilat voidaan aikatauluttaa siten, että tilojen saaminen opetuskäyttöön parhaiten tukee palvelutarvetta.

Tilojen hankkiminen toteutusvaiheessa jo olevien tilojen yhteydestä on teknisesti perusteltua, koska vuokranantajalla on jo tieto toiminnan vaatimuksista ja kokemusta niiden sovittamisesta kyseiseen kohteeseen. Suunnittelun ohjaus ja toteutus sujuvat kitkattomasti ja lopputulos on teknisestikin toimiva.

Jo tehdyn vuokrauspäätöksen mukaisesti kohteeseen toteutetaan myös ammattikeittiö. Sen tilojen ja varustuksen on kohtuullisin täydennyksin mahdollista palvella myös suurempaa ruokailijamäärää. Ruokailulle osoitetaan lisää tilaa järjestelemällä jo vuokrattujen tilojen toimintoja. Lisätilatarve pystytään näin ratkaisemaan tilatehokkaasti. Ratkaisu on perusteltu niin toiminnallisesti, teknisesti kuin taloudellisestikin.

Vuokrattavat tilat

Kiinteistö Oy Siltavuorenpenger 10, jonka hallinnassa oleva Aurora-niminen rakennus sijaitsee Kruununhaassa. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Tehdyn vuokrasopimuksen mukaiset tilat sijaitsevat rakennuksen eri kerroksissa ylintä, eli 7. kerrosta lukuun ottamatta. Lisätiloille osoitettavat tilat sijaitsevat pääosin rakennuksen 2. ja 7. kerroksessa.



Yleisopetuksen lisäämistarpeen mukaisesti suunniteltujen tilojen laajuus on noin 2 131 brm² ja vuokrattava ala noin 1 691 htm².

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

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 ylläpitovuokras-ta.

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

Lisätilojen tarjouksen mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elin-kustannusindeksin tasossa 6/2023 on noin 19,22 euroa/htm²/kk, noin 32 500 euroa kuukaudessa ja noin 390 000 euroa vuodessa, kun vuok-rattava ala on 1 691 htm².

Lisätilojen enimmäishinta, yhteensä 6 050 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 5 850 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 200 000 eu-ron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Jo vuokrattujen tilojen ja lisätilojen yhdistetty enimmäishinta 24 514 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksi-korjaamattomasta 23 814 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 700 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnalli-siin muutoksiin.

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

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjes-tämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta Kau-punkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustan-nusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra lisätilojen sopimuksen alkaessa on noin 3,92 eu-



roa/htm²/kk eli 6 629 euroa/kk. 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 käyttäjälämpelöpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava 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 kymppille maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron.
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus jo vuokratuista tiloista ja lisätiloista yhteensä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 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.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.

Kiinteistön omistajan kanssa on kilpailutettujen tilojen hankinnan yhteydessä tehty suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus.

Lisätilahankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden



kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovit-
tuun euromääräiseen kattoon asti

Aikataulu

Alkuperäisistä tiloista allekirjoitettiin vuokrasopimus, kun päätös vuok-
rauksesta oli saanut lainvoiman. Vuokrattujen tilojen 480 oppilaalle on
määrä valmistua syyslukukaudelle 2025.

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus jatkaa lisätilojen
valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja käynnistää tilojen suunnit-
teluvaiheen.

Lisätiloja koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan ja tilojen rakentami-
nen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös tilojen vuokraamisesta ja hanke-
suunnitelman hyväksymisestä on lainvoimainen ja sopimuspiirustukset,
aikataulu sekä laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen val-
miiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväk-
syttyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta
alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että lisätilat valmistuvat 5/2026. Hankkeen alustava ai-
kataulu on seuraava:

- lisätilojen yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 11/2024 -
5/2026

- lisätilojen, 350 oppilaspaikkaa, hallinnan luovuttaminen 6/2026

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyt-
tötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupun-
gin talousarvion kohdan 8020206 kohdentamattomista määrärahoista.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-
suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 koh-
dan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten
alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaos-



14.11.2024

Asia/5

ton toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 milj. euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/ote

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp
Kasko