



25.10.2021

Asia/8

## § 751

### V 3.11.2021, Tilojen vuokraaminen Metsolan ala-asteen käyttöön

HEL 2021-006714 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata 4.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset Metsolan ala-asteen osoitteeseen Kansatie 1 rakennettavan toimipisteen noin 3 084 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat siten, että 20 vuoden vuokra-ajalle laskettu kokonaisvuokran enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 432 000 euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tarve

Itä-Pakilassa osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan noin 2 500 htm<sup>2</sup> laajuisen Metsolan ala-asteen huonokuntoisen koulurakennuksen peruskorjaaminen nykymääräysten mukaiseksi on todettu kannattamattomaksi. Rakennus on tarkoitus purkaa syksyn 2021 aikana.

Metsolan ala-asteen koulun toiminta siirrettiin vuonna 2020 Kartanomuseontien rakennuksesta kiireellisesti väistötiloihin. Koulu toimii tällä hetkellä kolmessa eri toimipisteessä: Osoitteessa Orahuhdantie 4 sijaitsevissa, aiemmin toimistokäytössä olleissa vuokratiloissa, joille on myönnetty määräaikainen rakennuslupa opetuskäyttöä varten vuoden



2023 kesään asti; Itä-Pakilan toimipisteessä osoitteessa Etupellontie 6; ja Kartano-paviljongissa osoitteessa Kartanomuseontie 2C.

Uudisrakennushanke on kiireellinen. Tavoitteena on, että tilat voidaan vuokrata ja ottaa käyttöön viimeistään elokuussa 2023. Kansantie 1:n tontti on kaupungin omistama koulukäyttöön kaavoitettu Y-tontti, joten kaavamuutosta tai poikkeamista ei tarvita.

Hankkeen kiirehtimiseksi kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat -palvelu toteuttaa korvaavan uudisrakennuksen vuokrahankkeena siten, että aikataulun nopeuttamiseksi osin päällekkäisesti toteutettiin toteuttajan kilpailuttaminen kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, rakennus- ja purkulupaprosessit, toteutuksen valmistelu sekä päätöksenteko.

Tekninen johtaja on 11.6.2021 § 130 päättänyt hyväksyä arviointiryhmän esityksen mukaisesti Metsolan ala-asteen vuokranantajan hankinnan kilpailutuksen voittajaksi tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaat vertailupisteet saaneen Hoivatilat Oyj:n tarjouksen.

#### [Pöytäkirja 11.6.2021 § 130](#)

Kilpailutuksessa arviointikriteereinä olivat arkkitehtoninen ja toiminnallinen laatu sekä vuokran määrä. Arviointi tehtiin kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelun, asemakaavapalvelun ja tilat -palvelun sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden yhteistyönä.

Tavoitteena on, että rakennus ja sen ulkoalueet täyttävät laatutasoltaan koko käyttönsä ajan pysyväälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset sekä kaupungin hiilineutraalisuudelle asetetut vaatimukset.

#### Tilojen laajuus, käyttöönotto ja hankkeen aikataulu

Metsolan ala-asteen koulussa on noin 360 oppilasta vuosiluokilla 1–6. Koulun oppilasmäärä ei kasva vuokrahankkeen myötä. Väistötiloissa opiskelee tällä hetkellä 270 lasta. Väistötiloista tiloista luovutaan uudishankkeen valmistuttua. Uudishankkeen myötä 360 oppilaan koulun toiminta keskitetään yhteen toimipaikkaan. Koulussa tulee olemaan henkilökuntaa noin 40 henkeä.

Uudisrakennuksen vuokratilojen huoneistoala on noin 3 084 htm<sup>2</sup>.

Tavoitteena on, että tilat ovat käytettävissä viimeistään tammikuussa 2023. Käyttöönoton tavoiteaikataulu on tiukka. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajallaan.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Ulos maksettavan vuokran määrä

Vuokran määrä koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta, sekä toteuman mukaan määräytyvästä erästä. Pääomavuokra on 14,36 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 2,45 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, eli yhteensä 16,81 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 44 300 euroa kuukaudessa ja noin 531 600 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on noin 51 800 euroa kuukaudessa ja noin 621 600 euroa vuodessa.

Lisäksi maksetaan toteuman mukaan määräytyvää vuokran osuutta, mikä sisältää maanvuokrasta ja kiinteistöverosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset. Vuokrasopimuksen alkaessa arvio toteuman mukaan maksettavasta vuokran osasta on noin 150 000 euroa vuodessa. Toteuman mukaan maksettavat vuokran osuudet maksetaan vuosittain neljässä erässä tammikuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun vuokran yhteydessä.

Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on siten yhteensä noin 771 600 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalle noin 15 432 000 euroa. Kaupunki tulee saamaan vuokranantajalle maksettavan toteuman mukaan määräytyvän vuokranosuuden takaisin maanvuokratulona sekä rakennuksen kiinteistöverotulona.

Kaupunki tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiö Hoivatilat Oyj:n kanssa. Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuodeksi, jonka jälkeen kaupunki ja Hoivatilat Oyj neuvottelevat mahdollisesta jatkosta erikseen.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Ylläpidon ja hankintojen ja vastuunrajat on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuurajataulukossa.

Ulos maksettavien pääoma- ja ylläpitovuokrien taso on verrattuna muihin uudiskohteisiin kilpailukykyinen.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

#### Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja ylläpitokuluista.



Uudisrakennuksen tilakustannus koostuu pääomavuokrasta 14,36 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokrasta 2,45 euroa/m<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m<sup>2</sup>, kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk, kiinteistöveroista 2,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä tonttivuokrasta 1,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Tilakustannukseen lisätään väistötilojen osuudesta aiheutuva kustannus 0,60 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Laskelmassa väistötilat on jyvitetty 20 vuodelle.

Tilakustannus käyttäjälle on 22,31 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 68 800 euroa kuukaudessa ja noin 825 600 euroa vuodessa.

Käyttäjä vastaa itse käyttösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusinnosta sekä toiminnan käynnistämiskustannuksista kuten kalusteista, tarvikkeista ja varusteista sekä laitteista.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Tilat toteuttaa uudisrakennuksena kilpailutuksen voittanut Hoivatilat Oyj, jolta kaupunki vuokraa hankesuunnitelman mukaiset tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.6.2021 § 250 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta on lausunnossaan todennut, että hanke vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikön 1:n päällikkö allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



25.10.2021

Asia/8

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.06.2021  
§ 61

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle liitteenä olevan 4.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen noin 3 078 htm<sup>2</sup> laajuisen, osoitteeseen Kansantie 1 rakennettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen uudisrakennuksen vuokraamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 608 020 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Käsittely

17.06.2021 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

tekninen johtaja



25.10.2021

Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.06.2021 § 250

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.6.2021 päiväystä Metsolan ala-asteen koulun hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien 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. Tiloja kehitettäessä on varmistettava, että koulussa on riittävästi rauhallisia luokkatiloja.

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

Lautakunta muistuttaa, että koska Metsolan ala-asteen koulun uudisrakennus sijoittuu Solakallion koulun tontille, Solakallion koulun pysyvää rakennusta varten on etsittävä alueelta korvaava tontti, minkä seikan lautakunta toi esille tarveselvityspäätöksessään

Esittelijä

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493  
ulla.k.manninen(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

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566