



05.05.2022

Asia/4

Ratkaistava tässä kokouksessa

§ 45

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta englantilaisen koulun käyttöön

HEL 2022-005608 T 10 01 04

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta liitteenä olevan 8.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset, noin 6 986 m² laajuiset tilat 30 vuodeksi, minkä jälkeeseen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana siten, että arvonsäveroton pääomavuokra 30 vuoden ajalta on enintään 60 050 000 euroa. Päätös tehdään, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi asiassa puoltavan lausunnon.

B

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti, että tilapäällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Päivi Etelämäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Englantilaisen koulun hankesuunnitelma 8.3.2022
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 8.3.2022
- 3 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Koulutalo – Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
- 4 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat – Helsingin kaupunki
- 5 Koulutalo ylläpidon vastuunjakotaulukko final 220311



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian taustaa, tehdyt päätökset ja selvitykset

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018 § 7 päättänyt kiinteistön vaihdosta Englantilaisen koulun säätiö sr:n (säätiö) kanssa siten, että Helsingin kaupunki olisi luovuttanut Englantilaisen koulun säätiölle 12 834 m²:n suuruisen tontin ja sillä olevan kokonaisalaltaan 9 064 m²:n suuruisen rakennuksen liittymiseen osoitteesta Vanha viertotie 23, 00350 Helsinki.

Englantilaisen koulun kannalta koulun pitkän aikavälin tilatarpeen ratkaisemiseksi vuonna 1995 valmistunut Vanha viertotie 23:n koulurakennus olisi ollut tarkoituksenmukaista peruskorjata laajasti etupainotteisesti, mikä käytännössä olisi tarkoittanut uudisrakentamiseen verrattavia kustannuksia. Laajempien korjaustarpeiden vuoksi säätiö arvioi, että kiinteistöjen vaihto kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti ei ole koulun kannalta toteutuskelpoinen. Kasvaneesta kustannustasosta johtuen kaupunki ja säätiö käynnistivät selvitykset vaihtoehtoisille tavoille järjestää koululle korvaavat tilat.

Kaupunginhallitus on 30.3.2020 § 222 varannut Englantilaisen koulun säätiö sr:lle perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2021 saakka kaksi tonttia Eliel Saarisen tieltä uudisrakentamisen toteutusedellytysten jatkoselvittämiseksi kyseisille tonteille. Varausta on jatkettu 31.12.2022 saakka tonttipäällikön päätöksellä 26.10.2021 § 59.

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.12.2020 § 876 Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kanssa tehtävän sopimuksen Englantilaisen koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelusta esitetyn hallintamallin mukaisesti.

Päätöksen mukaan uusi koulurakennus on tarkoitus toteuttaa hankkeessa pilotoitavan, kaupungin sopimuskouluille kehittämän toteutus- ja hallintamallin mukaisesti perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Hankkeelle on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti nimetty ohjausryhmä, jossa on edustajat kaupungilta, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta sekä säätiöltä. Ohjausryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä siten, että suunnittelun lähtökohtana



on kaupungin palvelurakennuksia koskevat yleiset periaatteet ja linjaukset sekä Englantilaisen koulun tarveselvitys.

Tarve

Englantilainen koulu (The English School) on Englantilaisen koulun säätiön ylläpitämä oppilaitos, johon kuuluvat kaksivuotinen esikoulu, perusopetuksen luokat 1 - 9 ja lukio. Koulu toimii Helsingissä, ja sen päätoimipaikka on osoitteessa Mäntytie 14 ja sivutoimipaikka on osoitteessa Valimotie 17 - 19. Englantilaisen koulun erityinen koulutustehtävä on englannin ja suomen kieliin ja kielialueiden kulttuureihin painottuva opetus. Koulun opetuskielet ovat englanti ja suomi. Koululla on Helsingin kaupungin kanssa voimassa oleva yhteistyösopimus. Koulussa opiskelee tällä hetkellä 730 oppilasta (100 esiopetuksessa, 450 luokilla 1 - 9 ja 180 lukiossa).

Englantilaisen koulun säätiö on etsinyt koululle uusia tiloja pidemmän aikaa. Koulun oppilasmäärät ovat kasvaneet ja nykyiset tilat ovat käyneet ahtaiksi ja huonokuntoisiksi. Säätiön tarkoituksena ja tavoitteena on ollut saada yhteiset tilat koko koululle: ala- ja yläkoululle, lukiolle ja esikoululle. Koulun nykyisen rakennuksen peruskorjaus tulisi suunnitelmien mukaan kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen. Lisärakentamista varten nykyisellä tontilla Meilahdessa ei ole rakennusoikeutta tarpeeksi koulun tilatarpeisiin.

Perustettava koulutaloyhtiö

Kaupunginhallitus on 14.12.2020 § 876 päättänyt Englantilaisen koulun koulutalohankkeen jatkovalmistelua koskevasta sopimuksesta sekä koulutalon hallintamallista. Päätöksen mukaan lähtökohtana on, että yksityisen opetuksen järjestäjän koulukiinteistöinvestointia varten perustetaan erillinen osakeyhtiö (koulutaloyhtiö), joka Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen tytäryhtiönä kuuluisi kaupunkikonserniin. Hallintamallin tavoitteena on, että koulutaloyhtiön osakkeenomistajat (Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja yksityinen opetuksen järjestäjä) yhdessä huolehtivat hankkeen toteutuksesta sekä elinkaaren aikana koulurakennuksen hyvästä ylläpidosta ja omistaja-arvon säilymisestä. Tavoitteena on toteuttaa investoinnit siten, että siihen liittyvät arvonlisäverot voidaan kaupungin muiden kouluhankkeiden tavoin saada palautuksena takaisin ilman, että ne jäävät investoinnin lopulliseksi kustannukseksi. Edelleen hallintamallin tavoitteena on, että opetuksen järjestäjän valtionrahoitukseen sisältyvä kiinteistöhuoltoon tarkoitettu rahoitus voidaan jatkossakin käyttää koulurakennuksen ylläpitoon.

Uudessa mallissa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa arvonlisäverollisena koulutaloyhtiöltä sen omistamat tilat täysvastuullisesti pää-



omavuokrauksen periaattein. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat edelleen vuokraa tilat arvonlisäverollisena kaupungille siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat huolehtii vuokrattavien koulutilojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidon koordinoinnista. Kaupunki puolestaan luovuttaa vuokralle ottamansa koulurakennuksen käyttöoikeuden vastikkeetta koulutaloyhtiössä vähemmistöosakkaana olevalle yksityiselle opetuksen järjestäjälle opetuksen järjestämiseksi tarvittavaksi ajaksi. Muina aikoina kaupungille jää oikeus käyttää vuokrattuja tiloja sekä myös koulurakennuksen hallintaoikeus. Lähtökohtana on, että tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö järjestetään kuten muissakin kaupungin hallinnassa olevissa koulurakennuksissa.

Englantilaiselle koululle toteutettavan uudisrakennuksen omistajaksi tulee perustettava yhtiö (koulutaloyhtiö), jonka enemmistöosakkaana on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja vähemmistöosakkaana Englantilaisen koulun säätiö sr.

Koulun käyttöön toteutettava uudisrakennus ja sen kustannukset

Tehtyjen selvitysten ja päätösten perusteella Englantilaisen koulun tilat on tarkoitus järjestää toteuttamalla koululle uudisrakennus Haagaan, osoitteeseen Eliel Saarisen tie 41 - 45, hankkeelle varatuille tonteille 29026/9 ja 29026/10.

Suunniteltavassa uudisrakennuksessa tulee toimimaan kaksivuotinen esikoulu, päivähoito esiopetuksen oppilaille, perusopetuksen luokat 1 - 9 ja lukio. Opetustoiminnan lisäksi koulurakennus sisältää oppilashuollon, oppilaitoksen sekä Englantilaisen koulun säätiön hallinnon, kaksikielisen kirjaston, ruokalapalvelut ja muut kiinteistöä tukevat palvelut. Tilat mitoitetaan 820 oppilaalle. Henkilökunnan määrä on 95. Tilojen suunnittelussa varaudutaan kouluajan ulkopuoliseen käyttöön kuten kaupungin kouluhankkeissa.

Suunniteltavan uudisrakennuksen tilaohjelman mukainen hyötyala on yhteensä 5 376 hym² eli 6,5 hym²/oppilas. Tilamitoitus on linjassa kaupungin omien kouluhankkeiden tilamitoitusperiaatteiden kanssa. Hankkeesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan koulun tilatarve on mallinnettu ja mitoitettu Haahtela TVD® -simulaatiomallin avulla. Sen perusteella rakennuksen huoneistoalaennuste on 6 986 htm² ja bruttoalaennuste 9 295 brm².

Asemakaavamääräysten mukainen rakennusalan muoto ja jakautuminen kahteen rakennusmassaan eivät mahdollista optimaalista suunnitteluratkaisua, vaan johtavat mm. tavanomaista suurempaan käytävätilan tarpeeseen. Haahtela TVD® simulaatiomallilla tehdyn selvityksen perusteella rakennuksesta tulee tehottomampi, eli huoneistoalaltaan



noin 650 htm² ja kokonaisalaltaan noin 1 000 brm² laajempi, kuin kaupungin vastaavalle oppilasmäärälle mitoitettut uudiskouluhankkeet. Jatkosuunnittelun yhteydessä pyritään mahdollisimman tehokkaaseen suunnitteluratkaisuun. Tämä edellyttäisi rakennusluvan yhteydessä myönnettäviä, rakennusalojen muotoon liittyviä vähäisiä poikkeamia, joista jatketaan neuvotteluja kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelun ja asemakaavoituspalvelun kanssa. Asemakaavan muutos ei ole hankkeessa mahdollinen alueella todettujen liito-oravaesiintymien vuoksi.

Rakennuksen tekninen ja toiminnallinen laatutaso vastaa pääperiaatteiltaan kaupungin omia uudiskouluhankkeita. Hankkeelle asetetut ympäristötavoitteet noudattavat pääperiaatteiltaan kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Haahtela TVD® -simulaatiomallin mukaan uudisrakennuksen arvonlisäveroton rakennuskustannusarvio on 41 850 000 euroa eli 4 500 euroa/brm² Haahtela-indeksin helmikuun 2022 hintatasossa 112,5. Hankkeen kustannuksia lisäävät em. kustannusarvioon sisällytetty 2,25 milj. euron varautuminen kaavamääräysten aiheuttamiin kustannuksiin seuraavasti:

- rakenteellisiin autopaikkoihin (1 milj. euroa)
- rakennusalojen sijoittuminen kahdesta vierekkäisestä tontista koostuvalle rakennuspaikalle siten, että ne edellyttävät kahta erillistä rakennusmassaa (1 milj. euroa)
- puiden istutusrakenteisiin ja muihin vihermääräyksiin (0,25 milj. euroa).

Ehdotussuunnittelun aikana jatketaan neuvotteluja rakennusvalvontapalvelun, asemakaavoituspalvelun sekä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa. Tavoitteena on pyrkiä vähentämään autopaikkojen määrää samalle tasolle, kuin kaupungin muissa uudiskouluhankkeissa ja muokkaamaan asemakaavan mukaisia rakennusaloja tehokkaamman suunnitteluratkaisun mahdollistamiseksi. Tällöin autopaikkoja ei tarvitsisi toteuttaa rakenteellisina ja kaavan edellyttämiä puita ei tarvitsisi istuttaa kansirakenteen päälle, jolloin 2,25 milj. euron lisäkustannusvarauksesta voitaisiin luopua.

Ilman varautumista em. 2,25 milj. euron lisäkustannukseen hankkeen kustannusarvio Haahtela-indeksin helmikuun 2022 hintatasossa olisi 39,6 milj. euroa eli 4 260 euroa/brm². Haahtela-indeksin joulukuun 2021 hintatasossa kustannusarvio olisi 37,57 milj. euroa, eli 4 040 euroa/brm².

Tilojen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kiinteistö vuokrataan Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloilta määräaikaisesti 30 vuoden vuokrasopimuksella. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Hankkeen kustannusarvioon perustuva arvonlisäveroton pääomavuokra-arvio on 166 755 euroa/kk ja 2 001 070 euroa/v, huoneistoalaennusteen (6 986 htm²) perusteella 23,87 euroa/m²/kk. Vuokra-arvio sisältää hallinnointikuluja perustettavan Koulutalo Oy:n osalta (mm. yhtiöhallinto, maanvuokra, kiinteistövero) sekä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osalta (tekninen isännöinti ja ylläpidon koordinointi).

Lopullinen pääomavuokra määräytyy tosiasiallisten kustannusten perusteella.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääomavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta.

Arvioitu tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 170 250 euroa/kk eli 2 042 300 euroa/v, huoneistoalaennusteen (6 986 htm²) perusteella 24,37 euroa/m²/kk. Tästä pääomavuokran osuus on 23,87 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun osuus 0,50 euroa/m²/kk.

Lisäksi Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa Englantilaisen koulun säätiölle koulujen ulkopuolisen ilta- ja viikonloppukäytön osuudesta ylläpitokuluihin korvauksen, jonka määrä sovitaan erikseen.

Englantilaisen koulun kustannukset

Englantilainen koulu vastaa irtaimiston sekä toiminnan kojeiden ja laitteiden kustannuksista, joiden hankintabudjetiksi on arvioitu 2,5 milj. euroa (alv. 24 %).

Ylläpidosta vastaa pääsääntöisesti Englantilainen koulu. Arvio vuotuisista käyttäjän vastuulle kuuluvista ylläpito-kuluista on noin 700 000 euroa, alv. 24 %. Käyttäjä vastaa kohteen ylläpidon järjestämisestä ja kustannuksista osana omaa toimintaansa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Aikataulun mukaan tilat on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennus valmistuu toukokuussa 2025 ja koulu aloittaa toimintansa uusissa tiloissa elokuussa 2025.



Rahoitus

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on vastannut hankkeen suunnittelusta kaupungin ja yhtiön välisen jatkovalmistelusopimuksen (Khs 14.12.2020, 876 §) mukaisesti siten, että kaupungin päättäessä hankkeen keskeyttämisestä, kaupunki vastaa syntyneistä enintään 750 000 euron suunnittelukustannuksista. Mikäli nyt esitetyn mukainen vuokrauspäätös tehdään, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja Englantilaisen koulun säätiö sr:n omistukseen tuleva koulutaloyhtiö rahoittaa hankkeen pääosin pitkäaikaisella lainalla. Perustettavan koulutaloyhtiön pääomittamisesta päätetään myöhemmin erikseen. Koulutaloyhtiön hankkeen toteuttamiseksi tarvitsema pitkäaikainen rahoitus tullaan hakemaan rahoituslaitoksilta, jolloin yhtiö tulee hakemaan hankkeen laajuuden ja luonteen johdosta lainoille Helsingin kaupungin takauksen. Hankkeen alkuvaiheen kustannuksia voidaan tilapäisesti kattaa kaupungin myöntämällä konsernitililimiitillä.

Väistötilat

Englantilainen koulu ei tarvitse rakentamisen ajaksi väistötiloja, vaan se jatkaa toimintaansa nykyisissä toimipisteissä siihen asti, kunnes uusi koulurakennus on valmis.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimiala on 22.4.22 pyytänyt kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta lausunnon vuokrauspäätösesityksestä hankesuunnitelman mukaan.

Toimivalta

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Englantilaisen koulun hankesuunnitelma 8.3.2022
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 8.3.2022
- 3 Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Koulutalo – Kiinteistö Oy Helsingin



05.05.2022

Asia/4

-
- | | |
|---|--|
| 4 | gin Toimitilat
Vuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat – Helsingin kaupunki |
| 5 | Koulutalo ylläpidon vastuunjakotaulukko final 220311 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat
Rakennukset ja yleiset alueet