



18.01.2017

Kaj/11

§ 11

Rakennuksen vuokraaminen opetus- ja varhaiskasvatusviraston käyttöön Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljältä (Lauttasaari)

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitsevan vuokra-alaltaan noin 8 900 htm²:n suuruisen nelikerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön. Vuokra-aika alkaa käyttöönottopäivänä, kuitenkin viimeistään 15.7.2019. Liitteenä 1 olevan 11.11.2016 päivitetyn vuokratarjouksen mukainen vuokrasopimus on määräaikainen päättyen kahdenkymmenen vuoden kulluttua vuokra-ajan alkamisesta seuraavin keskeisin ehdoin:

1

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 175 775 euroa kuukaudessa (19,75 euroa/m²/kk) sisältäen liitteenä kaupungin tarjouspyynnössä kuvatut toiminnalliset muutokset ja olosuhteet viranomaisten hyväksymällä tavalla vuokranantajan toteuttamina siten, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetut vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

2

Ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus samalla tavalla kuin kaupungin suoraan omistamissa kouluissa ja päiväkodeissa. Käyttäjät maksavat ylläpidon siten, että ylläpitokustannukset lisätään vuokraan ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokra määritellään rakennustyypeittäin 12 edellisen kuukauden toteutuneen keskimääräisen ylläpitokustannuksen mukaan, joka on ala-asteilla 3,15 euroa/m²/kk ja päiväkodeilla 5,67 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokrat tarkistetaan toteutuneen mukaan kolmen vuoden välein.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen edelleen vuokraamaan näin vuokratuista tiloista opetus- ja varhaiskasvatusvirastoille niiden tarvitse-



mat tilat vuokranantajalle sopimuksen mukaan maksettavalla pääoma-
vuokralla, johon lisätään

- ylläpitovuokra, joka on opetusviraston tiloille noin 3,25 euroa/m²/kk ja varhaiskasvatusviraston tiloille noin 4,50 euroa/m²/kk, kun otetaan huomioon virastojen yhteisessä käytössä olevien tilojen vaikutus,
- tilakeskuksen yleiskustannus 0,50 euroa/m²/kk,
- lisäulkoaluiden arvioitu lisäkustannus, joka on noin 0,50 euroa/m²/kk sekä
- mahdolliset muut erikseen sovittavat vähäiset lisävuokrat.

C

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että sisäilmamittauksista ja rakentamisen valvonnasta tiedotetaan tehostetusti asukkaille rakentamisen aikana ja käyttöön oton yhteydessä. (Elina Moisio)

Käsittely

Valtuutettu Sirkku Ingervo ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että Lauttasaaren kiirehditään tarvittavien koulu- ja päiväkotitilojen rakentamista uudisrakennuksena.

Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveysriskien poistumisesta ei ole takeita kiireisellä remonttiaikataululla. Myöskään Vattuniemenkuja4 piha-alue ei ole riitän suuri sekä koululle että päiväkodille.

5 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Kaupunginvaltuusto esittää asian palautettavaksi siten, että Lauttasaaren kiirehditään tarvittavien koulu- ja päiväkotitilojen rakentamista uudisrakennuksena. Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveysriskien poistumisesta ei ole takeita kiireisellä remonttiaikataululla. Myöskään Vattuniemenkuja4 piha-alue ei ole riitän suuri sekä koululle että päiväkodille.



Jaa-äännet: 79

Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Tomi Sevan-der, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Ei-äännet: 2

Sirkku Ingervo, Sami Muttilainen

Poissa: 4

Seppo Kanerva, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Sinikka Vepsä

Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Elina Moisio ehdotti valtuutettu Sirkku Ingervon kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että sisäilmamittauksista ja rakentamisen valvonnasta tiedotetaan tehostetusti asukkaille rakentamisen aikana ja käyttöön oton yhteydessä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

6 äänestys

Valtuutettu Elina Moision ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginvaltuusto edellyttää, että sisäilmamittauksista ja rakentamisen valvonnasta tiedotetaan tehostetusti asukkaille raken-



tamisen aikana ja käyttöön oton yhteydessä.
Ei-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 71

Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Veronica Hertzberg, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Inger-vo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Terhi Koulu-mies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moision, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Sari Mäkimmattila, Lasse Män-nistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Timo Raittinen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Heini Röyskö, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydän-maa, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Harri Lindell, Seija Muurinen, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Kaarin Taipale, Thomas Wallgren

Poissa: 4

Seppo Kanerva, Osku Pajamäki, Mari Puoskari, Nasima Razmyar

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Elina Moision ehdottaman toivomusponnen.

Valtuutettu Sirkku Ingervo jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveystarpeiden poistumisesta ei ole takeita kiireisellä remonttiaikataululla. Myöskään Vattuniemenkuja4 piha-alue ei ole riitän suuri sekä koululle että päiväkodille. Vertailun perusteella uudisvaihtoehdon investointikustannukset vastaavat suuruusluokaltaan vuokrahankeeseen pääomitetun vuokrasummaa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.01.2017

Kaj/11

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Suunnitelmat muutostöistä
- 4 Pohjakuva
- 5 Haitta-ainekartoitus 4.10.2016
- 6 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 13.12.2016, Lauttasaaren 2. ala-aste, tarveselvityksen hyväksyminen
- 8 Vattuniemenkuja, tarveselvitys
- 9 Vattuniemenkuja, tarveselvityksen liite
- 10 Varhaiskasvatuslautakunnan päätös 17.1.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja 4

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Opetustoimen ja varhaiskasvatuksen tilatarve

Käytävissä olevien oppilasennusteiden mukaan arvioituna ala-asteikäisten suomenkielisten oppilaiden määrän arvioidaan Lauttasaassa kasvavan vuosina 2017–2026 noin 200 oppilaalla. Samana ajanjaksona yläasteikäisten määrän kasvu väestöennusteen mukaan on noin 230 oppilasta.

Tällä hetkellä Lauttasaassa, Myllykalliontie 3:ssa, on yksi suomenkielinen ala-asteen koulu, jossa on oppilaita 866 (20.9.2016). Koululla on käytössään useita lisätiloja. Pysyvien lisätilojen tarve ala-asteen oppilaille vuosina 2017–2026 on noin 590 oppilasta. Rakentamisohjelmassa on esitetty opetusviraston tarvetta varten Lauttasaaren toinen ala-aste toteutettavaksi vuosina 2020 - 2021.

Kun sitten on todettu aiemmista suunnitelmista poiketen, että ala-asteen hanketta tulee aikaistaa siten, että tilat olisivat käytössä vuonna 2019, hankkeelle on alettu etsiä vaihtoehtoja.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Samaan aikaan varhaiskasvatusvirastolla puolestaan on tarve lasten päiväkoti Särjen korvaavasta tilasta päiväkodin peruskorjauksen ajaksi, ja lisäksi vielä tarve lisätilasta noin 200 lapselle. Lasten päiväkoti Särjen peruskorjaus on ajoitettu toteuttavaksi vuosina 2018 - 2019.

Lisätilatarpeen vuoksi kiinteistöviraston tilakeskus on tutkinut myös lasten päiväkoti Särjen peruskorjauksen sijasta tilalle korvaavaa hanketta, joka ratkaisisi niin päiväkoti Särjen kuin 200 lapsen lisätilatarpeenkin.

Vaihtoehtotarkastelu

Lauttasaaren erityisongelmana on puute vapaista Y-tonteista. Toisen ala-asteen sijaintivaihtoehtona on tutkittu esimerkiksi Y-tontin kaavoittamista Särkiniemenpuistoon Vattuniemen eteläkärjessä. Särkiniemenpuisto on saavutettavuudeltaan ongelmallinen. Hankkeen aikaistamisen vuoksi uuden Y-tontin kaavoittaminen ei kuitenkaan asemakaavamuutoksen edellyttämän aikataulun vuoksi ole mahdollinen ilman erillisten väistö- ja lisätilojen järjestämistä. Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy valitusriski. Tämän vuoksi ensisijaisena vaihtoehtona on tarkasteltu toimintojen sijoittamista olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tarkastelu aloitettiin vuoden 2016 alussa kartoittamalla Vattuniemen alueen kaikki kooltaan ja käyttötarkoitukseltaan tarkoitukseen soveltuvat ja vain poikkeuslupamenettelyä edellyttävät kiinteistöt. Selvitysten perusteella tunnistettiin 19 kohdetta, joiden omistajien kanssa käytiin keskustelut halukkuudesta tarjota tiloja vuokralle koulu- ja/tai varhaiskasvatukseen.

Tarkastelun tulokset on esitetty yksityiskohtaisemmin liitteessä 2. Keskusteluiden jälkeen tunnistettiin viisi potentiaalisinta vaihtoehtoa, jotka analysoitiin tarkemmin myös teknisten ja toiminnallisten vaatimusten perusteella. Lisäksi arvioitiin mahdollisuudet piha- ja ulkotilojen järjestämiseen tontilla ja kohteen läheisyydessä. Arvioinnin sekä omistajien kanssa käytyjen keskusteluiden jälkeen lopulta kaksi omistajaa ilmoitti halukkuutensa tarjouksen antamiseen.

Tarjouspyyntöprosessi

Tarjouspyyntöasiakirjat sisälsivät mm. tarjouspyyntökirjeen, sopimusluonnokset, hinnoittelulomakkeen, alustavan tilaohjelman, ylläpidon vastuunjakotaulukon, tilojen tekniset vaatimukset sekä keittiön suunniteluohjeen. Tarjousasiakirjat pyydettiin toimitettaviksi 23.8.2016 mennessä. Määräaikaan mennessä yksi omistaja toimitti tarjousasiakirjat. Toisen kohteen omistaja totesi tarjouspyyntöasiakirjojen perusteella, että kiinteistön soveltuvuus haluttuun käyttöön ei kuitenkaan ollut riittävä, ja vetäytyi tarjouskilpailusta.



Koska tarjouspyyntöprosessin lopuksi saatiin vain yksi tarjous, jonka antoi Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä, päätettiin vielä tutkia uudiskohdevaihtoehtoa Vattuniemen alueella vuokravaihtoehdon rinnalle vaihtoehtoiskustannusten määrittämiseksi. Samalla jatkettiin kaupallisten ehtojen neuvotteluprosessia vuokravaihtoehdon tarjoajan kanssa.

Vertailun perusteella uudisvaihtoehdon investointikustannukset vastaavat suuruusluokaltaan vuokrahankkeen pääomitettua vuokrasummaa. Kuitenkin kaavamuutoksesta johtuvan liian myöhäisen valmistumisa-jankohdan seurauksena tarvittavien tilapäisten lisä- ja väistötilojen kustannukset nostavat uudishankkeen kokonaistilakustannukset epäedullisemmiksi. Lisäksi, jos lisä- ja väistötilat järjestetään siirrettävin tilaelementein, niille sopivan sijainnin löytäminen Lauttasaaresta sisältää ennalta arvaamattomia riskejä.

Lopputulos

Vuokratarjouksen vastaanottamisen jälkeen on laadittu tarkemmat suunnitelmat kohteen käyttötarkoituksen muutoksesta ja teknisestä toteutuksesta. Lisäksi terveellisyden ja turvallisuuden varmistamiseksi kohteesta on teetetty haitta-ainekartoitus. Samanaikaisesti neuvoteltiin vuokrasopimuksen kaupallisista ehdoista. Kaupallisista ehdoista päätettiin yhteisymmärrykseen marraskuun toisella viikolla. Edellä kuvatuista syistä on yhteistyössä käyttäjien ja kaupunginkanslian kanssa arvioitu tässä tilanteessa palvelutilojen toteuttaminen esitettyinä vuokrahankkeena kokonaistaloudellisimmaksi vaihtoehdoksi.

Suunnitelmat muutostöistä, pohjakuva ja haitta-ainekartoitus ovat liitteinä 3, 4 ja 5.

Vuokrasopimus

Neuvotellun vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika alkaa viimeistään 15.7.2019 ja päättyy kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Sopimus sisältää option sopimuksen jatkamisesta. Lisäksi tarjoaja ja kaupunki ovat sopineet, että tilat voidaan ottaa käyttöön ja vuokra-aika voi alkaa jo 15.7.2018, jos se muutos- ja korjaustöiden aikataulun puitteissa on mahdollista. Käyttöönotto 15.7.2018 edellyttää, että poikkeamislupa- ja rakennuslupamenettelyt sujuvat ilman viivytyksiä.

Pääomavuokra sisältää tontin vuokran. Pääomavuokra sidotaan vuokra-ajan alkuun asti rakennuskustannusindeksiin marraskuu 2016 sekä käyttöönoton jälkeen käyttöönottokauden elinkustannusindeksiin.

Tässä vaiheessa rakennuksesta jäisivät vapaaksi noin 1 000 m²:n suuriset tilat, joita varhaiskasvatusvirasto ei tarvitse alkuvaiheessa. Nämä



tilat toteutettaisiin muuntojoustavasti siten, että kaupunki voi edelleen vuokrata ne ulkopuoliselle ja tarvittaessa ottaa myöhemmin päiväkotitai koulukäyttöön lyhyelläkin varoitusajalla ilman taloteknisiä muutostöitä.

Päivitetyn vuokraustarjouksen mukaisesti tarkistettava vuokrasopimusluonnos on liitteenä 6.

Ulkoalueet

Tontille suunniteltujen pihatilojen lisäksi tarvitaan lisäulkotilaa läheisestä Veneentekijän puistosta sekä Kokkapuistoon rakennettavana pieneenä ulkokenttänä. Lisäulkoalueiden sijainti on suunniteltu yhteistyössä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa siten, että puistot ovat edelleen vapaasti myös asukkaiden käytössä. Lisäulkotilojen arvioitu kustannusvaikutus käyttäjälle on noin 0,50 euroa/m²/kk.

Opetusviraston ja varhaiskasvatusviraston yhteishanke

Kaupungin strategiaohjelman mukaan kaupungin palvelutilojen tilankäyttöä tulee tehostaa. Koulu- ja päiväkotitilojen tilankäyttöä voidaan tehostaa erityisesti liikunta-, ruokailu- ja keittiötilojen yhteiskäytöllä. Tämän vuoksi tilaratkaisua on ensisijaisesti tutkittu opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen yhteishankkeena.

Kiinteistöviraston tilakeskus on tarkastellut Lauttasaaren alueella vaihtoehtoja palvelutiloiksi yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Tarvekuvausten perusteella sekä ottaen huomioon nykyisen palvelutilaverkon rakenteen Vattuniemen pohjoisosa soveltuu saavutettavuudeltaan parhaiten palvelurakennuksen sijainniksi.

Tutkituista vaihtoehtoista valittavaksi esitettävä tuotanto- ja toimistorakennus osoitteessa Vattuniemenkuja 4 soveltuu sijainniltaan ja toiminnallisuudeltaan hyvin Lauttasaaren palvelutilaverkkoon.

Ratkaisuehdotuksen mukaisista tarvesuunnitelmista ja kustannuksista antavat lausuntonsa opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto ja varhaiskasvatuslautakunta.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 13.12.2016 (148 §) hyväksyä esityksenmukaisen vuokrahankkeen tarveselvityksen kustannuksineen ja totesi mm., että esitetty suunnitelma on ratkaisu Lauttasaaren 2. ala-asteen tilantarpeeseen ja mahdollistaa opiskelun pysyvissä, avoimissa ja joustavissa oppimisen tiloissa. Päätös on liitteenä 7, tarveselvitys ja sen liite liitteinä 8 ja 9.



18.01.2017

Kaj/11

Täytäntöönpanopäätös

Rakennuksesta on teetetty haitta-aineselvitys, jonka tulosten mukaan erityisiä huolenaiheita ei ollut. Koska talon käyttäjiltä on kuitenkin kantautunut viestejä, joiden mukaan sisäilmahaittoja on ilmennyt, asia on syytä selvittää perusteellisesti huomioon ottaen suunnitellun uuden käytön.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistaman rakennuksen vuokraamisen opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön, kaupunginhallitus tuleekin täytäntöönpanopäätöksessään edellyttämään, että Vattuniemenkuja 4:ssä toteutettavassa remontissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistössä aiemmin havaittujen sisäilmaongelmien korjaamiseen niin, että rakennus täyttää lasten ja nuorten käyttöön tuleville opetus- ja varhaiskasvatustiloille asetetut vaatimukset.

Lopuksi

Vuokrausesitys on valmisteltu tilakeskuksen, kaupunkisuunnittelun, varhaiskasvatuksen, opetusviraston sekä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston yhteistyönä. Kiinteistöalan asiantuntijana on toiminut Newsec Oy. Lisäksi tilakeskus on käyttänyt ulkopuolisia rakennusteknisiä asiantuntijoita.

Päätösesitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että toteuttaminen kaupungin omana hankkeena myöhentäisi valmistumisajankohtaa 3 – 5 vuodella johtuen kaavamuutoksen ja julkisten hankintamenettelyiden vaatimasta ajasta. Tällöin Lauttasaareen tarvittaisiin väliaikaisia lisätiloja, joista aiheutuva lisäkustannus olisi arviolta 4 – 8 milj. €.

Jos Vattuniemen suunnalta olisi löytynyt kaupungin omistama Y-tontti, jossa kaava olisi vahva, tilanne olisi toinen. Ehdotettu ratkaisu antaa kuitenkin samalla mahdollisuuden ja aikaa selvittää mahdollisia kaavoituskohteita myöhemmin mahdollisesti tehtävää uudisrakennusta varten, jos tarve sitä tuolloin edellyttää.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)



- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Suunnitelmat muutostöistä
- 4 Pohjakuva
- 5 Haitta-ainekartoitus 4.10.2016
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 13.12.2016, Lauttasaaren 2. ala-aste, tarveselvityksen hyväksyminen
- 8 Vattuniemenkuja, tarveselvitys
- 9 Vattuniemenkuja, tarveselvityksen liite

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja 4

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto
Varhaiskasvatuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2017 § 11

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitsevan vuokra-alaltaan noin 8 900 htm²:n suuruisen nelikerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön. Vuokra-aika alkaa käyttöönottopäivänä, kuitenkin viimeistään 15.7.2019. Liitteenä 1 olevan 11.11.2016 päivitetyn vuokratarjouksen mukainen vuokrasopimus on määräaikainen päättyen kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta seuraavin keskeisin ehdoin:



1

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 175 775 euroa kuukaudessa (19,75 euroa/m²/kk) sisältäen liitteenä kaupungin tarjouspyynnössä kuvatut toiminnalliset muutokset ja olosuhteet viranomaisten hyväksymällä tavalla vuokranantajan toteuttamina siten, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetut vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

2

Ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus samalla tavalla kuin kaupungin suoraan omistamissa kouluissa ja päiväkodeissa. Käyttäjät maksavat ylläpidon siten, että ylläpitokustannukset lisätään vuokraan ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokra määritellään rakennustyypeittäin 12 edellisen kuukauden toteutuneen keskimääräisen ylläpitokustannuksen mukaan, joka on ala-asteilla 3,15 euroa/m²/kk ja päiväkodeilla 5,67 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokrat tarkistetaan toteutuneen mukaan kolmen vuoden välein.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen edelleen vuokraamaan näin vuokratuista tiloista opetus- ja varhaiskasvatusvirastoille niiden tarvitsemat tilat vuokranantajalle sopimuksen mukaan maksettavalla pääomavuokralla, johon lisätään

- ylläpitovuokra, joka on opetusviraston tiloille noin 3,25 euroa/m²/kk ja varhaiskasvatusviraston tiloille noin 4,50 euroa/m²/kk, kun otetaan huomioon virastojen yhteisessä käytössä olevien tilojen vaikutus,
- tilakeskuksen yleiskustannus 0,50 euroa/m²/kk,
- lisäulkoaluiden arvioitu lisäkustannus, joka on noin 0,50 euroa/m²/kk sekä
- mahdolliset muut erikseen sovittavat vähäiset lisävuokrat.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



18.01.2017

Kaj/11

Kiinteistölautakunta 01.12.2016 § 478

HEL 2016-012409 T 10 01 04

Kiinteistökartta 49/671 493, Vattuniemenkuja 4

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistama, osoitteessa Vattuniemenkuja 4, Lauttasaari, sijaitseva vuokra-alaltaan noin 8 900 htm²:n suuruinen nelikerroksinen tuotanto- ja toimistorakennus muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön. Vuokra-aika alkaa käyttöönottopäivänä, kuitenkin viimeistään 15.7.2019. Sopimus on määräaikainen päättyen kahdenkymmenen vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta jäljempänä tarkemmin kuvatuin ehdoin.

Pääomavuokra on arvonlisäverottomana 175 775 euroa kuukaudessa (19,75 euroa/m²/kk) sisältäen kaupungin tarjouspyynnössä kuvatut toiminnalliset muutokset ja olosuhteet viranomaisten hyväksymällä tavalla vuokranantajan toteuttamina siten, että laatutaso ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetet vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus samalla tavalla kuin kaupungin suoraan omistamissa kouluissa ja päiväkodeissa. Käyttäjät maksavat ylläpidon siten, että ylläpitokustannukset lisätään vuokraan ylläpitovuokrana. Ylläpitovuokra määritellään rakennustyypeittäin 12 edellisen kuukauden toteutuneen keskimääräisen ylläpitokustannuksen mukaan, joka on ala-asteilla 3,15 euroa/m²/kk ja päiväkodeilla 5,67 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokrat tarkistetaan toteutuneen mukaan kolmen vuoden välein.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen edelleen vuokraamaan näin vuokratuista tiloista opetus- ja varhaiskasvatusvirastoille niiden tarvitsemat tilat vuokranantajalle sopimuksen mukana maksettavalla pääomavuokralla, johon lisätään

- ylläpitovuokra, joka on opetusviraston tiloille noin 3,25 euroa/m²/kk ja varhaiskasvatusviraston tiloille noin 4,50 euroa/m²/kk, kun otetaan huomioon virastojen yhteisessä käytössä olevien tilojen vaikutus,
- tilakeskuksen yleiskustannus 0,50 euroa/m²/kk,
- lisäulkoaluiden arvioitu lisäkustannus, joka on noin 0,50 euroa/m²/kk



18.01.2017

Kaj/11

sekä

- mahdolliset muut erikseen sovittavat vähäiset lisävuokrat.

Kiinteistölautakunta edellyttää, että Vattuniemenkuja 4:ssä toteutettavassa remontissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistössä aiemmin havaittujen sisäilmaongelmien korjaamiseen niin, että rakennus täyttää lasten ja nuorten käyttöön tuleville opetus- ja varhaiskasvatustiloille asetetut vaatimukset.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

01.12.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Sirkku Ingervo: Palautusehdotus: Kiinteistölautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen käyttöön osoitetaan kiireesti myös piha-alueiltaan sopiva tontti, jolle rakennetaan Lauttasaaren koulun ja päiväkodin tarvitsemat tilat uudisrakennuksena.

Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveysriskejä ei välttämättä saada nopealla aikataululla ja remontilla poistettua. Uudisrakennus on lapsille ja nuorille turvallisempi ratkaisu. Myöskään Vattuniemenkuja 4:n piha-alue ei ole lainkaan riittävä isolle koululle ja päiväkodille.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotukseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen toiseksi viimeinen kappale: Kiinteistölautakunta edellyttää, että Vattuniemenkuja 4:ssä toteutettavassa remontissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistössä aiemmin havaittujen sisäilmaongelmien korjaamiseen niin, että rakennus täyttää lasten ja nuorten käyttöön tuleville opetus- ja varhaiskasvatustiloille asetetut vaatimukset.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Kiinteistölautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen käyttöön osoitetaan kiireesti,



18.01.2017

Kaj/11

myös piha-alueiltaan, sopiva tontti, jolle rakennetaan Lauttasaaren koulun ja päiväkodin tarvitsemat tilat uudisrakennuksena.

Perustelut: Vattuniemenkuja 4 on ilmeisen sisäilmaongelmainen toimistorakennus, jonka terveysriskejä ei välttämättä saada nopealla aikataululla ja isollakaan remontilla poistettua. Uudisrakennus on lapsille ja nuorille turvallisempi ratkaisu. Myöskään Vattuniemenkuja 4:n piha-alue ei ole lainkaan riittävä isolle koululle ja päiväkodille. Väliaikaisia tiloja voidaan käyttää ja järjestää lisää koulutila- ja päiväkotitarvetta vastaavasti. Riskitiloja ei pidä koulujen ja päiväkotien käyttöön osoittaa kiireen vuoksi.

17.11.2016 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi