



05.01.2022

### 3 §

#### **Vuokraus, tilat, Mäkelänkatu 47 ja Mäkelänkatu 49, Mäkelänrinteen lukion opetus- ja liikuntatilat, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala**

HEL 2021-014909 T 10 01 02

#### **Päätös**

Yksikön päällikkö päätti vuokrata osoitteessa Mäkelänkatu 47 ja Mäkelänkatu 49, 00550 Helsinki sijaitsevasta, Helsingin kaupungin omistamasta kiinteistöstä huoneistoalaltaan yhteensä noin 17 225 m<sup>2</sup> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko) käyttöön neljällä eri sopimuksella:

- Mäkelänrinteen lukion opetustilojen noin 5917 m<sup>2</sup> vuokraaminen perusparannuksen jälkeen 1.4.2021 alkaen
- Mäkelänrinteen lukion laajennusosan 2155 m<sup>2</sup> vuokraaminen 1.8.2021 alkaen ja laajennusosan yhteisten tiloihin käyttöön liittyvä Mäkelänrinteen lukion ja Urhea-halli Oy:n välinen 138 m<sup>2</sup> yhteiskäyttöso-  
pimus 1.8.2021 alkaen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle vuokratava laajennusosan pinta-ala on yhteensä noin 2293 m<sup>2</sup>
- Urhea-halli Oy:n liikuntatilojen 8000 m<sup>2</sup> sopimus 1.11.2021 alkaen
- Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:n liikuntasalin ja toimistotilan noin 1015,3 m<sup>2</sup> sopimus 1.1.2022 alkaen

siten, että pääoman ja ylläpidon sisältämä kokonaisvuokrasumma Mäkelänrinteen lukion opetus-, harjoittelu- ja yhteiskäyttötiloista on yhteenlaskettuna n. 271 455 euroa/kk, n. 3 254 982 euroa/vuosi. Vuokrat ovat tarkemmin eriteltyinä perustelut osiossa.

#### **Päätöksen perustelut**

##### Taustaa

Mäkelänrinteen lukion koulurakennuksen perusparannus ja siihen liitetyn laajennusosa rakennustyöt valmistuivat kesällä 2021. Hanke on osa Mäkelänrinteeseen syntyvää opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampusta. Uusi laajennusosa kytkee sisäyhteydellä toisiinsa nykyisen Mäkelänrinteen lukiorakennuksen, Urhea-hallin uudisrakennuksen ja vielä rakenteilla olevan Hoas:in opiskelija-asuntolan.

Vuoden 2021 aikana on valmisteltu Mäkelänrinteen lukion, Urhea-hallin ja Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:n tiloihin liittyvät vuokrauksen ja yhteiskäytön sopimukset päätöksentekoa varten. Hankkeen suunnittelu-  
vaiheessa on tehty luonnokset sopimuksista, jotka nyt on päivitetty vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Tarkoituksena on päättää Urhea-



05.01.2022

hallin liikuntatilojen sekä Urhea-hallin sosiaali- ja opetustilojen vuokraamisesta Urhea-halli Oy:ltä Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Tähän päätökseen on liitetty Mäkelänrinteen lukiorakennuksen peruskorjauksen ja laajennusosan vuokraaminen sekä liikuntasalin ja toimistotilan vuokraaminen Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle. Näin pyritään kuvaamaan Mäkelänrinteen lukion tilakustannusten kokonaisuus ja sopimusrakenne sekä pitkäaikaiset kustannusvaikutukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampuksen rakentamista edistetään. Lukion ja liikuntatilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset Mäkelänrinteen urheilun erikoislukiotehtävän hoitamiseen sekä lisää tilojen monipuolista käyttöä. Mäkelänrinteen lukiossa opiskelee tällä hetkellä noin 850 opiskelijaa, joista noin 600 on valmennusurheilijoita.

#### Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävän Urhea-kampuksen kokonaisuus

Lukion ja urheilun harjoitustilojen toteutus toistensa yhteyteen luo edellytykset Mäkelänrinteen urheilun erikoislukiotehtävän hoitamiseen ja lisää tilojen monipuolista käyttöä. Mäkelänrinteen lukiossa opiskelee tällä hetkellä noin 850 opiskelijaa, joista noin 600 on valmennusurheilijoita. Rakennuksessa on lisäksi Helsingin aikuislukion toimintaa ja asukaskäyttöä.

Laajennuksen myötä lukion tiloissa voidaan järjestää opetusta noin 1000 opiskelijalle. Henkilökuntaa rakennukseen tulee noin 110, joista noin 90 on opetushenkilökuntaa. Mäkelänrinteen lukio on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja sen sijainti liikuntatilojen yhteydessä edistää erikoistehtävän hoitamista.

Lukio tulee hyödyntämään viereen toteutettavan Urhea-hallin liikuntatiloja opetuksen ja harjoittelun tiloina. Urhea-halli sijaitsee Helsingissä Mäkelänrinteen urheilulukion yhteydessä Urhea-kampuksella. Kampuksella tulee myös toimimaan valtakunnallinen Olympiavalmennuskeskus.

Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:ltä vuokrataan aiempaa paljon pienemmät liikuntatilat oheistiloineen ja yksi toimistotila opettajien työtilaksi. Tähän sopimukseen liittyvät myös Uintikeskuksen uimaratojen ja uintiharjoittelun oheistilojen vuokraus kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.



05.01.2022

Viimeinen sopimuskokonaisuus on Urhea-halli Oy:n ja Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan välinen sopimus laajennusosan yhteiskäytöstä, tilojen ja kustannusten jakautumisesta sekä yhteiskäyttötilojen vastuiden jaosta.

Sisäinen vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

1)

Mäkelänrinteen lukion peruskorjauksen jälkeinen sisäinen vuokra on 143 901 euroa/kk ja 1 726 812 euroa/vuosi (24,32 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra sisältää ylläpitovuokraa 3,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala on noin 5917 m<sup>2</sup>. Lisäksi yksikön päällikkö päätti laskuttaa ajalla 1.1.2022 – 31.12.2023 kunnossapidon lisävuokraa 1715,93 euroa/kk. Lisävuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti 1.1.2023, kuitenkin niin, että lisävuokra ei vähene.

2)

Mäkelänrinteen lukion laajennusosan vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 49 974,45 euroa/kk (23,19 euroa/m<sup>2</sup>/kk), 599 693,40 euroa/vuosi. Vuokra sisältää ylläpitovuokraa 3,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala on noin 2293 m<sup>2</sup>. Lisäksi yksikön päällikkö päätti laskuttaa ajalla 1.1.2022 - 31.12.2023 kunnossapidon lisävuokraa 664, 89 euroa/kk. Lisävuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti 1.1.2023, kuitenkin niin, että lisävuokra ei vähene.

3)

Mäkelänrinteen lukion ja Urhea-halli Oy:n välisen laajennusosan yhteiskäyttö sopimuksen mukainen kokonaisvuokra on kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 3193,73 euroa/kk, 38 324,72 euroa/vuosi (23,19 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokraan sisältyy kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala on noin 138 m<sup>2</sup>.

4)

Urhea-halli Oy:n tilojen vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on yhteensä 54 595 euroa/kk, johon lisätään kaupunkiympäristön toimialan hallintokulu (0,5 euroa/m<sup>2</sup>) 4000 €/kk, yhteensä 58 595 euroa/kk, jolloin kokonaiskustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 703 140 euroa/vuosi (7,32 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala on noin 8000 m<sup>2</sup>.



05.01.2022

5)

Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:lta vuokrattavien liikunta- ja uintiharjoittelun (990 m<sup>2</sup>) sekä toimistotilan (25,3 m<sup>2</sup>) tilavuokra on kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 15 253 euroa/kk, n. 183 036 euroa/vuosi (15,02 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu joka 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala on noin 1015,3 m<sup>2</sup>.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kokonaisvuokrasumma Mäkelänrinteen lukion opetus-, harjoittelu- ja yhteiskäyttötiloista on yhteenlaskettuna n. 271 407 euroa/kk, n. 3 225 928 euroa/vuosi.

#### Päättyvät sopimukset

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan väliset Mäkelänrinteen lukion tilojen vuokrasopimukset nro 211022818 päättyy 31.7.2021 ja 211023339 päättyy 31.7.2021.

Hyvitetään jo laskutetut vuokrat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

#### Aikaisemmat päätökset ja lausunnot

Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.3.2019 (HEL 2018-013333). Tätä ennen on kasvatus- ja koulutuslautakunta antanut puoltavan lausunnon Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelmasta (12.2.2019). Viimeisimpänä on kasvatus- ja koulutuslautakunta antanut puoltavan lausunnon Urhea-hallin tilojen vuokraamisesta 9.2.2021 (HEL 2021-000672, § 23).

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle vuokrattavan Urhea-halli Oy:n liikuntatilojen vuokrahinnan korotuksesta 14.12.2021 (HEL 2021-000672, §16).

#### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yhteiskäyttösopimus Kymp-Urhea
- 2 Vuokrasopimus Helsingin kaupunki Urhea-halli\_27072021
- 3 Vuokrasopimus Helsingin kaupunki Mäkelänrinteen Uintikeskus 2.12.2021

#### Muutoksenhaku



**Helsingin kaupunki**  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet -  
palvelukokonaisuus  
Tilat -palvelu  
Asiakkuusyksikkö 1  
Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

5 (8)

05.01.2022

---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Asiakkuusyksikkö 1  
Talous ja suunnittelu-yksikkö



05.01.2022

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 3 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet -  
palvelukokonaisuus  
Tilat -palvelu  
Asiakkuusyksikkö 1  
Yksikön päällikkö

## Pöytäkirja

7 (8)

05.01.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



**Helsingin kaupunki**  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet -  
palvelukokonaisuus  
Tilat -palvelu  
Asiakkuusyksikkö 1  
Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

05.01.2022

---

Päivi Etelämäki  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.01.2022.