



02.10.2023

Asia/10

§ 591

Tilojen vuokrauksen jatkaminen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilakäyttöön (Mäkelänkatu 84)

HEL 2023-006598 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jatkovuokrata osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitsevat 8 838 htm² laajuiset tilat 12.5.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilakäyttöön siten, että arvonlisäverottomien pääomavuokrien, investointikustannusten ja ylläpitokorjausten kustannusten kokonaissumma on 7 327 516 euroa 55 kuukauden vuokra-ajalta tammikuun 2023 kustannustassossa.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen (Y-tunnus 0107638-1) kanssa tehtävän liitteen mukaisen jatkovuokrausta koskevan sopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.5.2023
- 2 Jatkovuokrausta koskeva vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Käpylän alueella tarvitaan väistötiloja useille koulu- ja päiväkotihankkeille.



Kottby lågstadieskolan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2021 § 278. Rakennus on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoiseksi ja purettu kevään 2023 aikana. Rakennuksen käyttäjille tarvitaan väistötilat korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti ajalle 8/2023–6/2025.

Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019 § 372. Mäkelänkatu 84 rakennuksen 4. kerrokseen järjestetyt tilat ovat olleet Väinölä-rakennuksen väistötilakäytössä 1/2022 lähtien. Väistötilatarve jatkuu 6/2024 asti.

Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2020 § 295. Hankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 8/2023–12/2024.

Koskelan ala-asteen ja päiväkotit Herttuan korvaavan uudisrakennuksen toteutus on merkitty rakentamishjelmaan vuosille 2025–2026. Nykyinen purettavaksi suunniteltu koulu- ja päiväkotirakennus on todettu kuntotutkimuksissa huonokuntoiseksi. Rakennuksen käyttäjille tarvitaan väistötilat korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti ajalle 1/2025–12/2026.

Yhtenäiskoulun perusparannus on merkitty rakentamishjelmaan vuosille 2025-2026. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 7/26– 6/28.

Tiloja voidaan tarvittaessa käyttää myös kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muihin väistötilatarpeisiin.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään jatkovuokraamalla osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitseva Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen (Y-tunnus 0107638-1) omistama rakennus perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön. Rakennuksen Luonnontiedelukion käytössä olleet tilat ovat vapautuneet kesällä 2023 uuden lukiorakennuksen valmistuttua Kumpulankampukselle.

Tiloissa on tehty muutostöitä, jotta ne soveltuvat peruskoulujen väistötiloiksi. Päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset suunnitellaan ja toteutetaan myöhemmin.

Iltapäivätoiminnan ja välituntikäytön tarpeita varten vuokrataan viereinen Kimmonpuisto kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelulle. Pui-
stoon sijoitetaan esteetön WC-kontti. Koulun ja puiston välisen yhteyden turvallisuus varmistetaan sulkemalla niiden välinen ajotie.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Vuokranantajan kanssa tehty vuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Tilojen nykyinen vuokra on arvonlisäverottomana 16,43 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 145 208 euroa kuukaudessa. Tilat on vuokrattu pääomavuokralla siten, että ylläpitovastuu on ollut kaupungilla.

Vuokranantajan ja kaupungin on tarkoitus jatkaa vuokra-aikaa 31.7.2028 saakka. Sopimuksen mukaan kohteen ylläpito ja ylläpitokorjaukset ovat jatkossakin vuokralaisen vastuulla. Tämä huomioidaan vuokrasopimuksessa siten, että indeksikorjattu pääomavuokra vähenee vuosina 2024, 2027 ja 2028 vuokrasopimusluonnoksesta ilmenevällä tavalla. Vuokran indeksitarkistus tehdään vuosittain tammikuusta 2024 alkaen.

Jatkovuokrausta koskeva vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2. Vuokrasopimuksen liitteet ovat oheismateriaalissa.

Kustannukset

Päätösehdotuksen mukainen vuokrauksen kokonaissumma on 7 327 516 euroa. Arvioitu ulosmaksettava tilavuokra ajalta 1.1.2024–31.7.2028 on yhteensä 6 027 516 euroa 55 kuukauden vuokra-ajalta.

Päätöksen mukainen enimmäishinta sisältää lisäksi kaupunkiympäristön toimialan toteuttamia muutostöitä arviolta enintään 500 000 euroa. Lisäksi käyttäjän erityistarpeisiin varataan 100 000 euroa.

Sopimuksen mukaisiin kiinteistön ylläpitokorjauksiin varaudutaan enintään 700 000 eurolla.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan tilojen omistajalle maksamasta tilavuokrasta, kaupungin investoinnin aiheuttamasta lisävuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta sekä yleiskustannuksesta.

Kustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ovat 17,25 euroa/htm² kuukaudessa eli koko vuokra-ajalta yhteensä noin 8 385 053 euroa sisältäen tilavuokran, arviolta 12,4 euroa/htm², investointikustannuksista johtuvan lisävuokran 1,20 euroa/htm², ylläpitovuokran 2,98 euroa/htm² ja yleiskustannuksen 0,67 euroa/htm².

Tilojen käyttöönottoaikataulu

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

F193 2001 1800 2050 59

Alv.nro

F102012566



Jatkovuokrattavat tilat ovat olleet vuokrattuna kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (aiemman opetusviraston) käyttöön vuodesta 1998 alkaen. Väistötilojen muutostyöt ovat valmistuneet ja tilat on luovutettu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan jatkokäyttöön elokuussa 2023.

Rahoitus ja toteutus

Kohteen muutostyökustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetusta kohdentamattomasta korjausmäärärahasta ja ylläpitokustannukset käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu vastaa muutostöiden toteutuksesta sekä rakennuksen ylläpidosta ja vuokranantajan kanssa sovitujen ylläpitokorjausten toteuttamisesta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.8.2023 § 152 antanut jatkovuokrausta koskevasta hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 29.6.2023 § 70 esittänyt kaupunginhallitukselle tilojen jatkovuokraamista ja muuttamista kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön.

Jaoston esityksen jälkeen ulosmaksettavat vuokratkustannukset on tarkistettu vastaamaan vuokrasopimusluonnoksen mukaista vuokra-aikaa. Lisäksi vuokrauksen kokonaiskustannuksista on poistettu varautuminen optioon, joka ei sisälly nyt neuvoteltuun vuokrasopimusluonnokseen. Kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelu neuvottelee tarvittaessa myöhemmin erikseen mahdollisesta optiosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 milj. euroa, mutta enintään 10 milj. euroa.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.



naa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 12.5.2023
- 2 Jatkovuokrausta koskeva vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liite 1
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k, JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 4 Laskelma tilavuokran määräytymisestä vuosittain

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.08.2023 § 152

HEL 2023-006598 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.3.2020 päivätystä Mäkelänkatu 84, tilavuokraus ja tilan muutos hankesuunnitelmasta (liite 1).



02.10.2023

Asia/10

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle. Väistötilojen toteutusaikataululla on vaikutuksia varsinaisen hankkeen aikataululle ja väistössä olevan ajan pituuteen. Varsinaisten hankkeiden aikatauluissa on pysyttävä, jottei väistöaika pitene.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tila on suunniteltu toimimaan useamman alueella sijaitsevan yksikön väistötilana, mikä on hiilineutraalisuutta ja kustannustehokkuutta edistävä ratkaisu. 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.

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

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi

Sirpa Juuri, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 43226
sirpa.juuri(a)hel.fi

Kimmo Mustonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 23148
kimmo.mustonen(a)hel.fi

Niclas Rönnholm, ruotsinkielisen perusopetuksen päällikkö, puhelin: 310 86219
niclas.ronnholm(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.06.2023
§ 70

HEL 2023-006598 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
esitti kaupunginhallitukselle:

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

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



A

Työeläkeyhtiö Ilmarisen omistaman, osoitteessa Mäkelänkatu 84 sijaitsevan, kesään 2023 asti Luonnontiedelukion käytössä olevan, yhteensä 8 838 htm² laajuisen rakennuksen jatkovuokraamista 12.5.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilaksi 66 kuukaudeksi siten, että arvonlisäverottomien pääomavuokrien ja käyttäjän tilamuutoksiin liittyvän investointikustannuksen sekä tarvittavien ylläpitokorjausten kokonaissumma on yhteensä enintään 8 500 000 euroa (hintataso ja elinkustannusindeksi 1/23). Lisäksi jaosto esitti, että päätös pannaan täytäntöön ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista allekirjoittamaan Ilmarisen kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 42063
maria.laine(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi