



13.03.2024

Asia/7

§ 60

Tilojen vuokraaminen Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tiloiksi (Siltavuorenpenger 10)

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata noin 5 144 htm²:n laajuiset tilat 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tiloiksi siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 18 564 100 euroa kesäkuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset lisätilat ovat sijainneet vuodesta 1999 lähtien nk. Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Tilat palvelevat tällä hetkellä yhteensä noin 280 opiskelijaa. Pääkoulu-
jen tilat ovat olleet liian pienet jo pitkään. Myös Pengerkatu 5:n nykyiset lisätilat ovat käymässä kasvavalle oppilasmäärälle riittämättömiksi eivätkä sen tilat kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. Lisätilaa tarvitaan sekä Helsingin kuvataidelukion että Kallion lukion käyttöön.



Pengerkatu 5:n perusparantamiselle ja laajentamiselle on laadittu alustavat suunnitelmat. Tässä yhteydessä todettiin, että tilat eivät perusparannettuina vastaisi nykyisiä lukio-opetuksen tarpeita.

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 % helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021. Koulutustakuuennusteen viimeisenä vuonna 2033 aloituspaikkoja ennakoidaan tarvittavan noin 510 enemmän kuin vuonna 2021.

Vuoden 2023 ennusteen mukaan lukioikäisten eli 16-18-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti ollen korkeimmillaan vuosina 2032 - 2033, jonka jälkeen ikäryhmän koon ennustetaan ensin lähtevän laskuun ja nousevan jälleen suhteessa vuoden 2021 toteumaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu Taidetalon tiloista osoitteessa Pengerkatu 5 uudishankkeen tilojen valmistuttua. Kaupunkiympäristön toimialalla selvitetään mahdollista kiinteistön jatkokäyttöä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 14.11.2023 § 263.

Vuokrattavat tilat

Korvaaville tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omasta rakennuskannasta, mutta esitetyllä aikataululla ei sopivaa sijaintia löytynyt.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen, jonka arvioinnissa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy kohteestaan Siltavuorenpenger 10.

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat Kruununhaassa osoitteessa Siltavuorenpenger 10 sijaitsevasta Aurora-nimisestä rakennuksesta. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Rakennus on alun perin toteutettu Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan kemian opetuksen ja tutkimuksen käyttöön. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön kokonaan.

Rakennus on perusparannettu vuonna 2002 rakennuksen julkisivujen, LVIA- ja sähköjärjestelmien, tilanjako-osien, tilapintojen sekä kalusteiden ja varusteiden laajamittaisin uusimis- ja korjaustoimenpitein. Rakennus on toiminut vuodesta 2002 alkaen Helsingin yliopiston kasvatustieteellisen tiedekunnan opetuskäytössä.

Vuokrattavat tilat mitoitetaan 480 lukio-opiskelijalle. Tilat on todettu sopiviksi niin sijainniltaan kuin toiminnallisuudeltaan. Rakennus sijaitsee



keskeisellä kantakaupungin alueella ja yhteydet pääkouluille ovat hyvät.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 6 377 brm² ja vuokrattava huoneistoala on noin 5 144 htm². Vuokrattavista tiloista kaupungin hallintaan luovutetaan ensi vaiheessa noin 4 800 htm² laajuiset tilat ja toisessa vaiheessa noin 344 htm² laajuiset tilat.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokras-
ta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrakauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen tarjousten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 19,40 euroa/htm²/kk eli yhteensä noin 99 800 euroa kuukaudessa ja noin 1 197 600 euroa vuodessa kustannustasossa kesäkuu 2023. Pääomavuokra ei ole sidottu pinta-alaan.

Vuokra- ja investointikustannusten yhteenlaskettu enimmäishinta 18 564 100 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 17 964 000 euron pääomavuokrasummasta ja enintään 600 100 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja ylläpitovuokra sisältää kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 3,97 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 20 399 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiin-



teistosähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,18 euroa/htm² kuukaudessa (ensivaiheessa noin 28 euroa/htm²/kk laajuuden ollessa noin 4 800 htm² ja toisessa vaiheessa 26,18 euroa/htm²/kk laajuuden ollessa 5 144 htm²) eli yhteensä noin 134 660 euroa kuukaudessa ja noin 1 615 920 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava pääomavuokra 19,40 euroa/htm²/kk (ensivaiheessa noin 20,80 euroa/htm²/kk ja toisessa vaiheessa noin 19,40 euroa/htm²/kk.)
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,65 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 5,46 euroa/htm²/kk, joka sisältää vuokranantajalle ja kaupunkiympäristön toimialalle maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 9/2023 - 7/2025
- ensivaiheen tilojen (noin 4 800 htm², 380 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 7/2025
- toisen vaiheen tilojen (noin 344 htm², 100 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 7/2026

Tarkoituksena on, että varsinainen vuokra-aika alkaa viimeistään 31.7.2025.

Eniten häiriötä aiheuttavat muutostyöt pyritään tekemään ensivaiheen rakennustöiden yhteydessä, jotta tilojen käyttäjille aiheutuisi muutostöistä mahdollisimman vähän haittaa. Tavoitteena on, etteivät toisen vaiheen työt häiritse jo käyttöön otettujen tilojen toimintaa.

Rahoitus ja toteutus



Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

Vuokrahanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevien, vuosien 2024 - 2033 uudis- ja peruskorjaushankkeiden listalle hankenimellä Kuvataide- ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetukselle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 16.1.2024 § 13 antanut puoltavan lausunnon tilojen vuokraamista koskevasta hankesuunnitelmasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Lukioiden edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vaikutusten arviointi

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lukiolaisille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 milj. euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö allekirjoittamaan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet



13.03.2024

Asia/7

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 103

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata noin 5 144 htm²:n laajuiset tilat 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tiloiksi siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 18 564 100 euroa kesäkuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.01.2024 § 13

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Lausunto



Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 10.8.2023 päivätystä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tilojen hankesuunnitelmasta Kruununhakaan, osoitteeseen Siltavuorenpenger 10 (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 14.11.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

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 siivotaviksi, 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

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja
Harri Korhonen

Lisätiedot

Sonja Äärilä, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 33257
sonja.aarila(a)hel.fi

Tarja Aro-Kuuskoski, rehtori, vs. lukiokoulutuksen päällikkö, puhelin: 310 82365
tarja.aro-kuuskoski(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 27.09.2023 § 11

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Tilat-palvelun projektitiimi 2:n päällikkö päätti hyväksyä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintamenettelyyn liittyvien, arvonlisäverottomina 25 000



13.03.2024

Asia/7

euron suurusten palkkioiden maksamisen Antilooppi Ky:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille.

Päätöksen perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Tarjouskilpailu perustuu 31.1.2023 päivättyyn EU-hankintailmoitukseen HEL 2023-001478 koskien Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa.

Hankinta toteutetaan hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti osallistumispyyntövaiheen jälkeen valittiin kolme tarjoajaa, joille toimitettiin kutsut neuvotteluvaiheeseen ja alustavat tarjouspyynnöt. Alustavien tarjousten pohjalta käytiin kolme neuvottelukierrosta. Neuvottelujen jälkeen tarjoajille toimitettiin lopulliset laatu- ja hintatarjouspyynnöt.

Tarjouspyyntöasiakirjoihin oli kirjattu, että toteuttajaksi valittua tarjoajaa lukuun ottamatta kahdelle muulle, hyväksytyt laatu- ja hintatarjoukset jättäneelle tarjoajalle maksetaan 25 000 euron palkkio kummallekin.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 7.9.2023 tekemän päätöksen §82 kohdan B mukaisesti tilojen toteuttajaksi valittiin Hemsö Suomi Oy. Kahdelle muulle hyväksytyt laatu- ja hintatarjoukset jättäneelle tarjoajalle, eli Antilooppi Ky:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille maksetaan 25 000 euron (alv 0 %) palkkiot.

Hankintayksikkö tekee palkkioista tilaukset tarjousasiakirjoissa ilmoitetuille yhteyshenkilöille, ja tarjoajat laskuttavat ne tilauksen mukaisesti.

Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan tiimipäälliköllä on hankintavaltuudet enintään 500 000 euron suuruisiin hankintoihin. Tiimipäällikkö on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 21.03.2023 § 3



13.03.2024

Asia/7

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.09.2023
§ 82

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä taiteiden ja yleisopetuksen tiloja koskevan 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 5 144 htm²:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 18 564 100 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan hankesuunnitelman liitteenä 4 oleva, Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä ja oikeuttaa hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamista koskevan, hankesuunnitelman liitteenä 5 olevan hankesopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

07.09.2023 Ehdotuksen mukaan



13.03.2024

Asia/7

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti käsitellä kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

24.08.2023 Pöydälle

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 234

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä NCC Property Development Oy:n (NCC) tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen tilat-palvelun projektitiimi 2 tiimipäällikön 21.3.2023 HEL 2023-001478 § 3 tekemästä Ehdokkaiden valinta neuvottelumenettelyyn koskien Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankintaa koskevasta päätöksestä.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella edellä mainittua päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498
julle.keihanen(a)hel.fi
Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi