



### § 3

## Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lukio-opetuksen käyttöön osoitteessa Pietari Kalmin katu 5 sekä hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-013180 T 10 01 04

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

#### A

Helsingin Yliopiston Kumpulan kampuksella osoitteessa Pietari Kalmin katu 5 sijaitsevien, yhteensä noin 6 316 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista Helsingin luonnontiedelukion käyttöön siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääoma- ja tuntiperusteisten vuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 39 433 934 euroa (indeksikorjattuna 26 328 443 euroa). Tilat vuokrataan kolmella sopimuksella seuraavasti: 1) toteutettavan uudisrakennuksen tilat noin 4 866 htm<sup>2</sup> 29.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaan, 2) olemassa olevien rakennusten opetus-, seminaari- ja kokoustiloja noin 900 htm<sup>2</sup> 3) olemassa olevien rakennusten liikunta-tiloja noin 550 htm<sup>2</sup>. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatusta ja koulutusta antava lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Helsingin yliopiston kanssa vuokrasopimukset.

#### B

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165



14.01.2021

Asia/3

timo.vierela(a)hel.fi

## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | LT-lukio_Vuokrahanke_Hankesuunnitelma                  |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet_Helsingin luonnontiedelukio |
| 3 | Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218                 |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokranantaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rya/Tilat -palvelu

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Hankkeella korvataan Helsingin luonnontiedelukion nykyiset, ulkoa vuokratut toimitilat osoitteessa Mäkelänkatu 84. Luonnontiedelukion oppilasmäärä nousee 200 opiskelijalla 900 oppilaaseen, jolloin nykyiset tilat ovat riittämättömät. Lisäksi ne eivät kaikilta osin täytä lukion opetussuunnitelman toiminnalle asettamia vaatimuksia. Nykyisten tilojen vuokrasopimus päättyy 31.7.2023.

Hankkeen taustalla on lukiolain velvoite yhteistyöhön korkeakoulujen kanssa. Helsingin luonnontiedelukio on myös jo aiemmin tehnyt yhteistyötä matemaattis-luonnontieteellisen tiedekunnan kanssa, jonka tavoitteena on saada luonnontieteisiin suuntautuneita lukiolaisia koulutusohjelmiinsa.

Uudisrakennuksen toteuttaminen yliopiston Kumpulan kampuksen yhteyteen mahdollistaa lukiolle suunniteltavan uudisrakennuksen sekä



yliopiston olemassa olevien tilojen tehokkaan käytön. Lukio hyödyntää yliopiston olemassa olevia opetus- ja liikuntatiloja, mikä mahdollistaa uudisrakennuksen toteuttamisen pienempänä. Myös yliopisto voi vuokrata lukion uudisrakennuksen tiloja koulun toiminta-aikojen ulkopuolella.

Toteuttamalla osittain yhteiskäyttöisiä tiloja luodaan monipuolisia mahdollisuuksia luonnontieteen opiskeluun kustannus- ja tilatehokkaasti. Sitovilla sopimuksilla varmistetaan, että käyttöperusteisesti vuokrattavia tiloja on käytössä lukion toiminnan tarpeen mukaan. Käyttöperusteella vuokrattavia tiloja ovat liikuntatilat, ja normaalivarusteiset opetustilat. Lukiolaiset voivat osallistua koulun sijainnin takia myös entistä tehokkaammin yliopisto-opetuksen tapahtumiin.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti 17.12.2019 hyväksyä tarveselvityksen (HEL 2019-01274), jonka mukaan Helsingin luonnontiedelukiolle järjestetään uudet, 900 oppilaalle mitoitettut tilat vuokrahankeena Helsingin yliopiston Kumpulan kampuksen yhteyteen.

#### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Tarvittavat tilat järjestetään Helsingin yliopiston Kumpulan kampuksella vuokraamalla lukion käyttöön toteutettava uudisrakennus osoitteessa Pietari Kalmin katu 5, olevia opetustiloja osoitteessa Gustaf Hällströmin katu 2 ja A. I. Virtasenaukio 1 ja olevia liikuntatiloja osoitteessa Väinö Auerinkatu 11.

Kiinteistöt omistaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, jolta tilat vuokrataan määräaikaisesti 20 vuodeksi. Vuokrasopimus sisältää 10 + 10 vuoden option vuokra-ajan pidentämiseen.

Kohteesta laaditaan kolme vuokrasopimusta: 1) Vuokrasopimus lukion käyttöön toteutettavasta uudisrakennuksesta, 2) sopimus yliopiston opetustilojen tuntiperusteisesta käytöstä ja 3) sopimus yliopiston liikuntatilojen tuntiperusteisesta käytöstä. Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimukset 1-3 Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa.

#### SOPIMUS 1 (lukion käyttöön toteutettava uudisrakennus)

Lukion käyttöön toteutettavan uudisrakennuksen vuokrasopimus (1) koskee 5-kerroksisen, 4 866 htm<sup>2</sup> laajuisen uudisrakennuksen kaikkia tiloja sekä viereistä, lukion ja yliopiston yhteisessä käytössä olevaa 3 150 m<sup>2</sup> laajuista piha-aluetta. Lukion uudisrakennus sisältää yleisiä opetustiloja ml. ylioppilaskirjotusten järjestämiseen soveltuvan kerroksen, erikoisluokkia sekä ruokailu-, oppilashuolto-, hallinto- ja tukitilat.



Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on kilpailuttanut uudisrakennuksen toteutuksen hankintalain mukaisesti. Liikunta- ja opetustilojen vuokraukseen ei sovelleta hankintalain 9 §:n perusteella lähtökohtaisesti hankintalakia.

Tavoitteena on luoda yliopistokampuksen osana oleva turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja muuntojoustava oppimisympäristö 900 opiskelijan käyttöön. Tilasuunnittelulla edistetään lukion opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista sekä vahvistetaan yliopiston ja lukion yhteistoimintaa ja vuorovaikutusta.

Uudisrakennuksen koulutilat toteutetaan Helsingin lukio-opetuksen rakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa tavoitellaan monikäyttöisiä tiloja, jotka mahdollistavat virikkeellisen ja tehokkaan oppimisympäristön sekä pienryhmäopiskelun. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin koulurakennusten suunnitteluohjeita.

Uudisrakennus toteutetaan Helsingin kaupungin HNH2035- periaatteiden mukaisesti. Se toteutetaan puurakenteisena niin, että kantavat seinät ovat CLT-elementtejä ja julkisivuverhous on puuta. Lisäksi kiinteistön omistaja suunnittelee hakevansa hankkeelle ympäristösertifikaattia LEED. (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifiointijärjestelmän mukaisesti. Esiselvityksen mukainen tavoitetaso on Leed Gold.

Rakennuksen arvioitu arvonlisäveroton enimmäispääomavuokra on 25,66 euroa/m<sup>2</sup>/kk, 124 861 euroa kuukaudessa ja 1 498 338 euroa vuodessa. Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 4,00 euroa/ht<sup>2</sup>/kk, 19 464 euroa kuukaudessa ja 233 568 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on 144 325 euroa kuukaudessa ja 1 731 906 euroa vuodessa. Uudisrakennuksen pääomavuokra tullaan määrittelemään hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokra-ala on 4 866 htm<sup>2</sup> käsittäen lisäksi yliopiston kanssa yhteiskäyttöisen piha-alueen noin 3 150 m<sup>2</sup>. Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta, huollosta ja välttämättömistä korjauksista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunraja- taulukon mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.

SOPIMUKSET 2 JA 3 (kampuksella olemassa olevista tiloista vuokratavat opetus- ja liikuntatilat)

Kampuksella olemassa olevien opetus-, seminaari- ja kokoustilojen yhteiskäyttöä koskevalla sopimuksella (2) sekä liikuntatilojen käyttöä kos-



kevilla sopimuksella (3) sovitaan, että Helsingin kaupunki ja Helsingin yliopisto saavat vuokrata toistensa hallitsemista tiloista yleisiä tiloja ja opetustiloja omaan opetus- ja tapahtumakäyttöön.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioima tarve yliopiston olevista tiloista vuokrattaville opetus-, seminaari- ja kokoustiloille (2) on noin 900 htm<sup>2</sup> , 5000 tuntia vuodessa. Tilojen vuokra perustuu tuntiperusteiseen veloitukseen ja määräytyy tilojen koon mukaan. Yliopistolta vuokrattavien opetus-, seminaari- ja kokoustilojen vuokraksi on arvioitu arvonnlisäverottomana noin 169 400 euroa/vuosi. Hintoja voidaan tarkastaa vuosittain. Mikäli ensimmäisen vuoden jälkeen todetaan, että tilojen todellinen tarve poikkeaa arvioidusta yli 10 %, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimukseen tehtävistä muutoksista.

Liikuntatilojen osalta (3) on sovittu, että Helsingin kaupunki vuokraa Helsingin yliopiston hallitsemasta Unisport- liikuntahallista noin 550 htm<sup>2</sup> tiloja lukion liikunta- ja tapahtumakäyttöön. Arvonlisäveroton vuokra on 70 390 euroa vuodessa. Tuntihinta sisältää joko ryhmäliikuntasalin käytön, yhden palloiluhallilohkon käytön tai kuntosalin käytön maksimissaan 30 henkilön ryhmälle klo 10-15 välillä. Hintaan sisältyy pukuhuonetilojen käyttö ennen ja jälkeen tuntivarauksen. Ryhmäliikuntasalin ja palloiluhallilohkon tuntihinta sisältää myös muutamalle oppilaalle (max 3 hlöä) käyttöoikeuden kuntosaliin yhtä aikaa varauksen kanssa.

### SOPIMUKSET 1-3 YHTEENSÄ

Uudisrakennuksen ja olevista tiloista vuokrattavien opetus- ja liikuntatilojen arvonnlisäveroton indeksikorjaamaton kokonaisvuokrasumma Kympp-toimialalle 20 vuoden vuokra-ajalle on 39 433 934 euroa (opetus- ja liikuntatilojen arvioidun käyttötarpeen perustella noin 26,01 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), indeksikorjattuna 26 328 443 euroa, tilojen laajuuden ollessa yhteensä 6 316 htm<sup>2</sup>.

Indeksikorjatun eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti pääomitetun vuokrasumman arvonnlisäveroton nykyarvo 20 vuoden vuokraajalle laskettuna on 26 328 443 euroa.

Kokonaissummasta on uudisrakennuksen enimmäispääomavuokran osuus on 18 669 300 euroa ja ylläpitovuokran osuus on 4 671 360 euroa, opetus-, seminaari- ja kokoustilojen vuokran osuus on 2 110 724 euroa sekä liikuntatilojen vuokran osuus on 877 059 euroa. Kustannukset on laskettu vuoden 2020 hintatason ja hinnastojen mukaisesti.

Sopimukset 1-3 sekä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukot ovat liitteenä olevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman liitteinä.



## Tilakustannus käyttäjälle eli kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamista vuokrista sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokuluista.

Uudisrakennuksen (4 866 htm<sup>2</sup>) tilakustannus koostuu pääomavuokras-  
ta, joka on enintään 25,66 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokras-  
ta, joka on ar-  
violta 4,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hal-  
littokulusta 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 30,16 eu-  
roa/m<sup>2</sup>/kk, yhteensä 146 758 euroa/kk ja yhteensä 1 761 103 eu-  
roa/vuosi.

Pääomavuokra on arvioitu enimmäisvuokra ja tullaan määrittelemään  
toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokran suuruus määräy-  
tyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten  
että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuo-  
den ylläpitovuokran määrässä. Kaupunkiympäristön toimialan hallinto-  
kuluja voidaan tarvittaessa tarkistaa toteutuneiden kustannusten mu-  
kaan.

Opetus- ja liikuntatilojen tilakustannus käyttäjälle koostuu arvioidusta  
lukion tilatarpeen mukaisesti lasketuista tilavuokrista sekä Kymppin hal-  
littokulusta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Opetustilojen (noin 900 htm<sup>2</sup>) tilakustan-  
nus käyttäjälle on 174 800 euroa/vuosi (arvioidun käyttötarpeen perus-  
tella noin 16,19 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja liikuntatilojen (noin 550 htm<sup>2</sup> ) tilakus-  
tannus käyttäjälle on 73 690 euroa/vuosi (arvioidun käyttötarpeen pe-  
rustella noin 11,17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Uudisrakennuksen sekä olevista tiloista vuokrattavien opetus- ja liikun-  
tatilojen tilakustannukset käyttäjälle yhteensä ovat 2 009 592 euroa/v,  
opetus- ja liikuntatilojen arvioidun käyttötarpeen perustella noin 26,51  
euroa/htm<sup>2</sup>/kk, tilojen laajuuden ollessa yhteensä 6 316 htm<sup>2</sup>.

## Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet -  
palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatusta ja koulutusta lautakunnalta lau-  
suntoa 29.12. 2020 päivätystä Luonnontiedelukion hankesuunnitelmas-  
ta 29.1.2021 mennessä.

## Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että uudisrakennuksen rakennustyöt ovat valmiit vuo-  
den 2023 toukokuun loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle



1.6.2023 alkaen siten, että lukio-opetus voi alkaa kampuksella elokuussa 2023.

## Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Uudisrakennuksen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy.

Hankkeen toteuttaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy yhteistoiminnallisella projektinjohtourakkamallilla, jossa osapuolina liitteenä 2 olevan yhteistoimintasopimuksen mukaan ovat lisäksi Helsingin kaupunki sekä kilpailutuksen voittanut konsortio (pää toteuttajana toimiva rakennusrakoitsija SRV Rakennus Oy, talotekniikkurakoitsija Quattroservices Oy ja pää- ja arkkitehtisuunnittelijana toimiva arkkitehtitoimisto AFKS Oy).

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Pekka Panhelainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38229  
pekka.panhelainen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 LT-lukio\_Vuokrahanke\_Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_Helsingin luonnontiedelukio
- 3 Yhteistoimintasopimus luonnos 20201218

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Vuokranantaja

## Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



14.01.2021

Asia/3

---

täntöönpano

Kasvatuksen ja koulutuk-  
sen toimiala  
Rya/Tilat -palvelu