



## § 5

### Solakallion koulun käytössä olevan tilaelementtirakennuksen vuokrasopimuksen uudistaminen

HEL 2022-000041 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

#### A

Vuokrata osoitteessa Mikkolankuja 6 E sijaitsevan Solakallion koulun noin 1 829 htm<sup>2</sup> suuruisen tilaelementtirakennuksen nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesti 31.12.2024 päättyvän vuokrakauden jälkeen uudella, kahdeksan vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella siten, että arvonalisäveroton, indeksikorjaamaton pääomavuokrien vuokrasumma on enintään 3 882 530 euroa.

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

#### B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Fixcel Group Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektijohtaja, puhelin: 31020036  
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

#### Ote

Fixcel Group Oy

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rya / Tilat-palvelu

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Solakallion koulun rakennushanke ei sisälly kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymän vuoden 2022 talousarvion vuosien 2022 - 2031 Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan. Koulua varten suunnitellun ja rakennetun siirtokelpoisen paviljonkirakennuksen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2024 asti. Solakallion koulun väliaikaisen tilaelementtiratkaisun hankesuunnitelma 17.5.2019 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 7.10.2019 / § 681 (HEL 2019-006294).

Solakallion koulu on pidennetyn oppivelvollisuuden erityiskoulu kehitysvammaisille ja autismikirjon lapsille ja nuorille. Koulussa on 54 oppilasta perusopetuksen vuosiluokilla 1 - 9 ja sen oppilaaksiottoaluetta on koko kaupunki. Koulussa työskentelee 110 aikuista.

Kaikki koulun oppilaat ovat vaativan erityisen tuen ja pidennetyn oppivelvollisuuden piirissä. Oppilaille on erilaisia toiminnan ohjauksen, kommunikoinnin ja oppimisen vaikeuksia arjen toiminnan tasolla sekä erityisiä oppimisympäristön vaatimuksia opetuksen järjestämisen näkökulmasta. Tilaelementtirakenteinen koulu on suunniteltu Solakallion koulun tarpeita vastaavaksi ja tilat on todettu myös käytössä toimiviksi. Tilat ovat hyväkuntoiset ja turvalliset, jolloin on tarkoituksenmukaista oppilaiden ja koulun toiminnan kannalta jatkaa vuokrasopimusta samoissa tutuissa tiloissa edelleen, kunnes suunnitteilla olleet korvaavat tilat voidaan toteuttaa.

## Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon 24.09.2019 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten töiden jaostolle tilojen ensimmäisen vuokrauden 1.12.2019 - 31.12.2024 vuokrauspäätöstä varten.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt tilojen vuokrauksen uudistamisesta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.



## Vuokrattavat tilat

Rakennuksen bruttopinta-ala on 2 081 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala noin 1 829 htm<sup>2</sup>. Tilat ovat jo Solakallion koulun käytössä. Huoneistoala on tarkistettu tätä sopimusta valmisteltaessa. Tässä päätösesityksessä esitetyt neliövuokrat on esitetty tarkistetuilla neliöille jaettuina.

Tilat on toteutettu Kaupunginhallituksen hyväksymän hankesuunnitelman mukaisesti ja soveltuvat myös pitkäaikaiseen käyttöön. Kasvatus- ja koulutuslautakunta totesi hankesuunnitelmasta antamassaan puoltavassa lausunnossa, että tilaelementtiratkaisu vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lautakunta totesi lisäksi, että jatkosuunnittelussa tuli yhdessä käyttäjätoimialan kanssa varmistaa oppimistilojen asianmukainen ääneneristys ja -vaimennus, muut tilojen erityisvaatimukset, esteettömyys sekä pintarakenteiden kestävyys ja ylläpidettävyys.

Rakenteet on toteutettu valmistajan ääntä eristävillä kennorakenteilla sekä dB-vaatimukset täyttävillä laadukkailla taittoseinillä vaaditun ääneneristyksen saavuttamiseksi. Vuokranantaja huolehtii teknisestä ylläpidosta sekä vastaa pintarakenteiden kestävydestä ja ylläpidettyvyydestä koko tilojen käytön ajan. Jotta tilat olisivat viihtyisiä ja tukisivat rauhoittumista sekä oppimista, väri- ja materiaalivalinnat on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kanssa. Rakennus täyttää pysyväälle rakennukselle asetetut toiminnallisuuden, esteettömyyden, turvallisuuden ja terveellisyyden vaatimukset. Rakennuksessa on hissi. Terveellisyyden ja hyvän sisäilman varmistamiseksi rakennuksessa on tilakohtainen ilmanvaihto eikä rakenteissa ole orgaanisia aineita. Rakennuksen energialuokka on A. Se täyttää Helsingin kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi asettamat, ympäristöministeriön vaatimuksia tiukemmat raja-arvot. Ulkovaipan tekniset ratkaisut kuten ikkunat vastaavat energiatehokkuudeltaan ja ulkoääneneristävyydeltään pysyvää rakennusta.

Vuokranantaja Fixcel Group Oy on varmistanut ratkaisujen määräysten mukaisuuden etukäteen Rakennusvalvonnassa ja on sitoutunut rakennusluvan myöntämiseksi vaadittavien edellytysten täyttämiseen sovitussa aikataulussa.

## Kustannukset

Tällä hetkellä voimassa 1.12.2019 - 31.12.2024 olevan määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaisesti ulos maksettava kuukausivuokra on 60 792 euroa/kk (alv. 0 %) ja vuokran määrä on kiinteä koko vuokrauden ajan. Vuokra sisältää 3 177 euroa/kk sopimuksessa vuokranantajan vastuulle määriteltäviä taloteknisiä ylläpitotehtäviä. Nykyisen sopi-



muksen mukainen ulosmaksettava pääomavuokra on 57 775 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle noin 31,59 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %). Nykyinen sopimus jatkuu 1.1.2025 alkaen toistaiseksi voimassa olevana ja sitä voidaan korottaa vuosittain elinkustannusindeksillä.

Fixcel Group Oy:n kanssa on käyty neuvotteluja vuokrasopimuksen uudistamiseksi. 1.1.2025 alkavan kahdeksan vuoden uuden määräaikaisen sopimuksen mukaan ulosmaksettava pääomavuokra on 40 443 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle noin 22,11 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %). Pääomavuokraa voidaan korottaa vuosittain elinkustannusindeksillä.

Pääomavuokran lisäksi Fixcel Group Oy:lle maksetaan vuokranantajan vastuulle sovituista taloteknisistä ylläpitotehtävistä 3 017 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle noin 1,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %). Pääomavuokraan sisältyvät myös vuokranantajan vastuulle kuuluvat normaalit kunnossapitokorjaukset.

1.1.2025 alkavalla uudella vuokrakaudella Fixcel Group Oy:lle maksettava pääomavuokran sekä em. talotekniset ylläpitotehtävät sisältävä vuokra on yht. 43 460 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle noin 23,76 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

Vuokralaisen vastuulle kuuluu muu ylläpito, kuten kiinteistön lämmityskulut, sähkö- ja vesimaksut, jätehuolto, mahdollinen kiinteistövero, käytön aikainen siivous sekä ulkoalueiden hoito- ja ylläpitopalveluiden järjestäminen. Ylläpituokraa tarkistetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuokraan ei sisälly varausta muutostöille, koska tiloille ei ole tällä hetkellä nähtävissä toiminnan edellyttämiä muutostarpeita.

Vuokranantajan vastuulle kuuluvat lisäksi rakennuksen purku- ja poiskuljetuskustannukset sekä alueen ennallistaminen vuokra-ajan päättyessä. Nämä ehdot pysyvät samoina uudistettavassa sopimuksessa

#### Tilakustannus käyttäjälle

Ensimmäisellä vuokrakaudella 1.12.2019 - 31.12.2024 käyttäjälle kohdistettava sisäinen vuokra on 65 870 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä noin 36,01 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tähän sisältyvät kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamat pääoma- ja ylläpituokrat sekä kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat toteutuman mukaan vuosittain tarkistettavat muut ylläpitokulut, jotka ovat tällä hetkellä noin 5 075 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä noin 2,77 euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).



Vuokraan lisätään hankkeen perustamiskustannuksista sekä toiminnallisten muutostöiden kustannuksista muodostuva 10 vuodelle jyvitetty lisävuokra 17 304 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä 9,46 euroa/m<sup>2</sup>/kk, sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulu 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Ensimmäisellä vuokratuella 1.12.2019 - 31.12.2024 käyttäjälle kohdistettavat tilakustannukset sisältäen hallintokulun ovat yhteensä 84 097 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä noin 45,98 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

10 vuodelle jyvitetty lisävuokra ja kaupunkiympäristön toimialan hallintokulu jatkuvat uudella sopimuskaudella muuttumattomina ehdoin.

Uuden määräaikaisen vuokrasopimuksen aikana käyttäjälle kohdistettavat tilakustannukset indeksikorjaamattomina sisältäen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat toteuman mukaan tarkistettavat muut ylläpitokulut sekä 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk hallintokulun ovat aikavälillä 1.1.2025 - 31.12.2029 yhteensä 61 674 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä noin 33,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja em. 10 vuodelle jyvitetty lisävuokran päätyttyä aikavälillä 1.1.2030 - 31.12.2032 yhteensä 44 372 euroa/kk eli 1 829 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle jyvitettyä noin 24,26 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

#### Hankkeen rahoitus

Vuokrakustannukset maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, § 865 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, että jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



13.01.2022

Asia/5

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektijohtaja, puhelin: 31020036  
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Fixcel Group Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Kasvatuksen ja koulutuk-  
sen toimiala  
Rya / Tilat-palvelu