



09.10.2024

Ärende/6

## § 204

### Arrendeprinciper och uthyrning av lokaler för undervisningsbruk (Vallgård, tomten 22542/8)

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 22542/8 enligt följande:

1. Arrendetiden är högst 50 år.
2. I övrigt följs den prissättning och de arrendevillkor som stadsmiljönämnden fattat beslut om.

Dessutom beslutade stadsfullmäktige att hyra lokaler på cirka 3 650 m<sup>2</sup> bruttoyta på tomten 22542/8 (Tavastvägen 80), där skolan Vallilan ala-aste ligger, av Hemsö Suomi Oy (FO-nummer 2699026-8) i enlighet med en projektplan daterad 21.10.2021 utgående från att de totala hyreskostnaderna inklusive reserveringar under hyresperioden på 20 år uppgår till 17 152 107 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för september 2023.

#### Behandling

##### Förslag om förkastande

Ledamoten Minja Koskela understödd av ledamoten Titta Hiltunen föreslog att stadsfullmäktige skulle förkasta förslaget med följande motiveringar:

I regel är det motiverat att tillhandahålla bestående basservice i stadens egna permanenta lokaler. I skolhuset för Vallilan ala-aste har en skola betjänat området i mer än hundra år. Så ska det vara även i fortsättningen.

Ombyggnaden av skolhuset är ett pilotprojekt där staden säljer byggnaden till en konkurrensutsatt aktör som renoverar byggnaden och efter ombyggnaden hyr ut lokalerna till staden för undervisningsverksamhet. Staden äger tomten och arrenderar ut den till aktören. Pilotförsöket förutsätter att stadsfullmäktige fattar beslut om att fastställa arrendeprinciperna och hyra lokalerna för Vallilan ala-aste. Trots att den politiska beslutsprocessen fortfarande pågår har tidsplanen för de tillfälliga lokalerna utarbetats utgående från att byggnaden ska säljas till en utomstående aktör för renovering. Staden blir tvungen att betala 250 000 euro i ersättning om den drar sig ur projektet.



Det är principiellt problematiskt att staden befinner sig i en situation där den vid vite är skyldig att genomföra projektet på ett visst sätt när den demokratiska beslutsprocessen fortfarande pågår. Även hyrningen av byggnaden är förknippad med öppna frågor. Hyresavtalet med den utomstående aktören för fostrans- och utbildningssektorn ingås endast för 20 år. Därefter får aktören hyra ut lokalerna till en annan hyresgäst om den så vill. Med tanke på barnens antal och hur attraktivt Vallgård är kan man anta att det behövs en lågstadieskola i området även framöver. Trots den nuvarande ömsesidiga intentionen att fortsätta hyresavtalet efter 20 år finns ingen plikt att fortsätta hyresavtalet, vilket kan försätta staden i ett ofördelaktigt läge. Staden borde ha en köpoption på byggnaden efter att hyresavtalet löpt ut för att ha en möjlighet att reagera om det visar sig att verksamhetsmodellen inte fungerar.

Att en privat aktör, inte staden, har ansvar för renoveringen av byggnaden och förvaltningen av den efter renoveringen kan utgöra ett problem för skolans verksamhet. En privat aktör torde i första hand sträva efter att hålla renoveringskostnaderna nere, vilket kan leda till lösningar som inte betjänar skolans verksamhet på bästa möjliga sätt. Processen väcker stor osäkerhet beträffande hur samarbetet vid planeringen mellan skolan och den privata aktören fungerar och vem som bär helhetsansvaret för att projektet ska lyckas. Nu finns det en risk att processen särskilt belastar skolans rektor och personal men inte garanterar att skolvardagen fungerar så väl som möjligt.

Beslutet är i högsta grad principmässigt: Vallilan ala-aste hör till Helsingfors värdefullaste skolhus, vilket är ett skäl att behålla byggnaden i stadens ägo. Eftersom det rör sig om stadens basservice som behöver permanenta lokaler bör staden minimera riskerna genom att behålla reparationer, förvaltning och ägande i sina egna händer.

#### 1 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, förkastande NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Ledamoten Minja Koskelas förslag om förkastande

Ja-röster: 62

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castren, Fatim Diarra, Nora Grotenfelt, Oona Hagman, Juha Hakola, Jenni Hjelt, Nuutti Hyttinen, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Laura Korpinen, Sini Korpinen, Marika Koski, Minna Lindgren, Otto Meri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Kimmo Niemelä, Dani Niskanen, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pa-



09.10.2024

Ärende/6

sanen, Mikko Paunio, Terhi Peltokorpi, Sanna-Leena Perunka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Aino Tuominen, Tuomas Tuomi-Nikula, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 23

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Nita Austero, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Mia Haglund, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Mai Kivelä, Vesa Korkkula, Minja Koskela, Ajak Majok, Sami Mutttilainen, Tuomas Nevanlinna, Johanna Nuorteva, Pirkko Ruohonen-Lerner, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Erkki Tuomioja, Sinikka Vepsä

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Vallilan Hanksuunnitelma
- 2 Vuokrasopimus
- 3 Maanvuokrasopimus
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuokrausperiaatteiden hyväksymiseksi 3.9.2024 § 408

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Staden säljer Vallilan ala-astes skolhus, som behöver en omfattande ombyggnad, till en konkurrensutsatt aktör, som svarar för en ombyggnad som motsvarar fostrans- och utbildningssektorns behov och efter ombyggnaden hyr ut lokalerna till staden för undervisningsbruk. Staden behåller skoltomten i sin ägo men arrenderar ut den till aktören. Förfarandet stämmer överens med den försäljningsplan som stadsmiljönämnden godkände 4.4.2023 (§ 189). Förfarandet förutsätter att stads-



09.10.2024

Ärende/6

fullmäktige fastställer arrendeprinciperna och hyr lokalerna för att användas av Vallilan ala-aste och att tomtchefen senare fattar ett skilt beslut om försäljning av byggnaden.

## Föredragandens motiveringar

Förhyrning av lokaler för undervisningsbruk

### Ombyggnadsbehov och ombyggnadens mål

Vallilan ala-astes byggnad och gård vid Tavastvägen 80 behöver en omfattande ombyggnad. Den senaste omfattande ombyggnaden gjordes för cirka 50 år sedan. Tack vare delreparationer i byggnaden har ombyggnaden kunnat skjutas upp, men samtidigt har helhetskostnaderna för ombyggnaden ökat.

Skolhuset stod klart 1902. En flygel med en gymnastiksal byggdes till 1935. Skolhuset har fem våningar och flygeln två, varav de lägsta ligger delvis under jorden. Byggnaden är ett av de kulturhistoriskt värdefullaste skolhusen i Helsingfors. Den är arkitektoniskt högklassig och tidstypisk och dess ursprungliga gestalt är välbevarad.

För närvarande verkar skolan Vallilan ala-asteen koulu i byggnaden. Fokus i skolans undervisning ligger på konst- och färdighetsämnen. Dessutom verkar en eftermiddagsklubb i byggnaden. Under de följande fem åren kommer elevantalet i Vallgårds distrikt att öka med cirka hundra. Därefter minskar ökningen till en ringa nivå. Skolans elever kommer främst från Vallgård och Hermanstad i Vallgårds distrikt.

Det funktionella målet med ombyggnaden är att modernisera undervisningslokalerna så att de stöder sådan verksamhet som beskrivs i den nya läroplanen. Efter ombyggnaden ska skolhuset ha plats för 350 elever.

Skolan flyttar till lågstadiet Kallion ala-astes lokaler vid Sturegatan 2 för den tid som ombyggnaden pågår. De tillfälliga lokalerna valdes i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Även de som ska använda lokalerna fick säga sitt.

Fostrans- och utbildningspersonalen engageras i projektet

Användarna deltog i planeringen av lokalerna under beredningen av projektplaneringen åren 2020–2021 och därefter i genomförandeplaneringen. Användarna ska beredas tillfälle att delta även framöver. Genom att engagera användarna i planeringen ser staden till att alla parter förbinder sig till planens mål. Skolans personal har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Den respons som staden har



09.10.2024

Ärende/6

fått av de användare som engagerats beaktas när planerna utarbetas. Personalen engageras också i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

### Ombyggnad i form av hyresprojekt

Stadsmiljönämnden godkände 4.4.2023 (§ 189) en försäljningsplan, utifrån vilken de objekt som uppförts för Vallilan ala-aste på adressen Tavastvägen 80 efter konkurrensutsättningen ska säljas till det samhällsfastighetsbolag som gett det vinnande anbudet med en hyra som motsvarar hyresnivån efter ombyggnaden. Försäljningen ska främja ombyggnaden i enlighet med modellen sale and leaseback.

Staden avser att en aktör som konkurrensutsatts i enlighet med upphandlingslagen ska svara för genomförandeplaneringen av en ombyggnad som motsvarar fostrans- och utbildningssektorns behov, byggande, finansiering av projektet och underhåll av objektet under hela hyresperioden och bära alla risker med anknytning till byggherrens roll. När ombyggnaden är klar hyr aktören ut de fungerande, säkra och sunda lokalerna till staden för fostrans- och utbildningssektorns bruk för 20 år i enlighet med det utkast till hyresavtal som utgör bilaga 2. Aktörens primära mål är att staden ska fortsätta att hyra lokalerna efter den första hyresperioden. Modellen sale and leaseback förutsätter att stadsfullmäktige fattar beslut om arrendepinciperna och förhyrning av lokalerna och att tomtchefen fattar beslut om försäljning av byggnaden.

Projektet har konkurrensutsatts i enlighet med upphandlingslagen utgående från att staden säljer skolhuset till en aktör som har förbundit sig att bygga om det enligt stadens krav och hyra ut lokalerna för en period på 20 år i enlighet med villkoren i lagen om hyra av affärslokal.

Staden har valt modellen sale and leaseback på grund av effektiviseringsmålen för verksamheten och resursanvändningen samt de tekniska och ekonomiska risker som realiserats när staden har byggt om och underhållit framför allt kulturhistoriskt värdefulla skolhus. Det är meningen att staden ska kunna fortsätta använda lokalerna i sin serviceverksamhet utan någon bindande skyldighet att lösa in dem. Staden vill också få jämförelsedata om olika modeller för ombyggnader av kulturhistoriskt värdefulla skolhus. Utvecklingsfasen i början av projektet är viktig för insamlingen av jämförelsedata.

Stadens har fastställt sina krav på och mål för ombyggnaden i den 21.10.2021 daterade projektplanen, som utgör bilaga 1. Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektplaneringen har representanter för byggnadstillsynen, stadsmuseet, gatu- och trafikplaneringen, miljöcentralen och räddningsverket samt tillgänglighetsombudet och



09.10.2024

Ärende/6

samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd hörts som experter.

När hyresperioden på 20 år löper ut kan staden förhandla om en till hyresperiod om den fortfarande behöver byggnaden. Staden säljer inte tomten utan arrenderar ut den till aktören för 40 år. Därefter kan staden fatta beslut om såväl förhyrning av byggnaden som utarrendering av tomten enligt sina kommande behov.

#### Principer för konkurrensutsättning

Hysesprojektet för Vallilan ala-aste har konkurrensutsatts genom ett öppet förfarande i enlighet med lagen om offentlig upphandling och koncession (29.12.2016/1397). EU-upphandlingsannonsen publicerades 12.9.2023 på den elektroniska annonseringskanalen Hilma.

Det rör sig om en ombyggnad som överstiger EU-tröskelvärdet och genomförs som hyresprojekt och där en utvald aktör hyr ut lokalerna till staden i enlighet med de bifogade avtalsvillkoren och den försäljningsplan som stadsmiljönämnden godkänt. Uthyrningen sker när staden har sålt skolhuset till aktören och aktören har byggt om det. Beslutet om försäljning av byggnaden fattas av tomtchefen vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendom, som är behörig därtill. Försäljningspriset på byggnaden är 1 008 237 euro, vilket anges i anbudsförfrågan som dess dåvarande balansvärde.

Marknadsdialogerna om projektet visade att den förmånligaste längden på hyresperioden för byggnaden är 20 år. Längden på hyresperioden påverkades även av att räntorna hade stigit till en hög nivå innan konkurrensutsättningen bereddes. Urvalskriteriet vid konkurrensutsättningen är att det anbud som väljs är det totalekonomiska förmånligaste, som har det lägsta priset av de anbud som uppfyller de lämplighetskrav som beställaren ställt på anbudsgivaren.

#### Konkurrensutsättningens resultat

Ett anbud som uppfyllde lämplighets- och minimikraven i inbjudan lämnades in. Det var Hemsö Suomi Oy som lämnade in det anbud som godkändes. Anbudsförfarandets vinnare Hemsö Suomi Oy hyr ut byggnaden till staden för 20 år. Staden arrenderar ut tomten till Hemsö Suomi Oy för 40 år. Den totala omfattningen av de lokaler som staden hyr är cirka 3 650 m<sup>2</sup> bruttoyta och lägenhetsytan cirka 2 722 m<sup>2</sup>. Intill skolan ligger en gård, som är helt och hållet reserverad för skolans bruk. Lokalprogrammet är dimensionerat för 350 elever.



Den aktör som valts ut för att genomföra projektet svarar för översikts- och genomförandeplanering, förberedelser för byggandet, själva byggandet samt parternas uppgifter och ansvar i anslutning därtill.

Utöver hyran får aktören ingen ersättning för planeringen eller byggandet när projektet väl är genomfört. Om hyresavtalet inte undertecknas av skäl som inte beror på aktören har denna rätt att fakturera staden för kostnaderna för utförda arbeten upp till det i euro angivna tak som avtalats om i avtalet för planerings- och byggfaserna.

Arrendeavtalet, köpebrevet och det egentliga hyresavtalet undertecknas samtidigt. Avtalen undertecknas i rätt ordning för att säkerställa att de bildar en inbördes förpliktande helhet.

#### Kostnader

Stadsmiljösektorns lokalservice betalar kapitalhyra, underhållshyra, arrende och fastighetsskatt till Hemsö Suomi Oy. Kapitalhyran är bunden till levnadskostnadsindex (i kostnadsnivån för september 2023) och underhållshyran justeras enligt utfallet. Arrendet och fastighetsskatten återbetalas till staden.

Den kapitalhyra som staden betalar uppgår till 25,49 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta exklusive mervärdesskatt i månaden, sammanlagt cirka 69 324 euro i månaden och cirka 832 605 euro om året. På motsvarande sätt tillfaller den köpesumma på 1 008 237 euro som anges för byggnaden i försäljningsplanen staden. Hyran baserar sig inte på antalet kvadratmeter. Tomtarrendet och fastighetsskatten ingår inte i hyran. Den kalkylmässiga lägenhetsytan är cirka 2 722 m<sup>2</sup>.

Under 20 år uppgår de sammanlagda kapitalhyrorna till cirka 16 652 107 euro, vilket tillsammans med en reservering på högst 500 000 euro för användarens funktionella ändringar som Hemsö Oy gör och lokalens beredningskostnader totalt blir 17 152 107 euro. Den interna kapitalhyran för en lika stor investering skulle enligt den nya hyresmodellen uppgå till 26,37 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden.

Enligt anvisningarna för hantering av lokalprojekt beräknas jämförelsepriset som nuvärdet på kapitalhyrorna med den diskonteringsränta på 3,5 % som stadskansliet fastställt för år 2024 och en inflation på 2,0 %. Kapitalhyrornas totala nuvärde på 11 666 688 euro och den ovan nämnda reserveringen på 500 000 euro blir tillsammans 12 166 688 euro. Under beredningen beräknades kostnaderna uppgå till 14 920 000 euro i kostnadsnivån för augusti 2021 (anbudsprisindex 188,9). Indexerat till den jämförbara kostnadsnivån för september 2023 (anbudsprisindex 204,3) blir det 16 136 000 euro. I direktägda objekt av detta slag görs dessutom tekniska reparationer som inte hör till underhållet



för uppskattningsvis 0,9 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Under 20 år blir det cirka 590 000 euro. För jämförelsens skull kan man även konstatera att en totalkostnad på 16 000 000 euro exklusive mervärdesskatt för projektet skulle innebära en månatlig intern kapitalhyra på 25,49 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för användarsektorn.

Kalkylen utgår från att de risker som beställaren bär i anknnytning till entreprenaden inte realiseras och ökar kostnaderna. Eftersom Hemsö Suomi Oy bär praktiskt taget alla ekonomiska och tekniska risker bedömer servicehelheten byggnader och allmänna områden att anbudet är fördelaktigt för staden.

Hemsö Suomi Oy svarar för att ordna tjänster för fastighetsskötsel och underhåll i enlighet med tabellen över upphandlingsgränser och ansvarsfördelning. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra för dessa tjänster som justeras årligen enligt de faktiska kostnaderna. När avtalet träder i kraft beräknas den månatliga underhållshyran uppgå till cirka 3,15 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. I underhållshyran ingår fastighetens alla vanliga användnings-, skötsel- och underhållskostnader, underhåll av fastigheten, underhållsreparationer, uppvärmning, nedkyllning, vatten och avloppsvatten, el, renhållning av allmänna utrymmen och avfallshantering. Om hyresvärden utför separat avtalade användartjänster för hyresgästen, faktureras kostnaderna för dessa tjänster separat enligt utfallet. Alla tal ovan är beräknade utan mervärdesskatt.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn utgörs av kapitalhyran, underhållshyran, som justeras enligt utfallet, allmänna kostnader, extra hyra för beredningskostnader och reserveringar, arrende som betalas till tjänsten tomter och utveckling av markegendom vid stadsmiljösektorn samt den av staden fastställda fastighetsskatten, som betalas till staden.

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn exklusive mervärdesskatt är cirka 31,70 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, dvs. totalt cirka 86 287 euro i månaden och cirka 1 035 449 euro om året. Månadshyran består av:

- en lokalhyra på cirka 25,49 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden
- gottgörelse på cirka 1,60 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden för köpesumman
- en underhållshyra på cirka 3,15 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden i början på avtalsperioden
- allmänna kostnader på 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden





- en extra hyra på 0,97 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, som fördelas jämnt på hela hyresperioden, för kostnader för funktionella ändringar under beredningsfasen och användarens eventuella funktionella ändringar
- ett arrende som tjänsten tomter och utveckling av markegendom vid stadsmiljösektorn tar ut och som i början på avtalsperioden (fram till 31.3.2025) uppgår till 2,02 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden
- fastighetsskatten, som staden fastställer och som i början på avtalsperioden uppgår till cirka 1,00 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden.

Underhållshyrans storlek bestäms utifrån de faktiska kostnaderna för ett år i taget så att över- eller underskottet i underhållskostnaderna beaktas i följande års underhållshyra.

#### Tidsplan

Målet är att objektet ska färdigställas i juni 2026 och hyresperioden börja i augusti 2026.

#### Finansiering och genomförande

Hyran finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Byggherrekostnaderna finansieras med stadens ospecificerade anslag.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande 14.5.2024 (§ 109) och konstaterat att den motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och sund verksamhetsmiljö för barn. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

#### Fastställande av arrendeprinciper

Skoltomten och byggnaden på den ägs av staden. Eftersom skolhuset ska säljas till bolaget Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80, som Hemsö Suomi Oy bildat, ska arrendeprinciper för undervisningsverksamhet fastställas för skoltomten 22542/8. Skoltomten ingick inte i anbudsförfrågan, utan i förfrågan förutsattes att den vinnande anbudsgivaren ingår ett arrendeavtal om skoltomten med staden.

#### Tomtuppgifter



I Generalplan 2016 för Helsingfors tas tomten där Vallilan ala-aste ligger upp som ett innerstadsområde. För tomten gäller detaljplan nr 8724 från 1985, där tomten tas upp som ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). Tomten har en yta på 5 684 m<sup>2</sup> och byggrätt på 3 200 m<sup>2</sup> vy. På tomten ligger ett skolhus med en våningsyta på 3 270 m<sup>2</sup>.

#### Förslag till arrendeprinciper

Som arrendeprinciper föreslås att den tomt där Vallilan ala-aste ligger kan arrenderas ut för högst 50 år. Vid arrenderingen tillämpas sådana arrendeprinciper som i allmänhet gäller för privatskolor. Enligt dem är arrendetiden högst 50 år och arrendet fastställs utifrån den använda byggrätten och en utomstående fastighetsvärderares bedömning av marknadsvärdet på tomter för allmänna byggnader.

Arrendatorn och servicehelheten byggnader och allmänna områden vid stadsmiljösektorn har avtalat om en hyresperiod på 40 år för skolhuset. Hemsö Suomi Oy har bildat ett fastighetsbolag vid namn Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80, som ska förvalta skolhuset och arrendera tomten.

Stadsfullmäktige beslutade 20.1.2016 (§ 14) att till några privatskolor arrendera ut de tomter som dessa länge arrenderat för 50 år med bland annat den använda byggrätten som arrendegrund. Denna arrendering följer motsvarande principer i tillämpliga delar.

Enligt punkt 3.1 i stadens riktlinjer för tomtöverlåtelse, godkända av stadsstyrelsen 1.4.2019 (220 §), överlåter staden tomter för allmänna byggnader primärt genom utarrendering.

#### Statsstödsbedömning

Vid beredningen av arrendeavtalet med Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 har staden bedömt och försäkrat sig om att nivån på arrendet är marknadsmässig med hjälp av ett värderingsinstrument av en utomstående värderare. Arrendet är marknadsmässigt, vilket betyder att Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 80 inte får statsstöd som avses i artikel 107 punkt 1 i EUF-fördraget.

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna." Ekonomiska transaktioner som genomförs av offentliga



09.10.2024

Ärende/6

organ ger inte deras motparter någon ekonomisk fördel och utgör därför inte stöd, om de genomförs enligt normala marknadsvillkor (Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01 artikel 74 och 97).

## Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

## Verkställighet av beslutet

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen i sitt verkställighetsbeslut att bemyndiga chefen för kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att såväl underteckna hyresavtalet med Hemsö Suomi Oy efter att arrendeavtalet och köpebrevet om försäljningen av byggnaden har undertecknats som vid behov göra mindre tekniska rättelser och justeringar i hyresavtalet.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Vallilan Hanksuunnitelma
- 2 Vuokrasopimus
- 3 Maanvuokrasopimus
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuokrausperiaatteiden hyväksymiseksi 3.9.2024 § 408

## Bilagematerial

- 1 Vallilan Hanksuunnitelman liitteet

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden



09.10.2024

Ärende/6

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 574

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

HEL 2024-011074

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A) Kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 22542/8 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1. Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.
2. Muutoin noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan päättämää hinnoittelua ja vuokrausehtoja.

B) Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Vallilan ala-asteen tontilla 22542/8 (Hämeentie 80) sijaitsevat noin 3 650 brm<sup>2</sup> laajuiset tilat Hemsö Suomi Oy:ltä (Y-tunnus 2699026-8) 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokrien arvonlisäveroton kokonaisarvo varauksineen on 17 152 107 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

### Käsittely

23.09.2024 Ehdotuksen mukaan

Hylkäysehdotus:

Minja Koskela: Pysyviä peruspalveluita on syytä lähtökohtaisesti tuottaa kaupungin omissa pysyvissä tiloissa. Vallilan ala-asteen rakennuksessa on toiminut jo yli sadan vuoden ajan aluetta palveleva koulu. Näin on myös jatkossa.

Rakennuksen perusparannuksessa on kyse pilotista, jossa rakennus myydään kilpailutetulle toimijalle, joka vastaa rakennuksen remontista ja vuokraa tilat perusparannuksen jälkeen kaupungin opetuskäyttöön. Kaupunki omistaa tontin ja vuokraa sen toimijalle. Kuten päätösehdotuksesta käy ilmi, yllä kuvattu menettely edellyttää kaupunginvaltuuston päätöksiä maanvuokrausperiaatteiden vahvistamisesta sekä tilojen vuokraamisesta Vallilan ala-asteen käyttöön. Siitä huolimatta, että poliittinen päätöksentekoprosessi on kesken, on väistötilaratkaisun aikataulu kuitenkin rakennettu oletuksella, että rakennus myydään remontoitavaksi ulkopuoliselle toimijalle. Mikäli hankkeesta vetäydytään, joutuu kaupunki maksamaan 250 000 euroa sakkoo. On periaatteellisesti ongelmallista, että demokraattisen päätöksentekoprosessin ollessa



kesken on kaupunki tilanteessa, jossa hankkeen toteuttaminen muilla tavoilla johtaisi uhkasakkoon.

Myös rakennuksen vuokraukseen liittyy avoimia kysymyksiä: Ulkopuolisen toimijan kanssa tehtäisiin vuokrasopimus kasvatus- ja koulutustoitimialan käyttöön vain 20 vuodeksi, jonka jälkeen toimija voisi halutesaan vuokrata tilat toiselle vuokralaiselle. Vallilan alueen vetovoima ja lasten määrä huomioiden on oletettavaa, että alueella tarvitaan alastetta myös jatkossa. Huolimatta tämän hetkisestä molemminpuolisesta intentiosta jatkaa vuokrasopimusta myös 20 vuoden jälkeen, ei velvoitetta vuokrasopimuksen jatkamiselle kuitenkaan ole, mikä voi asettaa kaupungin epäedulliseen tilanteeseen.

Kyseessä on laajasti periaatteellinen päätös: Vallilan ala-aste on Helsingin arvokkaimpia koulurakennuksia, mikä kannustaa pitämään rakennuksen omassa omistuksessa. Koska kyse on kaupungin peruspalveluista, joille tarvitaan pysyvät tilat, tulisi kaupungin minimoida riskit pitämällä korjaukset, hallinnointi ja omistus jatkossakin kaupungin käsissä.

Kannattaja: Tuulia Pitkänen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Minja Koskelan hylkäysehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 10

Shawn Huff, Matias Pajula, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela, Lauri Muranen, Tuulia Pitkänen

Poissa: 1

Tuomas Rantanen

Kaupunginhallitus ei hyväksynyt Minja Koskelan hylkäysehdotusta äänin 10 - 4 (1 poissa).

16.09.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174



09.10.2024

Ärende/6

suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 109

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A. antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 21.10.2021 päivätystä Vallilan alasteen hankesuunnitelmasta (liite 1).

B. hyväksyi kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 päätöksessä olevan hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokratustannukset (liite 2).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän 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

perusopetusjohtaja  
Outi Salo

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024  
§ 6



09.10.2024

Ärende/6

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Vallilan ala-asteen osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevien noin 3 650 brm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen myynnin ja 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen Hemsö Oy:n toteuttaman rakennuksen perusparantamisen jälkeen siten, että hankkeen pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2023 (THI 204,3 ja RKI 122,6) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 106 859 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n Vallilan ala-asteen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan liitteenä 2 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja hyväksyy vuokrauksen.

## Käsittely

25.01.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472



09.10.2024

Ärende/6

---

sonja.liljeblad(a)hel.fi

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**FO-nummer**

0201256-6