



17.01.2024

Ärende/8

## § 8

### Hyrning av lokaler för gymnasiet Konepajan lukio ja aikuislukio (Vallgård, Elimäkatan 23)

HEL 2023-013227 T 10 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra lokaler som omfattar cirka 3 844 m<sup>2</sup> lägenhetsyta för gymnasiet Konepajan lukio och aikuisopisto i enlighet med den projektplan som daterats 16.10.2023 så att det moms fria maximibeloppet av hyrorna och investeringskostnaderna för hyrestiden på 15 år är 12 670 000 euro i prisnivån för september 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Konepajan lukion tiloja Vallilaan 16.10.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Muutostyösopimusluonnos liitteineen

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Behov

Enligt Helsingfors stads riktlinjer garanteras 60 procent av de unga i Helsingfors en gymnasieplats. Enligt prognosen för utbildningsgaranti behövs det cirka 700 nybörjarplatser mer i gymnasiet 2030 än 2021.

Både stadens egna lokaler och privata aktörers lokaler i Vallgård som varit i undervisningsbruk har blivit lediga från tidigare bruk under 2023. Lokalerna renoveras och ändras så att de motsvarar lokalbehoven för gymnasie- och yrkesutbildning.

På gymnasiecampuset i Vallgård koncentreras gymnasie- och grundläggande utbildning för unga och vuxna och verksamheten flyttas från



nuvarande verksamhetsställen på olika håll i Helsingfors till tre verksamhetsställen. Till gymnasiecampusets lokalprojekt hör hyresprojektet för Konepajan lukio ja aikuislukio på adressen Elimäгатan 23, som det nu ska beslutas om, och lokalprojektet för Konepajan lukio ja aikuislukio, på adressen Töysäгатan 2 och lokalprojektet för Stadin ammatti- ja aikuisopisto, hår- och skönhetsbranschen, på adressen Nilsiäгатan 6, vilka behandlas som separata ärenden. Att lokalerna finns på promenadavstånd från varandra möjliggör sambruk av bl.a. matsalar och idrottslokaler.

I och med lokalprojekten för Konepajan lukio ja aikuislukio centraliseras vuxengymnasiets utspridda verksamhet till permanenta lokaler med undantag av kvällsundervisningens verksamhetsställe i Östra Helsingfors, vars verksamhet är förlagd till språkgymnasiets nya byggnad i Kvarnbäcken.

I lokalerna vid Elimäгатan 23 och Töysäгатan 2 grundas sammanlagt cirka 640 platser för ungdomslinjen, vilket innebär 200 nya nybörjarplatser inom gymnasieutbildningen för unga från och med hösten 2024. Av platserna reserveras 40 för studerande som avlägger studierna på fyra år. De lokaler som renoveras för Konepajan lukios bruk bli färdiga etappvis, vilket motsvarar lokalbehovet enligt det årligen ökande antalet studerande.

Verksamheten vid Konepajan lukio ja aikuislukio omfattar gymnasiets ungdomslinje, en del av gymnasieundervisningen för vuxna, yrkesgymnasiet och den grundläggande utbildningen för vuxna. Vid Konepajan lukio ja aikuislukio kommer det att ordnas undervisning för sammanlagt cirka 1 190 studerande. Vid Elimäгатan finns lokaler som gymnasiet behöver för ämnesundervisningen och lokaler för allmän undervisning. Lokalerna dimensioneras för cirka 450 studerande. I lokalerna kan man ordna undervisning för fostrans- och utbildningssektorns föränderliga behov. Lokalerna har dimensionerats så att de tillåter en mångsidig användning.

Fostrans- och utbildningstjänsternas behov och platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp både på serviceområdes- och stadsnivå. I planeringen av servicenätet har man beaktat både sådan lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av verksamhetsställets omfattning har hela serviceområdets långsiktiga utveckling beaktats: befolkningsprognos, byggande av bostäder och afärslokaler och trafikarrangemang.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt projektets behovsutredning 24.10.2023 (§ 246).

## Hyreslokaler

**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



Staden fortsätter hyra de lokaler vid Elimäгатan 23 som tidigare användes av yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto för gymnasiet Konepajan lukio ja aikuislukio. Lokaler söktes i första hand inom stadens egna byggnadsbestånd, men enligt den förslagna tidsplanen hittades ingen bra plats för fostrans- och utbildningssektorns behov i närheten av lokalerna vid Töysäгатan 2.

De hyrda lokalerna finns i en byggnad som ägs av fastighetsaktiebolaget Kiinteistö Oy Kantaatti (senare fastighetsaktiebolaget), på tomten 694/23 i Vallgård som fastighetsaktiebolaget äger. Objektets uthyrare är bolaget Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö (FO-nummer 2473582-9), som äger fastighetsaktiebolaget.

Byggnaden vid Elimäгатan 23 består av en byggnad från 1941 och en tillbyggnad från 2002. Industribyggnaden i röttegel, ritad av arkitekten Arne Thulén, byggdes ursprungligen under perioden 1939–1941 och den har i detaljplanen skyddats med beteckningen sr-2. Ändrings- och utbyggnadsarbeten gjordes i byggnaden under 1970- och 1980-talen. Byggnaden utvidgades med en tillbyggnad i röttegel som är högre än den ursprungliga byggnaden och som blev färdig 2022. I byggnaden genomfördes ändrings- och utbyggnadsarbeten år 2013, då den ändrades för Stadin ammattiopistos bruk.

Projektplanen finns i bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

#### Hyrning av en extern aktör

Hysesavtalet med Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö har löpt ut 30.11.2023. Hyran för lokalerna var 20,15 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden exklusive moms, dvs. sammanlagt 77 485,85 euro i månaden. Lokalerna hyrdes med kapitalhyra så att underhållsansvaret låg hos hyresgästen.

Staden ingår ett hyresavtal om fortsatt hyrning av lokalerna för tiden 1.8.2024–31.7.2039.

Den totala omfattningen av de lokaler som hyrs är cirka 4 767 m<sup>2</sup> bruttoyta och den hyrda lägenhetsytan för lokalerna cirka 3 844m<sup>2</sup>.

Ett utkast till hyresavtal finns i bilaga 2.

#### Hyses- och investeringskostnader

Hysesvärden ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och renoweringar under hela hyresperioden. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar hyresvärden en totalhyra som består av kapitalhyra och underhållshyra som betalas enligt utfallet.



Hyresgästen betalar varken separat arrende eller fastighetsskatt utan kapitalhyran omfattar arrendet och fastighetsskatten som återbetalas till Helsingfors stad inkluderas i underhållshyran.

Maximibeloppet av hyres- och investeringskostnaderna, 12 670 200 euro, består av ett kapitalhyresbelopp på 11 970 000 euro utan indexjustering som betalas under hyresperioden på 15 år, inklusive ändrings- och reparationsarbeten för högst 3 200 000 euro som hyresvärden utfört, och en reservering på högst 700 000 euro för eventuella ändringar till följd av fostrans- och utbildningssektorns särskilda behov.

Kapitalhyran för de hyrda lokalerna exklusive moms är cirka 17,30 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden (kostnadsnivån för september 2023), dvs. sammanlagt 66 500 euro i månaden. Kapitalhyran för hyresperioden på 15 år blir sammanlagt cirka 11 970 200 euro. Kapitalhyresbeloppet binds till levnadskostnadsindexet. Indexjusteringen görs årligen från och med augusti 2024.

Hyresvärden ansvarar för ändringsarbeten i lokalerna i enlighet med avtalet för ändringsarbeten i bilaga 3.

Hyresvärden ansvarar för att ordna tjänster för fastighetsskötsel och underhåll i enlighet med stadsmiljösektorns anskaffnings- och ansvarsfördelningstabell. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra för dessa tjänster som justeras årligen enligt de faktiska kostnaderna. Den indikativa underhållshyran när avtalet börjar är 4,60 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt 17 913,04 euro i månaden. I underhållshyran ingår fastighetens alla vanliga användnings-, skötsel- och underhållskostnader samt fastighetsunderhåll, uppvärmning, nedkyllning, vatten och avloppsvatten, fastighetsel, renhållning av allmänna utrymmen, försäkringar, avfallshantering och årsreparationer.

Om hyresvärden utför separat avtalade användartjänster för hyresgästen, faktureras kostnaderna för dessa tjänster separat enligt utfallet.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

De beräknade lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn exklusive moms är cirka 23,57 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 93 603 euro i månaden och cirka 1 087 237 euro om året. Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn, 23,57 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, består av följande:

- kapitalhyra som betalas 17,30 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån.
- reservering för användarens särskilda behov 1,0 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån.



- underhållshyra 4,60 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån., som omfattar underhållshyran som betalas samt fastighetsskatten som återbetalas till staden

- allmänna omkostnader 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden.

Kapital- och underhållshyran som betalas justeras årligen på basis av de faktiska kostnaderna.

#### Tidsplan

Hyrestiden börjar uppskattningsvis i juli 2024 efter att ändringsarbetena som hyresvärden utför i lokalerna blivit färdiga.

#### Finansiering

Hyran som betalas finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi.

Projektet ingår i förteckningen över hyres- och aktieobjekt, planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt under åren 2020–2022 i 2024 års budget med projektnamnet tilläggslokaler för Konepajan lukio.

#### Bedömning av konsekvenser för barn

Genom byggandet av lokalerna och gården säkerställs en fysiskt, psykiskt och socialt trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för unga. Planeringslösningarna främjar en god skolgemenskap.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.11.2023 (§ 268) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

#### Förslag från stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden föreslog 2.11.2023 (§ 103) stadsstyrelsen att fortsätta hyra lokaler på cirka 3 850 m<sup>2</sup> lägenhetsyta enligt projektplanen för tilläggslokaler för allmän undervisning vid Konepajan lukio ja aikuislukio.

Efter förslaget har maximibeloppet av hyror och investeringskostnader ändrats så att det motsvarar kostnaderna enligt projektplanen och uppgifterna om omfattning har ändrats så att de motsvarar utkastet till hyresavtal.

#### Befogenheter



17.01.2024

Ärende/8

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner som gäller stadens projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro. I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i samband med verkställandet av stadsfullmäktiges beslut att bemyndiga chefen för lokalservicens kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att underteckna hyresavtalet med bolaget Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö och att vid behov göra små ändringar av teknisk natur i hyresavtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Hankesuunnitelma Konepajan lukion tiloja Vallilaan 16.10.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Muutostyösopimusluonnos liitteineen

## Bilagematerial

- 1 Hankesuunnitelman liitteet Konepajan lukion tiloja Vallilaan

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.01.2024 § 3

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



17.01.2024

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata noin 3 844 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön 16.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 670 200 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 268

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 16.10.2023 päivätystä osoitteeseen Elimäenkatu 23 sijoittuvien Konepajan lukion ja aikuislukion tilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta 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 kustannusseuran 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



17.01.2024

Ärende/8

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493  
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2023  
§ 103

HEL 2023-013227 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion yleisopetuksen lisätiloja koskevan 16.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 3850 htm<sup>2</sup>:n tilojen jatkovuokraamista Kiinteistö Oy Kantaatista Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöistä 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella alkaen 1.8.2023 siten, että enimmäishinta arvonlisäverottomana on 12 700 000 euroa (perusindeksi 9/2023).

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

Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista allekirjoittamaan uuden vuokrasopimuksen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen kanssa sekä tekemään uuteen vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa rakennusten ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Käsittely

02.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Päivi Halme. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862  
paivi.halme(a)hel.fi