

Mäkelänkatu 84, jatkovuokraus ja tilan muutos peruskoulukäyttöön

Mäkelänkatu 84, 00610 Helsinki



Helsinki

Hankesuunnitelma
12.5.2023

Mäkelänkatu 84, jatkovuokraus ja
tilan muutos
peruskoulukäyttöön
Mäkelänkatu 84
00610 Helsinki

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Mäkelänkatu 84, jatkovuokraus ja tilan muutokset peruskoulukäyttöön	Hankenumero 2821P21771
Osoite Mäkelänkatu 84, 00610 Helsinki	Rakennustunnus (RATU) 5842
Sijainti	Kiinteistöobjekti 6587
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, väistötilakäyttö seuraavasti: Kottby lågstadieskolan (8/23–6/25), Käpylän peruskoulun Untamo- ja Väinölä -rakennukset (1/22-12/24), Koskelan ala-aste ja Ipk Herttua (1/25-12/26), Yhtenäiskoulu (7/26–6/28)	Asiakas-/oppilas-/tilapaikat N. 960 opp/tp.
Rakennuksen laajuustiedot	brm ² htm ² hym ² m ³
	8838
Hankkeen tarpeellisuus <ol style="list-style-type: none">1) Kottby ls:n 26.2.2021 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2021. Nykyinen huonokuntoinen rakennus on purettu kevään 2023 aikana. Rakennuksen käyttäjille (165 opp.) tarvitaan väistötila korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti ajalle 8/23–6/25.2) Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2019. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja (260 opp.) ajalle 1/22–6/24.3) Käpylän peruskoulun Untamo-rakennuksen 27.4.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2020. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja (280 opp.) ajalle 8/23–12/24.4) Koskelan ala-asteen ja Ipk Herttuan korvaava uudisrakennus on merkitty rakentamishjelmaan ajalle 1/25–12/26. Nykyinen, huonokuntoinen rakennus on tarkoitus purkaa. Rakennuksen käyttäjille (140 opp.) tarvitaan väistötila korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.5) Yhtenäiskoulun perusparannus on merkitty rakentamishjelmaan ajalle 7/26–6/28. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja (370 opp).	
Hankkeen kustannukset	Kustannusarvio (alv 0 %)
Tilavuokra* yhteensä 1.8.2023 - 31.12.2028	keskim. 12,4 €/htm ² /kk 7 200 000 (66 kk)
Kiinteistön ylläpitokorjaukset (arviolta enintään)**	700 000 €
Tarvittavat tilamuutokset sis. päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset (arviolta enintään)	500 000 €
Varautuminen käyttäjän erityistarpeisiin	100 000 €
Kustannukset yhteensä	8 500 000 €
* Ilmoitettu neliövuokra on keskiarvo vuokra-ajalta sisältäen varautumisen 6 kk optioon. Vuokranantajan kanssa on sovittu vuokran alennuksista vuosina 2024, 2027 ja 2028. Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksillä vuosittain 1.1.2024 alkaen.	
**Kiinteistön ylläpito- ja korjausvastuu on vuokralaisella. Ylläpitokorjaukset sisällytetään käyttäjältä perittävään ylläpitovuokraan. Nykyinen vuorasopimus on voimassa 12/23 asti.	

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
Lisävuokra-arvio	Vuokra €/ htm ² / kk	inv.kust. €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	Yleiskustan nus (Kymp) €/ htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / kk (sis. lisävuokra)
Nykyinen vuokra	16,43		1,49	0,67	18,59	
Tuleva vuokra 1.1.24 alkaen	keskim. 12,4*	1,20	2,98**	0,67	17,25	
Hankkeen aikataulu Tilamuutosten suunnittelu 9/22 – 1/23, rakentaminen 6/23 – 8/23						
Rahoitussuunnitelma Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Kohteen muutostyökustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomasta korjausmäärärahasta ja ylläpitokustannukset rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.						
Väistötilat Ei tarvita. Hanke on väistötila.					Väistötilojen kustannusarvio -	
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle pääomavuokralla. Kaupunkiympäristön toimialan Tilat -palvelu vastaa kiinteistön ylläpidosta ja vuosikorjauksista.						
Lisätiedot Mäkelänkatu 84 kiinteistö on vuokrattu Ilmariselta v. 1998. Tiloissa toiminut Luonnontiedelukio muuttaa lukuvuoden 22–23 jälkeen uusiin tiloihin Kumpulan kampukselle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 12/23 asti. Tilat on vuokrattu pääomavuokralla siten, että ylläpitovastuu on vuokralaisella. Tarkoitus on, että kaupunki tekee omistajan kanssa ajalle 1.1.2024–30.6.2028 jatkovuokrasopimuksen. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa tarvittavista muutostöistä peruskoulukäyttöön sekä tarvittavista ylläpitokorjauksista.						

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Työryhmä

Liite 2 Kaavio rakennuksen suunnitellusta väistötilakäytöstä

Liite 3 Asemapiirros, pohjakaaviot, joista esitetyt muutokset ilmenevät

Liite 4 Tarvittavat korjaustyöt

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
4	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	2
5	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	2
6	Kustannukset.....	3
7	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
8	Ylläpito ja käyttötalous.....	3
9	Hankkeen aikataulu.....	3
10	Rahoitussuunnitelma.....	3
11	Väistötilat.....	4
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Mäkelänkatu 84, Käpylän väistötilat
Osoite:	Mäkelänkatu 84, 00610 Helsinki
Nykyinen laajuus:	n. 9600 brm ² , 8838 htm ²
Hankenumero	2821P21771
Kiinteistöobjekti:	6587
Rakennustunnus (RATU):	5842

Rakennuksen omistaa Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Rakennus on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on 1973 valmistunut entinen toimistokiinteistö, joka on peruskorjattu ja muutettu koulukäyttöön vuonna 1999. Tilat on vuokrattu Luonnontiedelukiolle. Lukio muuttaa Kumpulan kampuksella sijaitsevaan uudisrakennukseen kesäkuussa 2023. Tilat jatkovuokrataan väistötiloiksi koulu- ja päiväkotikäyttöön.

Kiinteistö on kaupunkiympäristön toimialan ylläpidossa.

Toiminnalliset perustelut

Käyttäjän tarvitsemat muutokset:

Jotta Mäkelänkatu 84 tilat sopivat peruskoulujen ja TOI-oppilaiden väistötilakäyttöön, tiloissa tehdään muutostöitä, jotta ne soveltuvat peruskoulujen väistötiloiksi. Muutostöiden yhteydessä sisätiloihin rakennetaan yksi esteetön WC ja niihin tehdään vähäisiä tilamuutoksia. Kellarissa sijaitsevat liikuntatilat otetaan käyttöön liikuntatilojen tarpeen vuoksi. Lisäksi varaudutaan päiväkotitoiminnan edellyttämiin muutoksiin, jotka suunnitellaan ja toteutetaan myöhemmin.

Iltapäivätoiminnan ja välituntikäytön tarpeita varten vuokrataan viereinen Kimmonpuisto kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulle. Puistoon sijoitetaan esteetön WC-kontti. Koulun ja puiston välisen yhteyden turvallisuus varmistetaan sulkemalla niiden välinen ajotie.

Lisäksi varaudutaan kustannuksissa päiväkotitoiminnan (Lpk Herttua) edellyttämiin muutostarpeisiin.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Omistaja on teettänyt rakennuksessa laajat kuntotutkimukset. Yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa on määritelty välttämättömät ylläpitokorjaukset sekä tehostettu huolto-ohjelma, joiden turvin rakennus rakennus on turvallinen ja terveellinen käyttää jatkovuokrakauden ajan.

3 Hankkeen laajuus ja laatu

Rakennuksen laajuus on 8838 htm²

Käyttäjän tarvitsemat muutostyöt toteutetaan ensi vaiheessa peruskoulujen tarvitsemien muutosten osalta kerroksissa 1–3, kellari sekä Kimmonpuiston välituntialueella. Myöhemmässä vaiheessa suunnitellaan ja toteutetaan päiväkotitoiminnan tarvitsemat muutostyöt.

Jatkovuokrasopimuksessa sovitut kaupungin vastuulla olevat ylläpitokorjaukset

RAK-tekniset toimenpiteet:

- Tiivisteiden paikalliset huoltokorjaukset
- Pukuhuonetilojen lattiapinnoitteiden uusinnat ja paikalliset korjaukset
- Vesikaton kermin paikkakorjaukset
- Käsityöluokan pölyttömäksi siivous
- Lasikatteen paikalliset tiivistyskorjaukset

LVV-toimenpiteet:

- viemäriverkoston paikalliset korjaukset
- paineenalennusventtiilin asennus

IV-toimenpiteet:

- IV-koneiden tiivistämiset ja muut perushuoltotoimenpiteet
- RAU-järjestelmän kunnostus

SÄH-toimenpiteet:

- valaisimien uusiminen tarpeen mukaan

4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei erityisvaatimuksia.

5 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vuokranantajan teettämien selvitysten ja kuntotutkimusten perusteella kiinteistö on vuokranantajan mukaan vuokrakauden aikana sopimuksessa mainittuun käyttötarkoitukseensa sopiva ja täyttää viranomaisten asettamat terveys- ja turvallisuusmääräykset edellyttäen, että kiinteistössä tehdään vuokralaisen kohdassa 3 luetellut, vuokranantajan teettämiin kuntotutkimuksiin perustuvat välttämättömät ylläpitokorjaukset. Lisäksi edellytyksenä on, että kiinteistön kunnosta huolehditaan tehostetulla ylläpito-ohjelmalla, joka on laadittu yhteistyössä vuokranantajan kanssa. Mikäli jatkovuokrakaudella kiinteistössä todetaan merkittäviä peruskorjaus- tai uusimistarpeita, asiasta neuvotellaan ja pyritään löytämään ratkaisu yhdessä vuokranantajan kanssa.

6 Kustannukset

Investointikustannukset ovat yhteensä enintään 1 300 000 € (alv 0) sisältäen tilamuutostöitä sekä ylläpitokorjauksia. Käyttäjän tarvitsemien muutostöiden arvioidut kustannukset ovat arvonlisäverottomana 500 000 € sekä varautuminen mahdollisiin käyttäjän erityistarpeisiin on 100 000 €. Kuntotutkimuksiin ja asiantuntija-arvioihin perustuvat ylläpitokorjaukset tarvittavine varauksineen ovat yhteensä enintään 700 000 € alv 0. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa muutostöiden ja ylläpitokorjausten kustannuksista.

Omistajalle ulosmaksettava pääomavuokra 1.8.2023–31.12.2028 on hintatasossa 1/23 yhteensä noin 7 200 000 € (alv 0), keskimäärin 12,4 €/h²/kk.

7 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 17,25 €/ h²/kk, yhteensä 150 776 €/kk ja noin 1 809 315 €/v. Neliövuokran perusteena on 8838 h². Pääomavuokra on keskimäärin 12,40 €/ h²/kk, lisävuokra sisältäen investoinnit muutostöihin liittyen sekä varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin on 1,20 €/ h²/kk, ylläpitovuokra sisältäen kaupunkiympäristön toimialan toteuttamat ylläpitokorjaukset on 2,98 €/h²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannus 0,67 €/ h²/kk. Pääomavuokra tarkennetaan vuosittain liitteen 4 mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Nykyinen vuokra on 18,59 €/h²/kk, yhteensä 164 298,42 €/kk ja 1 971 581€/v, josta tilavuokran osuus on 16,43 €/h²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 1,49 €/h²/kk.

Nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2023 asti.

8 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta ja sovituista ylläpitokorjauksista vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

9 Hankkeen aikataulu

Tarvittavien tilamuutosten suunnittelu tehdään 9/22–05/23 ja toteutus 6/23–8/23. Työt pyritään saamaan valmiiksi elokuun alkuun mennessä, jolloin toiminta alkaa.

Kiinteistön ylläpitokorjauksia töitä toteutetaan alkaen 6/23 kesäaikaan ja muina aikoina vuoteen 2028 asti niin, etteivät työt häiritse toimintaa.

10 Rahoitussuunnitelma

Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Kohteen muutostyökustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomasta

korjausmäärärahasta ja ylläpitokustannukset rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

11 Väistötilat

Ei tarvita.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut kohteen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Muutostöiden toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa kiinteistön ylläpidosta ja vuosikorjauksista.