



§ 30

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Stadin ammatti- ja aikuisopiston käyttöön osoitteessa Valuraudankuja 3

HEL 2021-003316 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

A

Osoitteessa Valuraudankuja 3 sijaitsevien, yhteensä noin 5 656 htm² laajuisten tilojen vuokraamista Conficap Oy:ltä Helsingin Stadin ammatti- ja aikuisopiston väliaikaisiksi opetus- ja harjoittelutiloiksi liitteenä olevan hankeselostuksen mukaan siten, että määräaikaiselta 4 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien investointi- ja pääomaperusteisten vuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 6 547 000 euroa (indeksikorjattuna 5 690 310 euroa).

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Conficap Oy:n 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

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165
timo.vierela(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimus liitteineen Vrk 3 20210312
- 2 Vuokrasopimus 2 liitteineen Vrk 3 20210324
- 3 Väistötilojen vastuunjakotaulukko
- 4 11940B Hankeselostus Valuraudankuja 3
- 5 L120 Valuraudankuja 3 ruokailu 20200811



6	11940 STAO Valuraudankuja 3 TSTO 20200618
7	11940 STAO Valuraudankuja 3 VARASTO 20200618
8	11940B-003-102V Varastotilojen pinta-alat 20210311

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampus on aikataulutettu valmistuvaksi 2025. Elinkaarihankkeena toteutettava hanke on hankesuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitelma etenee päätöksentekoon syksyllä 2021.

Uudisrakennushankkeen rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä Stadin ammattiopiston Roihupellon logistiikka-alan toimipiste. Hankkeen toteutuminen aikataulussa edellyttää, että rakennuspaikan esirakentaminen käynnistetään jo kesällä 2021 nykyisten opetusrakennusten purkamisella ja tontin maa-ainesten PIMA-tutkimusten mukaisilla puhdistustöillä. Näin olleen koulun opetustoiminta tarvitsee väliaikaiset tilat syksystä 2021 alkaen uudishankkeen valmistumiseen asti.

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt Malmin ja pääkaupunkiseudun alueen väliaikaista tilavaihtoehtoista tarkastelua yhteistyössä kasvatus- ja koulutustoimen sekä kaupunginkanslian kanssa. Vaihtoehtotarkastelussa oli kaiken kaikkiaan noin kymmenen kohdetta. Suhteessa nyt ehdotettuihin Malmin kaupunginosan toimistotiloihin olivat muut tarkastelluista tilavaihtoehtoista joko soveltumattomia tai ne karsiutuivat pois sijaintinsa ja saavutettavuutensa vuoksi.

Malmin lentoaseman lähellä sijaitsevia, oikean kokoisia, ulkopuolelta vuokrattavia tiloja vaihtoehtotarkastelussa oli muutama kappale. Ilman laajoja muutostöitä tilat eivät olisi soveltuneet kyseiseen käyttöön.

Tehtyjen selvitysten perusteella kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan edustajat ovat yhteistyössä toden-



neet osoitteessa Valuraudankuja 3 sijaitsevan kiinteistön soveltuvimmaksi Stadin ammatti- ja aikuisopiston väliaikaiseen opetus- ja harjoittelutilakäyttöön.

Toiminnan kuvaus

Valuraudankuja 3:n korjattaviin toimisto-, ravintolatiloihin sijoittuvat Stadin ammatti- ja aikuisopiston opetus-, ruokala- ja sosiaalityöt. Tilat suunnitellaan palvelemaan alueen asukkaita ja järjestöjä myös opetustilojen aukioloajan ulkopuolella. Kohde suunnitellaan ja varustetaan niin, että se toimii väliaikaisena tilana noin 4 vuoden ajan.

Logistiikkakoulutus tarvitsee opetustilojen lisäksi ajoharjoittelua, ajoneuvojen huoltoa ja säilytystä varten laajoja ja tasaisia maa-alueita. Käytännön ajoharjoittelua varten tehdään tarvittavat ajoalueet Malmin lentokentälle sekä huolto ja sosiaalityöt Malmin lentoasemalta vapautuviin hallintoihin. Näiden toimintojen hankesuunnittelu on käynnistynyt kaupunkiympäristön toimialalla ja hankesuunnitelma pyritään saamaan päätösprosessiin kuluvan kevään aikana.

Myös Malmin kohde suunnitellaan ja varustetaan niin, että se toimii väliaikaisena tilana noin 4 vuoden ajan.

Hankkeen laajuus

Vuokrattavien opetus-, palvelu- ja varastotilojen laajuus on Valuraudankuja 3:n kohteessa 5 656 htm².

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön Valuraudankuja 3:n tilat niiden muutostöiden valmistuttua.

Tilat vuokrataan kahdella sopimuksella seuraavasti:

1) Valuraudankuja 3 toimisto- ja ravintolatilat, joihin tehdään opetustoiminnan tarpeiden mukaiset muutostyöt. Opetus-, ruokala- ja sosiaalityöt on noin 4 856 htm².

2) varastorakennukseen tehtävät trukkikoulutuksen tarvitsemat lisätilat noin 800 htm².

Vuokra-aika alkaa arviolta elokuussa 2021. Tarvittavista muutostöistä aiheutuva investointivuokra on 86 462,30 euroa/kk (17,80 euroa/m²/kk) marraskuun 2020 tasossa. Valuraudankuja 3:n tilojen tilavuokra on arviolta 50 904,00 euroa/kk (9,00 euroa/ m²/kk). Vuokriin lisätään arvonli-



25.03.2021

sävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa; tilavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk.

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 31.7.2025 saakka, jonka jälkeen sopimusta voidaan jatkaa 6 kk irtisanomisajalla toistaiseksi voimassaolevana.

Tilavuokra kattaa Valuraudankuja 3:n kustannukset vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti.

Tilakustannus käyttäjälle eli kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

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

Valuraudankuja 3 tilakustannus koostuu investointivuokrasta, joka on enintään 17,80 euroa/m²/kk ja tilavuokrasta, joka on 9,00 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 27,30 euroa/m²/kk, yhteensä 139 200 euroa/kk ja yhteensä 1 670 000 euroa/vuosi.

Investointivuokra on arvioitu enimmäisvuokra ja tullaan määrittelemään toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan oman toimintansa käytössä olevien laitteiden ylläpidosta, huollosta ja korjauksista sekä vastaa kaikista omaan toimintaansa liittyvistä viranomaisluvista.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että väistötilojen rakennustyöt ovat valmiit vuoden 2021 heinäkuun loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle 1.8.2021 alkaen siten, että Stadin ammatti- ja aikuisopiston opetus voi alkaa kampuksella elokuussa 2021.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165
timo.vierela(a)hel.fi



25.03.2021

Asia/4

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimus liitteineen Vrk 3 20210312
- 2 Vuokrasopimus 2 liitteineen Vrk 3 20210324
- 3 Väistötilojen vastuunjakotaulukko
- 4 11940B Hankeselostus Valuraudankuja 3
- 5 L120 Valuraudankuja 3 ruokailu 20200811
- 6 11940 STAO Valuraudankuja 3 TSTO 20200618
- 7 11940 STAO Valuraudankuja 3 VARASTO 20200618
- 8 11940B-003-102V Varastotilojen pinta-alat 20210311

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala