



§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle osoitteessa Elimäenkatu 23 sijaitsevien tilojen jatkovuokraamiseksi ja muuttamiseksi Konepajan lukion ja aikuislukion lisätiloiksi

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 htm²:n tilojen jatkovuokraamista Kiinteistö Oy Kantaatista Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöltä 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 Yhteiskuntakiinteistön 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

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Konepajan lukion tiloja Vallilaan 16.10.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Konepajan lukion tiloja Vallilaan



- 3 Muutostyösopimusluonnos liitteineen
4 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Helsingin kaupungin linjauksen mukaan lukiopaikka taataan 60 prosentille helsinkiläisistä nuorista. Koulutustakuuennusteen mukaan vuonna 2030 tarvitaan noin 700 lukion aloituspaikkaa enemmän kuin vuonna 2021.

Konepajan lukion ja aikuislukion nuorten linjan yhteensä noin 640 tilapaikkaa ovat hankkeen yhteydessä perustettavia, mikä merkitsee 200 uutta nuorten lukiokoulutuksen aloituspaikkaa vuosittain alkaen syksystä 2024.

Konepajan lukion ja aikuislukion tilahankkeiden myötä aikuislukion useaan toimipisteeseen hajautettu toiminta keskitetään pysyviin tiloihin lukuun ottamatta Itä-Helsingin iltaopetuksen toimipistettä, jonka toiminta sijoittuu kielilukion uuteen rakennukseen Myllypurossa.

Vuokrattavat tilat

Konepajan lukion ja aikuislukion tarvitsemat tilat toteutetaan Vallilaan kahteen toistensa välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan kiinteistöön kahtena eri hankkeena. Tämä hankesuunnitelma koskee osoitteeseen Elimäenkatu 23 vuokratiloihin toteutettavaa tilahanketta, joka täydentää kaupungin omaan rakennukseen osoitteeseen Töysänkatu 2 sijoituvia tiloja. Nämä hankkeet yhdessä vastaavat Konepajan lukion ja aikuislukion toiminnan tilantarpeisiin. Töysänkatu 2:sta ei etäisyydeltä esitetyllä aikataululla löytynyt lisätiloille paikkaa kaupungin omasta rakennuskannasta.



Kiinteistö Oy Kantaatti sijaitsee Helsingin Vallilan kaupunginosassa 22, korttelissa 694 ja tontilla 23. Kiinteistön osoite on Elimäenkatu 23. Rakennuksen ja tontin omistaa Kiinteistö Oy Kantaatti. KOy:n omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö, joka on kohteen vuokranantaja.

Elimäenkatu 23 rakennus koostuu pääasiassa kahdesta eri-ikäisestä rakennuksesta. Punatiilinen teollisuusrakennus on alun perin rakennettu vuosina 1939–41, arkkitehti Arne Thulé, ja se on asemakaavassa suojeltu sr-2 luokkaan. Rakennuksessa on tehty muutos- ja laajennustöitä 1970- ja 80-luvuilla. Rakennusta on laajennettu 2002 valmistuneella, myös punatiilisellä, mutta aiempaa rakennusta korkeammalla rakennusosalla. Rakennuksessa on tehty muutos- ja korjaustöitä vuonna 2013, jolloin rakennus on muutettu Stadin ammattioppilaitoksen käyttöön.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistön kanssa tehty vuokrasopimus päättyy 30.11.2023. Tilojen nykyinen vuokra on arvonlisäverottomana 77 485,85 euroa/kk, 20,15 euroa/htm²/kk. Tilat on vuokrattu pääomavuokralla siten, että ylläpitovastuu on ollut vuokralaisella.

Tarkoitus on tehdä uusi vuokrasopimus ajalle 1.8.2024-31.7.2039.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 4767 brm² ja vuokrattava huoneistoala noin 3844 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilatpalvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrakauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra 17,30 + mahdollinen lisävuokra max 1 €/htm²/kk yhteensä noin 18,30 euroa/htm²/kk elinkustannusindeksissä 9/2023 (noin 3844 htm²) eli 70 345 euroa vuokri-kaudessa ja noin 844 140 euroa vuodessa. Indeksitarkistus tehdään vuosittain alkaen 8/24.



Hankkeen enimmäishinta, yhteensä noin 12 700 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta pääomavuokrasummasta 12 000 000 euroa (17,3 euroa/m²/kk, 66 500 euroa /kk) sisältäen omistajan teettämiä muutos- ja korjaustöitä enintään 3 200 000 eurolla sekä varautumisesta mahdollisiin käyttäjän erityistarpeisiin enintään 700 000 eurolla (3850 euroa/kk, 1,0 euro/htm²/kk).

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistövero, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja Helsingin kaupungille palautuva kiinteistövero sisällytetään ylläpitovuokraan.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 4,60 euroa/htm²/kk eli 17 682 euroa/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 1 087 237 euroa/htm² eli noin 93 603 euroa kuukaudessa eli noin 23,57 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 3 844 htm²), joka muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava pääomavuokra 17,30 euroa/htm²/kk (perusindeksi 9/23)
- varautuminen käyttäjän erityistarpeisiin 1,0 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 4,60 euroa/htm²/kk, joka sisältää maksettavan ylläpito-
vuokran sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Ulosmaksettavaa pääoma- ja ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin ja toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus



02.11.2023

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittavaan euromääräiseen kattoon asti.

Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että tilat valmistuvat 7/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 10/2023–7/2024
- tilojen (450 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 7/2024

Rahoitus

Ulos maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.



02.11.2023

Asia/6

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 2

Otteen liitteet
Esitysteksti