



## Ratkaistava tässä kokouksessa

### § 96

### Kaarnatie 4, vuokrattavat väistötilat koulukäyttöön, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-007768 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä Apollon yhteiskoulun väistötilojen osoitteeseen Kaarnatie 4 sijoittuvan, 11.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 594 htm<sup>2</sup> ja arvonlisäveroton pääomavuokran vuokrasumma neljälle vuodelle on enintään 2 932 704 euroa kesäkuun 2020 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan osoitteessa Kaarnatie 4, 00410 Helsinki, sijaitsevat yhteensä 3 594 htm<sup>2</sup>:n suuruiset tilat Ammattienedistämislaitossäätiö AEL Sr:ltä. Vuokra-aika on määräaikainen kolme vuotta 3.8.2020 lukien ja vuokrasopimus sisältää option yhden lisävuodelle. Tiloista maksettava pääomavuokra on 61 098 euroa/kk (17,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra noin 8 985 euroa/kk (2,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, arkkitehti, puhelin: 310 38311  
pekka.loyska(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

### Liitteet



- 1 Apollon\_yhteiskoulun\_väistötilat\_hankesuunnitelma\_20200624
- 2 Tarvekuvaus Apollon yhteiskoulun väistötilat 5.6.2020
- 3 Apollon yhteiskoulu viitesuunnitelmat
- 4 Vuokrasopimusluonnos draft 0.2 AEL-säätiö ja Apollo
- 5 Väistötilojen vastuunjakotaulukkoluonnos Apollo AEL

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokranantaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Apollon yhteiskoulun nykyisissä, kaupungin omistamissa tiloissa osoitteessa Arentinpolku 1 on todettu sisäilmaongelmia, jotka edellyttävät pikaista siirtymistä väistötiloihin. Tilat tarvitaan siihen asti, kunnes koululle järjestyy pysyvä tilaratkaisu.

Väistötilat hankitaan vuokraamalla AEL:n kampukselta koulutuskäyttöön suunniteltuja tiloja 36 kuukauden ajalle. Lisäksi varataan optio jatkaa vuokrasopimusta 12 kuukauden ajalle.

Apollon yhteiskoulu toimii Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan sopimuskouluna sekä on yläkoulun osalta Malminkartanon ja Konalan alueiden lähikoulu.

Kasvatuksen ja koulutuksen sekä Kaupunkiympäristön toimialojen yhteisen näkemyksen mukaan ratkaisu on koulun väistötarpeeseen kokonaistaloudellisin tilaratkaisu.

Kaupunginkanslia, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä Kaupunkiympäristön toimiala valmistelevat yhteistyössä Apollon yhteiskoulun kanssa alueen lähikouluksi pysyvää tilaratkaisua, joka sisältää myös



kokonaisratkaisun rahoituksesta sekä tilakustannusten kohdistamisen periaatteet. Ne väistötilan pääomakustannukset, joita ei kateta väistön aikana, sisällytetään kokonaisratkaisuun Kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti.

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan diskonttaamalla päämitetty kokonaissumma on yhteensä 2 602 775 euroa, vuokrahankkeesta päättää rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

#### Hankkeen laajuus

Vuokrattavien tilojen laajuus on 3 594 htm<sup>2</sup>.

#### Tilakustannukset

Vuokrasopimusluonnoksen 29.5.2020 mukaan hankesuunnitelman muutostyöt sekä piha-alueen sisältävä ulosmaksettava arvonlisäveroton pääomavuokran vuokrasumma neljälle vuodelle on enintään 2 932 704 euroa kesäkuun 2020 kustannustasossa.

Tiloista maksettava pääomavuokra on 61 098 euroa/kk (17,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra noin 8 985 euroa/kk (2,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Ulos maksettava arvioidun ylläpitovuokran sisältävä kokonaisvuokrasumma 36 kuukauden sekä mahdollisena optiona hankittavan 12 kuukauden ajalle on arvonlisäverottomana yhteensä 3 363 984 euroa (19,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Väistötilan aiheuttama tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 20,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 71 880 euroa/kk. Tästä tilojen vuokrakustannus kaupunkiympäristön toimialalle on 13,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, piha-alueen vuokra 1,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, investointikustannusten perusteella laskettu lisävuokra 3,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpito 2,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja kaupunkiympäristön toimialan hallintokulut 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tilakustannuksen perusteena on 3 594 htm<sup>2</sup>.

Apollon yhteiskoulu maksaa nykyisistä tiloistaan vuokraa 30 504,75 euroa/kk.

Kaupunginkanslia, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä Kaupunkiympäristön toimiala valmistelevat yhteistyössä Apollon yhteiskoulun kanssa alueen lähikouluksi pysyvää tilaratkaisua, joka sisältää myös kokonaisratkaisun rahoituksesta sekä tilakustannusten kohdistamisen periaatteet. Ne väistötilan pääomakustannukset, joita ei kateta väistön



25.06.2020

aikana, sisällytetään kokonaisratkaisuun Kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti.

#### Hankkeen rahoitus

AEL:lle maksettava vuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle.

Tilojen omistaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta ja rakennuksen ylläpidosta.

Tavoitteena on toteuttaa hanke siten, että tilat ovat käytettävissä 1.8.2020.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Pekka Löyskä, arkkitehti, puhelin: 310 38311  
pekka.loyska(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Apollon\_yhteiskoulun\_väistötilat\_hankesuunnitelma\_20200624
- 2 Tarvekuvaus Apollon yhteiskoulun väistötilat 5.6.2020
- 3 Apollon yhteiskoulu viitesuunnitelmat
- 4 Vuokrasopimusluonnos draft 0.2 AEL-säätiö ja Apollo
- 5 Väistötilojen vastuunjakotaulukkoluonnos Apollo AEL

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokranantaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



25.06.2020

Asia/9

---

lautakunta

**Tiedoksi**

Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala