

Apollon yhteiskoulun väistötila
Kaarnakuja 4, Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Apollon yhteiskoulun väistötilat, vuokrahanke		Hankenumbero 3000V20007			
Osoite Kaarnatie 4, rakennukset 3 ja 5, 00410 Helsinki		12213 ja 12218			
Sijainti Kaupunginosa 41, Malminkartano		Kiinteistöobjekti 091-033-0235-0001			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan peruskoulu- ja lukio, Apollon yhteiskoulu (yks.koulu)		Asiakas-/oppilas-/tilapaikat peruskoulu 242, lukio 210			
Nykyisten tilojen laajuus (Arentinpolku 1) 3859 htm ²					
Hankkeen tarpeellisuus Nykyinen Apollon yhteiskoulun rakennus (Arentinpolku 1) on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoiseksi. Koulun toimintaa ei voida jatkaa nykyisissä tiloissa vakavien sisäilmaongelmien vuoksi. Tilat tarvitaan Apollon yhteiskoulun väistötiloiksi 8/2020 lähtien siihen asti, kunnes pysyvät tilat järjestyvät.					
Hankkeen laajuus ja vuokrauskustannukset					
			yhteensä (alv 0%)		
AEL:lle tiloista maksettava vuokra (3594 htm ²)	*18,5 € / htm ² / kk	48 kk	3 191 472 €		
AEL:lle pihasta maksettava vuokra	3600 € / kk	48 kk	172 800 €		
AEL:lle maksettava vuokra yhteensä			3 364 272 €		
*Kiinteistön omistaja AEL teettää käyttäjän tarpeista johtuvat vähäiset muutokset. Näiden kustannukset (325 000 €) sisältyvät pääomavuokraan (lisäys 3,0 € / htm ² / kk)					
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan) 2 602 775 €					
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	Tilavuokra + pihavuokra + lisävuokra* + ylläpitoavuokra € / htm ² / kk	Hallinto kulu / KYMP €/htm ² /k k	yht. € / htm ² / kk	Yht €/kk	yht. € / 4 v
Tuleva vuokra (3594 htm ²) + piha-alue 3600 €/kk	13,0 + 1,0 + 3,0 + 2,5	0,50	20,0	71 880	3 450 240
Nykyinen vuokra, Arentinpolku 1 (3859 htm ²)				30 504,75	1 464 228
Toiminnan käynnistämiskustannuksista vastaa Apollon yhteiskoulu.					
Hankkeen aikataulu					
Toteutuksen suunnittelu 3/2020 - 6/2020, rakentaminen 6/2020 – 7/2020. Valmistuminen 8/2020.					
Rahoitussuunnitelma					
AEL:lle maksettava vuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.					
Toteutus- ja hallintamuoto					
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle, joka vuoraa tilat edelleen käyttäjälle (Apollon yhteiskoulu). Tilojen omistaja AEL-Amiedu Oy vastaa kiinteistön ylläpidosta ja rakennusteknisestä kunnosta.					
Lisätiedot					
Vuokra-aika alkaa 1.8.2020 ja sopimusehtojen mukaisesti vuokra-aika on 31.7.2023 saakka, jos se sanotaan irti 31.7.2022 mennessä. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva, joten vuokra-aika voi olla pidempi kuin lyhin mahdollinen, josta sopimuksessa on sovittu. Vuokranantaja arvioi luopuvansa vuokraamistaan tiloista seuraavan kolmen tai neljän vuoden aikana, mistä johtuen vuokrasopimukseen ei ole määritelty kiinteää vuokra-aikaa.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksista.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	1
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	1
5	Rakentamiskustannukset.....	2
6	Tilakustannus käyttäjälle.....	2
7	Ylläpito ja käyttötalous.....	2
8	Hankkeen aikataulu.....	2
9	Rahoitussuunnitelma.....	2

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Kaskon tarvekuvaus
- Liite 2 Viitesuunnitelmat
- Liite 3 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko, luonnos

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Apollon yhteiskoulun väistötilat
Osoite:	Kaarnatie 4, 00410 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 41, Malminkartano
Hankenumero:	3000V20007
Kiinteistöobjekti:	091-033-0235-0001
Rakennustunnus (RATU):	12213, 12218
Kaarnatie 4, rak 3 ja 5	
kiinteistön omistus:	AEL-Amiedu Oy / Taitotalo Malminkartano

Käyttäjänä on Apollon yhteiskoulu (yksityiskoulu).

Rakennuksen omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat ja teettää tiloihin vähäisiä muutoksia, joilla ne saadaan peruskoulun ja lukion käyttöön sopiviksi.

Rakennuksen omistaja Ammattienedistämislaitossäätiö AEL Sr ja Ami-säätiö yhdistyivät tammikuussa 2020 koulutusosakeyhtiö AEL-Amiedu Oy:ksi.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksista

Rakennuspaikka on 41. kaupunginosassa, Malminkartano, Kortteli YO 32235, tontti 1.

Tontilla sijaitsee AEL:n kampusalue ja ammatilliseen koulutuskäyttöön suunniteltuja rakennuksia, jotka on toteutettu 1980-luvulla.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Apollon yhteiskoulun nykyiset tilat ovat kaupungin omistamia.

Väistötilat tarvitaan välittömästi Apollon yhteiskoulun vakavien sisäilmaongelmien vuoksi siihen asti, kunnes pysyvä tilaratkaisu järjestyy.

Väistötiloiksi vuokrattavat AEL:n tilat sijaitsevat n. 400 metrin päässä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Koulun toimintaa ei voida jatkaa nykyisissä tiloissa sisäilmaongelmien vuoksi.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tilat toimivat Apollon yhteiskoulun väistötiloina; suomenkielisenä peruskouluna 242 oppilaalle ja lukiona 210 oppilaalle.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue käsittää rakennuksen 3 ja osan rakennuksesta 5.

Vuokrattavien tilojen laajuus on 3594 htm². Lisäksi vuokrataan tarvittava piha-alue.

Laatutaso

Tiloihin tehdään vähäisiä, toiminnan kannalta välttämättömiä muutoksia. Rakennuksen esteettömyys ja paloturvallisuus järjestetään käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle. Kalusteina käytetään pääosin koulun vanhoja kalusteita.

5 Rakentamiskustannukset

Käyttäjän edellyttämien muutostöiden investointikustannukset ovat 325 000 €. Näistä vastaa kiinteistön omistaja (AEL-Amiedu Oy).

Kaupungille ei aiheudu hankkeesta investointikustannuksia. Muutoksista aiheutuva lisävuokra on 3,0 euroa/htm²/kk.

6 Tilakustannus käyttäjälle

Katso yhteenvetosivu.

7 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannuksista vastaa Apollon yhteiskoulu.

8 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 2/2020 - 6/2020
- toteutussuunnittelu 4/2020 - 6/2020
- rakentaminen 6/2020 - 7/2020
- tilojen luovuttaminen 8/2020

9 Rahoitussuunnitelma

AEL:lle maksettava vuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Kaupunki valmistele 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.