

Eiranrannan paviljongit, jatkovuokraus ja tilan muutos päiväkotikäyttöön

Eiranranta 1, 00150 Helsinki



Vuokrananke, jatkovuokraus

Hankenro 2821P21752

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Eiranrannan paviljongit, jatkovuokraus ja tilan muutos päiväkotikäyttöön		Hankenumero 2821P21752		
Osoite Eiranranta 1, 00150 Helsinki		Rakennustunnus (RATU) 68682		
Sijainti Kaupunginosa 6, Eira, 091-006-9903-0104		Kiinteistöobjekti 6848		
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Grundskolan Norsenin perusparannuksen väistötila, lpk Haukan väistötila, päiväkotiki Meripirtin väistötila		Asiakas-/oppilas-/tilapaikat Grundskolan Norsen 250 + 65 esikoululaista Lpk Haukka 45 Lpk Meripirtti 95		
Rakennuksen laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		3000		
Hankkeen tarpeellisuus				
Tila tarvitaan väistötilaksi seuraavasti:				
1) Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin väistötila perusparannushankkeen ajan. Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin 1.6.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.10.2020. Hanke on viivästynyt Cygnaeus Stiftelsenin hakeman suojelupäätösesityksen sekä Tehtaankadun ala-asteen perusparannushankkeen valmistumisen viivästymisen vuoksi, joten väistötilan tarve on siirtynyt ajalle 8/2023 – 6/2025. Tehtaankadun ala-asteen perusparannus valmistuu keväällä 2023.				
2) Lpk Haukan (Sinerbychoffinkatu 11), väistötila rakennuksessa toteutettavan linjasaneerauksen ajan. As Oy Sinerbychoffinkatu 11 toteutetaan linjasaneeraus v. 2023-2024. Korjaushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja Lpk Haukalle ajalle 8/23-12/24.				
3) Lpk Meripirtin väistötila perusparannushankkeen ajaksi. Lpk Meripirtin perusparannus on merkitty rakentamishankkeeseen ajalle 8/2024 – 8/2026. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja.				
Eiranrannan paviljongi on alunperin suunniteltu koulukäyttöön. Jotta Eiranrannan paviljongien tilat sopivat myös päiväkotiki- ja esikoulukäyttöön, tiloihin tarvitaan muutoksia mm. märkäeteisiin, pihalle sekä tilojen laajuuteen. Päiväkotien käytössä olevat eteistilat muutetaan märkäeteisiksi. Rakennuksen eteläpuolelle tehdään leikkipiha. Esikoulua varten rakennetaan uusi sisäänkäynti. Tilamuutokset on suunniteltu Kaskon tilapalveluiden kanssa yhteistyössä				
Tilat on tarkoitus jatkovuokrata em. väistötilakäyttöön. Nykyinen vuokrasopimus päättyy 25.1.2024.				
Paviljongi on alun perin, v.2020, toteutettu Tehtaankadun ala-asteen ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin väistötiloiksi 46 kuukauden ajaksi, ajalle 26.3.2020 – 25.1.2024. Kaupunginhallitus on 21.10.2019 hyväksynyt väliaikaisen tilaelementeistä koostuvan paviljongin (Eiranranta 1) enintään 3 600 brm ² laajuisena, enimmäishintaan 6 850 000 € alv 0, HEL 2019-008939 siten, että paviljongi vuokrataan väistötilakäyttöön vuoden 2023 loppuun asti. Hankkeesta on tehty enimmäishinnan korotus 7 241 742 euroon, alv 0, teknisen johtajan päätöksellä 10.06.2020, HEL 2019-007720 T 02 08 03 00.				
Hankkeen kustannukset		Kustannusarvio (alv 0%)		
Tilavuokra* ajalla 26.1.-24 - 30.6.-26, yht. 53 kk sisältäen varautumisen 24 kk optioon.	89 100 €/kk (29,7 €/htm ² /kk)	4 722 300 €	(29 kk+ 24 kk)	
Lisävuokra** ajalla 1.8.-23 - 31.12.-25, 29kk	41 580 €/kk (13,9 €/htm ² /kk)	1 205 820	(29 kk)	
Investointikustannukset***		150 000	€	
Varautuminen käyttäjän erityistarpeisiin		50 000	€	
Kustannukset yhteensä		6 128 120	€	

* Tilaelementtitoimittajalle maksettava tilavuokra sisältäen vastuunjakotaulukon mukaisesti sisätilojen huollon ja ylläpidon. Uusi vuokrasopimus 26.1.-24 - 30.6.-26, varaudutaan vuosittaisiin vuokratarkistuksiin.

**Paviljonkitoimittajan teettämät, päiväkotitoiminnan edellyttämät sisäpuoliset muutostyöt

*** Kaupungin teettämät päiväkotitoiminnan edellyttämät ulkopuoliset muutostyöt: väliosan perustustyöt ja pihan muutokset päiväkodin leikkipihaksi

Tilakustannus käyttäjälle

Nykyinen vuokra 25.1.24 asti	Vuokra €/ htm ² / kk		yp /Kymp €/ htm ² / kk	Yleiskustan nus /Kymp €/ htm ² / kk	yht. € / htm ² /kk	yht. € / kk
	30,7		2,96	0,67	34,33	102 000
Jatkovuokrakauden vuokra-arvio	Vuokra €/ htm ² / kk	Lisävuokra +inv.kust. €/ htm ² / kk	yp /Kymp €/ htm ² / kk	Yleiskustan nus/Kymp €/ htm ² / kk	yht. € / htm ² /kk	yht. € / kk
Jatkovuokraus ajalla 26.1.2024 - 30.6.2026 sekä mahdollinen optio 24 kk	29,7	15,6	2,96	0,67	49,5	151 467

Hankkeen aikataulu

Päiväkotimuutosten toteutuksen suunnittelu 9/2022 – 1/2023, rakentaminen 6/2023 – 8/2023

Rahoitussuunnitelma

Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Väistötilat

Ei tarvita. Hanke on väistötila.

Väistötilojen kustannusarvio

-

Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala jatkaa tilojen vuokraamista omistajalta ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa tilamuutostöiden toteuttamisesta ja tilojen rakennusteknisestä kunnosta. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa laajennusosan maanrakennus- ja perustustöistä, pihamuutosten toteuttamisesta sekä ulkoalueiden ylläpidosta.

Lisätiedot

Tilaelementtien nykyinen vuokrasopimus on voimassa 25.1.2024 saakka. Tilaelementeistä tullaan tekemään uusi määräaikainen vuokrasopimus ajalle 26.1.-24 - 30.6.-26. Vuokrasopimukseen sisältyy toiminnan edellyttämiä ja vuokranantajan tekemiä muutostöitä.

Hankeyksikön tiimpäällikkö on allekirjoittanut sitoumuksen, jossa kaupunki sitoutuu välttämättömiin materiaali- ja suunnittelukustannuksiin siinä tapauksessa, että muutostyöhanke peruuntuu tai keskeytyy.

Kohteelle on haettu rakennuslupaa vuoden -27 loppuun asti. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Työryhmä

Liite 2 Asemapiirros, pohjakaaviot, joista esitetyt muutokset ilmenevät