



## § 51

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevan väliaikaisen tilaelementtiratkaisun vuokraamiseksi koulu ja päiväkotikäyttöön

HEL 2021-005738 T 10 01 02

#### Esitys

#### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

Parmaco Oy:n omistamien, osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevien, yhteensä 4 701 htm<sup>2</sup> laajuisten tilaelementeistä koostuvien paviljonkirakennusten vuokraamista väistö- ja väliaikaisiksi tiloiksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön liitteenä olevan 29.4.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että määräaikaiselta kuuden vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvän investointikustannuksen kokonaissumma on yhteensä enintään 7 610 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan osapuolten (Parmaco Oy ja Senaatti-kiinteistöt) 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

Sanna Rautajärvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554  
sanna.rautajarvi(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet



- 1 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16
- 2 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16 liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Kannelmäen alueella on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö- ja väliaikaisille tilaratkaisuille jatkuva tarve ajalle elokuu 2021 - kesäkuu 2026 seuraavasti:

LPK Vanhaisen purkuhanke on ajoitettu ajalle 11/21 - 4/22. Korvaavan uudisrakennushankkeen (Soittajantie 10) aikataulu on 4/22 - 6/23. LPK Vanhainen tarvitsee tälle ajalle väliaikaisen tilaratkaisun. (HEL 2020-013533).

LPK Kannelmäen peruskorjaus on ajoitettu ajalle 8/21 - 3/23. LPK Kannelmäki tarvitsee tälle ajalle väistötilan.

Kannelmäen peruskoulun Kanneltie 1 toimipisteen peruskorjaus on ajoitettu ajalle 6/22 - 12/23. Kannelmäen peruskoulu tarvitsee tälle ajalle väistötilan.

Kannelmäen peruskoulun Runonlaulajantie 40 toimipisteen purkuhanke on ajoitettu ajalle 1/24 - 6/24. Korvaava uudisrakennushankkeen aikataulu on 6/24 - 6/26. Kannelmäen peruskoulu tarvitsee tälle ajalle väliaikaisen tilaratkaisun.

### Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat on tarkoitus järjestää vuokraamalla osoitteessa Pelimannintie 16 sijaitsevat, tilaelementeistä koostuvat paviljongit (6 kpl, yhteensä 4 701 htm<sup>2</sup>).

Senaatti-kiinteistöt on hankkinut tilat vuonna 2017 Suomalais-venäläisen koulun käyttöön. Paviljongit omistaa Parmaco Oy, jolta Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut ne määräaikaikaisesti 31.7.2022 asti. Senaatti-kiinteistöjen tarve tilojen vuokraukseen loppuu kesällä 2021 Suomalais-Venäläisen koulun uudisrakennuksen valmistumisen myötä.



Paviljongit sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla. Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet paviljonkien sijoittamisesta kaupungin maalle ehdolla, että paviljonkien vapauduttua kaupungilla on ensisijainen mahdollisuus vuokrata ne omaan käyttöönsä.

#### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Tarkoitus on tehdä paviljongeista Senaatti-kiinteistöjen, Parmaco Oy:n ja Helsingin kaupungin välille ajalle 16.7.2021 - 15.7.2022 kolmikantaisopimus, jolla Senaatti-kiinteistöjen jäljellä oleva vuokra-aika siirtyy Helsingin kaupungille ja Senaatti-kiinteistöjen sopimuskausi päätetään ennakkolisesti 15.7.2022. Ajalta 16.7.2021 - 15.7.2022 Senaatti-kiinteistölle maksettava vuokra on yhteensä 0,85 miljoonaa euroa. Vuokratustannus jaetaan noin puoliksi Senaatti-kiinteistöjen kanssa, koska kaupungilla ei ole tällä ajalla tarvetta kaikkien tilojen käyttöön.

Kaupunki vuokraa tilat Parmaco Oy:ltä ajalle 16.7.2022 - 30.6.2026, eli 47,5 kuukaudeksi. Tältä ajalta Parmaco Oy:lle maksettava vuokra on yhteensä 5 297 193 euroa.

Ulosmaksettava kokonaisvuokra ajalta 16.7.2021 - 30.6.2026 eli 59,5 kuukaudelta on 6 147 193 euroa, 111 520 euroa/ /kk, 21,98 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, 4 701 htm<sup>2</sup>).

Varautuminen option: Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa 30.6.2026 jälkeen, jolloin vuokran määrä on 93 825 euroa/kk (19,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), eli vuodessa 1 125 900 euroa. Päätettävässä enimmäishinnassa on varauduttu 12 kk option.

Kuuden vuoden vuokra-ajalta, sisältäen 12 kk option, arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton kokonaisvuokra on yhteensä 7 273 093 euroa ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvä investointikustannus on enintään 336 000 euroa eli yhteensä noin 7 610 000 euroa.

Kokonaisvuokra sisältää paviljonkien ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti, toiminnan kannalta välttämättömät muutostyöt, mitkä aiheutuvat koulutilojen muuttamiseksi päiväkotitiloiksi (1,79 euroa/m<sup>2</sup>) sekä mahdollisen varauksen vuodelle 2024, jolloin tilat muutetaan yläastekäyttöön (0,85 euroa/m<sup>2</sup>). Vuokra-aika on minimissään yhteensä 59,5 kuukautta. Vuokratukauden aikana vuokraa ei tarkisteta indeksillä.

Omistaja teettää tiloista kunnonarviointiselvityksen ennen vuokrasopimuksen solmimista.

#### Muut kustannukset



Enimmäishinta sisältää investointikustannuksia yhteensä 336 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät Suomalais-venäläisen koulun käytössä olleet, ostettavat turva- ja kuulutusjärjestelmä 15 000 euroa ja pihan leikkivälineet 8 000 euroa, lukitusjärjestelmän muuttaminen 50 000 euroa, pihamuutoksia (päiväkodin leikkipiha) 115 000 euroa, rakennuspaikan ennallistaminen tarvittavin osin 100 000 euroa sekä varaukset.

Tilakustannus käyttäjälle eli kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Väistötilakäytön (LPK Kannelmäki: 18 kk ja Kannelmäen PK Kanneltie 1: 17 kk) tilakustannus käyttäjälle sisältyy/tullaan sisällyttämään ko hankkeiden hankesuunnitelmiin ja siitä on päätetty/tullaan päättämään ko hankkeiden hankesuunnitelmien yhteydessä.

Väliaikaisen tilaratkaisukäytön (LPK Vanhainen: 21 kk ja Kannelmäen PK Runonlaulajantie 40: 30 kk) tilakustannus käyttäjälle sisältyy/tullaan sisällyttämään ko hankkeiden hankesuunnitelmiin ja siitä on päätetty/tullaan päättämään ko hankkeiden hankesuunnitelmien yhteydessä.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön syksyllä 2021, viimeistään lokakuussa.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Tilamuutostyöt toteuttaa kiinteistön omistaja. Pihamuutostöiden toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu tulee hakemaan tilojen määräaikaiselle rakennusluvalle jatkolupaa yhteistyössä Parmaco Oy:n kanssa. Luvan saamisen edellytykset on etukäteen varmistettu rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Parmaco Oy ja piha-alueen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki, Tilat-palvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554  
sanna.rautajarvi(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871



20.05.2021

Asia/8

---

paivi.etelamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16
- 2 Hankesuunnitelma Pelimannintie 16 liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Tilat-palvelu  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala