



01.06.2023

Asia/3

## § 51

### Esitys kaupunginhallitukselle Siltämäki-Suutarilan väistötilat, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja kirjastokäytön sekä suun terveydenhuollon paviljonkir ryhmän hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Osoitteessa Vaskiniitynkuja 5

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Nina-Ilona Törmikoski: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kannattaja: Riina Bhatia

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Siltämäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 ARK Viitesuunnitelmat
- 3 Tarvekuvaukset, tilaohjelmat, Kasko, Kuva, Sote

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Suutarilan Vaskiniityyn, osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 sijoittuvan, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja kirjastokäyttöön sekä suun ter-



veydenhuoltoon varten suunnitellun paviljonkiryhmän 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 770 brm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomavuokrasumman ja investointikustannukset sisältävä enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

## Esittelijän perustelut

Siltämäki-Suutarilan väistötilat on tärkeä aloitushanke, jotta alueen pysyvät palvelurakennushankkeet voidaan toteuttaa ketjussa ajallaan. Tilaelementteinä toteutettava väistörakennusten ryhmä tarvitaan käyttöön elokuussa 2024.

Käyttäjät luopuvat nykyisestä käyttöikänsä päässä olevasta Suutarilan monitoimitalosta osoitteesta Seulastentie 11 ja siirtyvät Siltämäen ala-asteen rakennuksesta osoitteesta Siltakyläntie 7 - 9 vaiheittain Siltämäki-Suutarilan väistötiloihin osoitteeseen Vaskiniitynkuj 5.

Purkamisen ja rakentamisen ajaksi tarvitaan väistötiloja. Väistötilat on päätetty sijoittaa Kaskon toiveen mukaisesti toistaiseksi peltokäytössä olevalle puistokaava-alueelle Suutarilan Vaskiniityn yhteisymmärryksessä asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Tilajärjestelyiden taustalla on Suutarilan peruspiirin vuonna 2021 laadittu palvelutalaverkkotarkastelu, johon on kirjattu Kaskon opetussuunnitelman mukaiset tavoitteet suurista eri toimintoja yhdistelevistä monikäyttöisistä tiloista ja rakennuksista.

Suutarilan monitoimitalon käyttö loppuu kesällä 2024, jolloin Kaskon opetus- ja varhaiskasvatus, Kuvan kirjasto- ja nuorisotoimi sekä Soten suun terveydenhuolto tarvitsevat väistötiloja. Suutarilan ala-asteen ja päiväkotitilat Seulasen sekä Kuvan kirjasto- ja nuorisotoimen osalta tarve on välille 8/2024 - 12/2026. Sote tarvitsee tiloja välille 8/2024 - 1/2030

Siltämäen ala-asteen käyttö loppuu vuodenvaihteessa 2026 - 2027, jolloin Kaskon opetus- ja varhaiskasvatus tarvitsevat väistötiloja. Siltämäen ala-asteen ja päiväkotitilojen osalta väistötilojen tarve on välille 1/2027 - 7/2029

## Hankkeen laajuus



Hankkeen laajuus on 5 770 brm<sup>2</sup>, 4 830 htm<sup>2</sup>, noin 3 858 hym<sup>2</sup>.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Kustannusarvion 1.6.2023 mukaan hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 900 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Kokonaiskustannuksen sisältämä paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 27,08 euroa/htm<sup>2</sup>, joka on hankkeessa laskennallisesti 130 782 euroa /kk ja 1 569 378 euroa vuodessa sekä yhteensä 10 200 960 euroa 6,5 vuoden ajalta kokonaishuonealaa käyttäen aikavälillä 7/2024 - 12/2030

#### Tilakustannus käyttäjälle

Koko paviljonkiryhmää koskeva laskennallinen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjille on vuodessa 1 844 732 euroa eli noin 153 728 euroa kuukaudessa ja noin 31,83 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokran perusteena on 4 830 htm<sup>2</sup>. Tilakustannus muodostuu:

- ulos maksettavasta tilavuokrasta 27,08 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- ylläpitovuokrasta 1,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk sopimuskauden alussa
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- lisävuokrasta 2,59 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta sekä sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnalta.

#### Hankkeen rahoitus

Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu



01.06.2023

Asia/3

- SR-urakoitsija toteuttaa maanrakentamisen, tilaelementtien siirtämisen, pystyttämisen sekä piharakentamisen 10/2023 - 6/2024
- kalustaminen 7/2024
- käyttöönotto 8/2024

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala kilpailuttaa väliaikaisena tilaratkaisuna toteutettavat vuokrattavat väistötilat kesäkuussa 2023. Tällöin toimittajalta saadaan yleis- ja toteutussuunnittelu, rakennusluvitukset, rakennuspaikan maanrakennustyöt, siirtokehoituksesta tilaelementeistä koostuvan paviljonkir ryhmän pystytys ja pihan toteutus. Tilojen toimittaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta. Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjille, Kaskolle, Kuvalle ja Sotelle.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Siltämäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 ARK Viitesuunnitelmat
- 3 Tarvekuvaukset, tilaohjelmat, Kasko, Kuva, Sote

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala  
Tilat-palvelu