



25.09.2023

Asia/10

§ 573

V 11.10.2023, Tilojen vuokraaminen perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalvelujen sekä suun terveydenhuollon väistötilakäyttöön (Siltamäki-Suutarila, Vaskiniitynkuja 5)

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Adapteo Finland Oy:ltä väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan noin 5 770 brm² laajuisen paviljonkiryhmän perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalvelujen sekä suun terveydenhuollon väistötilakäyttöön 78 kuukauden määräajaksi 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että pääomavuokrasumman ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltamäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Suutarilan vanha, käyttöikänsä päässä oleva monitoimitalo osoitteessa Seulastentie 11 on tarkoitus korvata sen nykyiselle tontille rakennettavalla uudisrakennuksella, jonka arvioidaan olevan käyttöönotettavissa vuonna 2027. Monitoimitalon käyttö loppuu kesällä 2024. Tämän jäl-



keen tiloissa toimineet perusopetus ja varhaiskasvatus, kirjasto- ja nuorisopalvelut sekä suun terveydenhuolto tarvitsevat väistötiloja.

Suutarilan ala-asteen, päiväkoti Seulasen ja kirjasto- ja nuorisopalvelujen osalta väistötilojen tarve on välillä 8/2024–12/2026. Suun terveydenhuolto puolestaan tarvitsee väistötiloja 8/2024–1/2030 välisenä aikana.

Siltamäen ala-asteen rakennus osoitteessa Siltakyläntie 7–9 on tarkoitus korvata uudisrakennuksella, jonka käyttöönoton arvioidaan tapahtuvan vuonna 2029. Siltamäen ala-asteen käyttö loppuu vuodenvaihteessa 2026–2027. Rakennuksessa toimineet perusopetus ja varhaiskasvatus tarvitsevat väistötiloja ajalla 1/2027–7/2029.

Siltämäki-Suutarilan väistötilahanke on tärkeä, koska se varmistaa alueen pysyvien palvelurakennushankkeiden toteuttamisen ketjussa ajallaan. Tilaelementteinä toteutettava väistötilojen ryhmä tarvitaan käyttöön elokuussa 2024.

Tilajärjestelyiden taustalla on Suutarilan peruspiirin vuonna 2021 laadittu palvelutilaverkkotarkastelu, johon on kirjattu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan opetussuunnitelman mukaiset tavoitteet suurista eri toimintoja yhdistelevistä monikäyttöisistä tiloista ja rakennuksista.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut purkamisen ja rakentamisen ajaksi tarvittavat, väliaikaisena tilaratkaisuna toteutettavat vuokrattavat väistötilat kesäkuussa 2023.

Kaupunki vuokraa paviljonkitilat Adapteo Finland Oy:ltä (Y-tunnus 2889709–1, jäljempänä vuokranantaja) 78 kuukaudeksi ajalle 1.7.2024–31.12.2030. Vuokrasopimuksessa sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteen toteuttamisessa. Kaupunkiympäristön toimiala edelleen vuokraa tilat käyttäjätöimialoille.

Väistötilat sijoitetaan peltokäytössä olevalle puistokaava-alueelle Suutarilan Vaskiniittyyn. Väistötilojen sijaintiin on päädytty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimuksen ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteesta laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa rakennusluvan ja mahdollisen jatkoluvan



hakemisesta. Tavoitteena on saada paviljonkitiloille rakennuslupa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen ylläpidosta vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 770 brm², 4 830 htm², noin 3 858 hym².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokrauksen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 900 000 euroa. Investointikustannukset muodostuvat rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksista, rakennuttajan erillishankinnoista sekä lisä- ja muutostyövarauksesta.

Kokonaiskustannukseen sisältyvä, paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 27,08 euroa/htm² eli noin 130 782 euroa kuukaudessa ja noin 1 569 378 euroa vuodessa sekä yhteensä 10 200 960 euroa 6,5 vuoden vuokra-ajalta (7/2024–12/2030).

Tilakustannus käyttäjille

Koko paviljonkiryhmää koskeva laskennallinen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjille on 31,83 euroa/htm²/kk eli noin 153 728 euroa kuukaudessa ja noin 1 844 732 euroa vuodessa. Vuokran perusteena on 4 830 htm². Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 27,08 euroa/htm²/kk, ylläpituokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk ja lisävuokrasta 2,59 euroa/htm²/kk.

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

Väistötilat on perusteltua toteuttaa aikataulullisesti peräkkäin yhtenä hankkeena. Koska toteuttaminen vaaditussa aikataulussa on haastavaa, esitetään väistötilajärjestelyn toteuttamista yhtenä hankepäätöksenä.

Lausunnot



Väistötilojen hankesuunnitelmasta on saatu puoltavat lausunnot kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätöshistoriassa. Kasvatus- ja koulutuslautakunta puolestaan käsittelee väistötilojen kustannukset varsinaisten hankkeiden tarveselvitysten yhteydessä.

Jotta väistötilat olisivat käytettävissä hankkeiden toteuttamiseksi investointiohjelman mukaisessa aikataulussa, tulee väistötilat ratkaista ennen kyseisten hankkeiden tarvepäätöksiä.

Hankkeen rahoitus

Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tarkoituksena on, että vuokranantaja toteuttaa maanrakentamisen, tilaelementtien siirtämisen, pystyttämisen ja piharakentamisen kesäkuun 2024 loppuun mennessä. Tavoitteena on kalustaa tilat heinäkuussa 2024 ja ottaa ne käyttöön elokuussa 2024.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt hankesuunnitelman hyväksymistä 15.6.2023 § 60.

Esityksessään jaosto piti tärkeänä, että hankkeen valmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan väistötilojen ympäristön liikenneturvallisuus. Väistötilojen tarpeen päätyttyä kiinnitetään erityistä huomiota Vaskiniitynkuja 5 tontin ennallistamiseen väistötilakäyttöä edeltävään tilaan.

Päätöksen täytäntöönpano ja toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella kaupunginvaltuusto on toimivaltainen päättämään hankesuunnitelmasta, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö allekirjoittamaan Adapteo Finland Oy:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



25.09.2023

Asia/10

Lisätiedot

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Siltämäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Tarvekuvaukset, tilaohjelmat, Kasko, Kuva, Sote
- 2 ARK Viitesuunnitelmat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 05.09.2023 § 122

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi puoltavan lausunnon 1.6.2023 päivätystä Siltämäki-Suutarilan väistötilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Mustafa Gürler, arkkitehti, puhelin: 09 310 26435
mustafa.gurler(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.06.2023 § 60

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F193 2001 1800 2050 59

Alv.nro

F102012566



Osoitteessa Vaskiniitynkuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Suutarilan Vaskiniittyyn, osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 sijoittuvan, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja kirjastokäyttöön sekä suun terveydenhuoltoa varten suunnitellun paviljonkiryhmän 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 770 brm² 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 päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Jaosto piti tärkeänä, että hankkeen valmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan väistötilojen ympäristön liikenneturvallisuus. Väistötilojen tarpeen päätyttyä kiinnitetään erityistä huomiota Vaskiniitynkuja 5 tontin ennallistamiseen väistötilakäyttöä edeltävään tilaan.

Käsittely

15.06.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

Vastaehdotus:

Noora Laak: Jaosto pitää tärkeänä, että hankkeen valmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan väistötilojen ympäristön liikenneturvallisuus. Väistötilojen tarpeen päätyttyä kiinnitetään erityistä huomiota Vaskiniitynkuja 5 tontin ennallistamiseen väistötilakäyttöä edeltävään tilaan.

Kannattaja: Riina Bhatia

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

01.06.2023 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



25.09.2023

Asia/10

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566