



20

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön (Malminkartano, Arentipolku 1)

HEL 2024-006089 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata 9.6.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen 3 837 brm² laajuisen väistöpaviljongin 60 kuukaudeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön siten, että arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 7 080 600 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Samalla kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa vuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijän perustelut

Tarve

Malminkartanoon tarvitaan väistötilat Pihkapuiston ala-asteelle (Pihkatie 11) ja sen rakennuksessa toimivalle päiväkotiki Kaunokille sekä Malminkartanon ala-asteelle (Puustellintie 6) nykyisten tilojen perusparantamisen ajaksi. Kouluja varten väistötiloihin tarvitaan 310 oppilaspaikkaa ja päiväkotia varten 102 tilapaikkaa (sisältäen esiopetuksen).

Väistötilat tarvitaan Pihkapuiston ala-astetta ja päiväkotiki Kaunokkia varten ajalle 6/2025-6/2027 ja Malminkartanon ala-astetta varten ajalle 7/2027-6/2029. Lisäksi varaudutaan perusparannushankkeiden mahdolliseen viivästyntymiseen ajalla 7/2029-5/2030.

Väistötilaratkaisu

Kaupungilla ei ole Malminkartanon alueella koulu- ja päiväkotikäyttöön soveltuvia vapaita tiloja, minkä vuoksi on päädytty vuokraamaan tarvittavat tilat ulkoa. Asemakaavoitus-palvelun mukaan tilapäiset väistötilat sopivat sijoitettavaksi väliaikaisesti purettavan Apollon koulun paikalle (Arentipolku 1) YO-tontille. YO-tontin länsiosa riittää kokonsa puolesta 2-kerroksiselle väistöpaviljonkirakennukselle ja tarvittaville koulun ja päiväkodin piholle.

Keuyen liikenteen reitit on kartoitettu yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa ja ne sijoitetaan paviljonkitontin itä- ja eteläreunaan. Sijoitusratkaisu mahdollistaa väistötilojen itäpuolelle suunniteltavan Malminkarta-



non sydän -hankkeen työmaan huoltoyhteydet ja muut työmaajärjestelyt. Sekä väistöpaviljonkihankkeen että Malminkartanon sydän -hankkeen työmaaparakit voidaan sijoittaa puretun päiväkotitontin Apilan tontille.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut Pihkapuiston ja Malminkartanon perusparannushankkeiden rakentamisen ajaksi tarvittavat, väliaikaisena tilaratkaisuna toteutettavat vuokrattavat väistötilat.

Kaupunki vuokraa paviljonkitilat Parmaco Oy:ltä 60 kuukaudeksi ajalle 6/2025 – 5/2030, jotta voidaan varmistaa kahden peräkkäisen rakennushankkeen aiheuttaman väistötilatarpeen mukainen tilakapasiteetti. Vuokrasopimuksessa sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteiden toteuttamisessa. Vuokranantaja vastaa kohteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimusten ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteista laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti. Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen ylläpidosta vuokrasopimusluonnoksen liitteenä oleva ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 1. Hankesuunnitelma on liitteenä 2.

Hankkeen laajuus

Hankkeen yhteenlaskettu laajuus on arviolta 3 837 brm², 3 560 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokrauksen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 7 080 600 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 621 600 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Kokonaiskustannuksiin sisältyvä, paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 30,24 euroa/htm² eli noin 107 650 euroa kuukaudessa ja yhteensä noin 1 291 800 euroa vuodessa. Viiden vuoden vuokra-ajalta ulos maksettava vuokra on yhteensä 6 459 000 euroa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on arviolta 34,64 euroa/htm²/kk eli noin 123 326 euroa kuukaudessa ja yhteensä noin 1



479 910 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 30,24 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67 /htm²/kk ja lisä- ja muutostöiden lisävuokrasta, joka on enintään 2,24 /htm²/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä. Lisävuokran lopullinen suuruus määritetään investointivarausten suunnittelu- ja rakentamisvaiheen toteutuneiden kustannusten perusteella.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala lausuu väistötiloista Malminkartanon sydämen hankesuunnitelmasta annettavan lausunnon yhteydessä. Mikäli kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei puolla Malminkartanon sydämen hankesuunnitelmaa, väistötilojen hankinnasta kertyneet kustannukset sisällytetään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan investointivastikkeeseen.

Hankkeen rahoitus

Tilojen ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on, että vuokranantaja toteuttaa maanrakentamisen, tilaelementtien siirtämisen, pystyttämisen ja piharakentamisen 12/2024-6/2025 välisenä aikana. Tarkoituksena on, että 6/2025 vastaanotettavat tilat voidaan ottaa kalustettuina käyttöön 8/2025.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet



12.8.2024

Asia/20

-
- | | |
|---|--|
| 1 | Vuokrasopimusluonnos |
| 2 | Hankesuunnitelma 9.6.2024 Malminkartanon väistöpäviljongit |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | ARK-viitesuunnitelmat |
|---|-----------------------|

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto