



23.03.2023

Asia/3

## § 28

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Eiranranta 1 sijaitsevan väliaikaisen tilaelementtiratkaisun jatkovuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön

HEL 2023-003631 T 10 01 04

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

#### A

Parmaco Oy:n omistaman, osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevan, yhteensä 3 000 htm<sup>2</sup> laajuisen tilaelementtiratkaisun vuokraamista 10.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilaksi 53 kuukaudeksi sisältäen varautumisen 24 kuukauden optioon siten, että arvonnlisäverottomien tilavuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvän investointikustannuksen kokonaissumma on arvonnlisäverottomana yhteensä enintään 6 128 120 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatusta ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

#### B

oikeutti kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

#### Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti: Korjataan kirjoitusvirheenä vuosiluku 3026 kappaleesta 16 muokkaamalla ensimmäinen lause seuraavaksi:

"Arvioitu jatkovuokrauksen tilakustannus käyttäjälle 26.1.2024 - 30.6.2026 ja mahdollisen optiokauden ajalta on yhteensä 49,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk."



23.03.2023

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 42063  
maria.laine(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 13.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokraussopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle:

A

Parmaco Oy:n omistaman, osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevan, yhteensä 3 000 htm<sup>2</sup> laajuisen tilaelementtiratkaisun vuokraamista 10.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilaksi 53 kuukaudeksi sisältäen varautumisen 24 kuukauden optioon siten, että arvonlisäverottomien tilavuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvän investointikustannuksen kokonaissumma on arvonlisäverottomana yhteensä enintään 6 128 120 euroa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin 1.6.2020 päivätty hanke-suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2020 (271§). Hankkeen aloitus on viivästynyt Cygnaeusstiftelsenin ELY-keskukselle tekemän suojeluesityksen johdosta. Väistötilan tarve on ajalle 8/2023 - 6/2025.

Asunto-osakeyhtiötiloissa toimivan päiväkotitilauksen Haukan, Sinebrychoffinkatu 11, yhtiössä tehtävä linjasaneeraus toteutetaan vuosina 2023 - 2024. Korjaushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 8/2023 - 12/2024.

Lpk Meripirtin perusparannus on merkitty rakentamishjelmaan ajalle 8/2024 - 8/2026. Perusparannushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja.

### Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään jatkovuokraamalla osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevat, tilaelementeistä koostuvat paviljongit ja tekemällä niihin päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset. Paviljongit on alun perin rakennettu Tehtaankadun ala-asteen ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin väistötiloiksi. Tehtaankadun ala-asteen perusparannus on kestänyt arvioitua pidempään ja valmistuu keväällä 2023. Kaupunginhallitus on päätöksellään 21.10.2019 (699 §) hyväksynyt väliaikaiset, tilaelementeistä koostuvat paviljongit enintään 3 600 brm<sup>2</sup> laajuisina, enimmäishintaan 6 850 000 euroa alv. 0 %, siten, että paviljongit vuokrataan väistötilakäyttöön vuoden 2023 loppuun asti.

Tiloissa tehdään muutostöitä, jotta ne soveltuisivat myös päiväkotien väistötiloiksi. Muutostöiden yhteydessä paviljonkien väliin rakennetaan laajennusosa (25 htm<sup>2</sup>), johon tulee toinen sisäänkäynti esikoululaisia varten. Muita muutoksia ovat eteistilojen muutokset päiväkotitilojen vaatimusten mukaisiksi, sekä leikki- ja leikkipihan rakentaminen.

### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Parmaco Oy:n kanssa tehty vuokrasopimus päättyy 25.1.2024. Tilojen vuokra on arvonlisäverottomana 92 000 euroa/kk, 30,7 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.



Tarkoitus on tehdä uusi vuokrasopimus ajalle 26.1.2023-30.6.2026 (29 kk). Tilojen laajuus muutostöiden jälkeen on 3 000 htm<sup>2</sup>. Uusi vuokra on arvonlisäverottomana 3 789 720 euroa sisältäen tilavuokran (89 100 euroa/ kk, 29,7 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) sekä omistajan vastuulla olevien muutostöiden kustannuksista koostuvan lisävuokran 1 205 820 euroa (41 580 euroa/kk 13,9 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Tilavuokra sisältää tilojen ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Tilavuokraa tarkistetaan vuosittain 1 % alkaen vuodesta 2025.

Päätettävässä enimmäishinnassa varaudutaan lisäksi 24 kuukauden optioon, jolta ajalta maksettava arvonlisäveroton tilavuokra olisi vuoden 2023 hintatasossa 2 138 400 euroa.

#### Muut kustannukset

Enimmäishinta sisältää investointikustannuksia arvonlisäverottomana yhteensä 200 000 euroa. Kustannukset sisältävät kaupunkiympäristön toimialan toteuttamat laajennusosan perustamistyöt, leikkiuhan rakentamisen sekä suunnittelukustannukset. Investointikustannuksiin sisältyy 50 000 euroa varautumista käyttäjän erityistarpeisiin.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan palvelonkitoimittajalle maksamasta tilavuokrasta, joka sisältää päiväkodin muutostöiden aiheuttaman lisävuokran ja tilojen ylläpidon, kaupungin investoinnin aiheuttamasta lisävuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta sekä yleiskustannuksesta.

Tilakustannus käyttäjälle 25.1.2024 asti on yhteensä 34,33 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk. Tästä tilavuokran osuus on 30,7 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokran osuus 2,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Arvioitu jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle 26.1.2024 - 30.6.3026 ja mahdollisen optiokauden ajalta on yhteensä 49,5 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk. Tästä tilavuokran osuus on 29,7 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk (josta päiväkodin muutostöiden aiheuttama lisävuokra 15,6 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk), ylläpitovuokran osuus 2,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Mahdollisella optiokaudella ei peritä enää päiväkodin muutostöiden aiheuttamaa lisävuokraa.

#### Tilojen käyttöönottoaikataulu

Jatkovuokrattavat tilat ovat olleet käytössä vuodesta 2020.



Tavoitteena on, että päiväkodin muutostyöt valmistuvat niin, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään elokuussa 2023. Hankkeen aikataulu on erittäin kireä.

#### Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Tilamuutostyöt toteuttaa paviljonkitoimittaja. Maanrakennus- ja pihamuutostöiden toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu tulee hakemaan tilojen määräaikaiselle rakennusluvalle jatkolupaa yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Luvan saaminen tulee olemaan jatkovuokrasopimuksen ehtona.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa paviljonkitoimittaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako-  
taulukon mukaan.

#### 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

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 42063  
maria.laine(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 13.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokraussopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi



23.03.2023

Asia/3

---

Tilat-palvelu