



18.12.2023

Asia/21

§ 786

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön (Arrekuja 4)

HEL 2023-011475 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaisen 3 868 htm² laajuisen tilaelementtiratkaisun Mellunkylän alueen koulujen väistötiloiksi siten, että 60 kuukauden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 6 620 000 euroa.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Parmaco Oy:n kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Mellunkylän alueen koulujen väistötilat 14.9.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kaupunginvaltuusto on 24.5.2023, 123 § hyväksynyt Kontulan ala-asteen ja päiväkodin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman (Rintinpolku 4).

Kontulan ala-asteen ja esiopetuksen käyttöön tarvitaan väistötilat korvaavan uudisrakennushankkeen valmistumiseen eli vuoteen 2029 asti.



Nyt päätettävänä olevat väistötilat tulevat palvelemaan ensisijaisesti tätä väistötarvetta. Tarkoituksena on, että väistötilojen peräkkäisinä käytäjinä ovat myöhemmin Laakavuoren korttelitalo, Mellunmäen peruskoulu ja Naulakallion koulu.

Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat Parmaco Oy:ltä (Y-tunnus 2465039-0) tilaelementtiratkaisuna ajalle 1.6.2024 – 31.5.2029 eli yhteensä 60 kuukaudeksi.

Väistötiloihin toteutetaan 512 tilapaikkaa. Tilat ovat laajuudeltaan 4 550 brm², 3 868 htm², 3 185 hym².

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Väistötilojen sijainti

Väistötilat tulevat palvelemaan usean eri alueen hankkeita. Uusia väistötiloja suunniteltaessa pyritään huomioimaan niiden saavutettavuus väistötilaa tarvitsevien yksiköiden näkökulmasta. Lisäksi tiloja suunniteltaessa huomioidaan niiden saavutettavuus, saattoliikennejärjestelyt ja lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen.

Väistötilat valmistuvat paviljonkiin Vesalan puistoon osoitteeseen Aarrekuja 4. Moduulirakenteiset tilat ovat nopea ja kustannustehokas tapa toteuttaa riittävä määrä tarvittavia tilapaikkoja. Mellunkylän koulujen väistötiloille on tutkittu seitsemää eri sijaintivaihtoehtoa yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Näistä soveltuvimmaksi arvioitiin Aarrekuja 4 seuraavin perustein:

- sijainti alueella
- kaavassa palvelurakennuksille varattu Y-tontti: vältetään puistoalueelle rakentaminen
- riittävän suuri tontti välituntipihan järjestämiseksi
- saavutettavuus joukkoliikenteellä
- turvallisesti järjestettävissä oleva saattoliikenne

Kaupunginvaltuusto on 24.5.2023, 123 § Kontulan ala-asteen ja päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä hyväksynyt valtuutettu Mahad Ahmedin ehdottaman toivomusponnen "Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta löytää suunnitellun väistötilan osalta parhaat mahdolliset keinot turvalliseen koulureittiin ja sekä kehottaa panostamaan viestintään kotien suuntaan."



Kaupunkiympäristön toimialan mukaan kulkeminen väistötilaan Aarre-kujalle on yhtä turvallista kuin Kontulan ala-asteelle: molempiin kohteisiin pääsee jalkakäytäviä, pyöräteitä ja suojateitä pitkin. Väistötilojen suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen kotiin sekä lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin. Kaupunkiympäristön toimiala teettää tarpeelliset liikennesuunnitelmat yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa turvallisen koulureitin järjestämiseksi.

Yhteistyöllä ja viestinnällä varmistetaan, että väistötilaratkaisusta johtuvat muutokset ovat laajasti tiedossa. Väistötiloihin liittyvät viestinnälliset toimenpiteet on kuvattu tarkemmin omana asianaan käsiteltävän toimimusponsivastauksen yhteydessä.

Vuokra- ja investointikustannukset

Väistötilojen kokonaiskustannukset 6 620 000 euroa muodostuvat noin 3 870 000 euron ulosmaksettavasta kokonaisvuokrasta ja kaupungin noin 2 750 000 euron investointikustannuksista, jotka sisältävät mm. perustuksen, maanrakennustyöt ja pihatyöt.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton ulosmaksettava vuokra on 16,68 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 64 518 euroa kuukaudessa ja noin 3 870 000 euroa koko vuokra-ajalta. Vuokran määrä on kiinteä koko vuokratukauden ajan.

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 25,54 euroa/htm² kuukaudessa, josta ulosmaksettava vuokra on 16,68 euroa/htm² kuukaudessa, investointikustannusten lisävuokra 7,37 euroa/htm² kuukaudessa ja pihan ylläpitokustannukset 1,49 euroa/htm² kuukaudessa.

Hankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että kohde on valmis toukokuussa 2024 ja muutto tiloihin tapahtuu kesän 2024 aikana. Opetuksen on tarkoitus alkaa tiloissa syksyllä 2024.

Rahoitus ja toteutus

Vuokranantajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankelman alakohtalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Vuokrasopimusluonnoksessa sovitaan kaupungin ja vuokranantajan vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteen toteuttamisessa. Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopi-



muksen ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteesta laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti.

Perustamistöiden toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen ylläpidosta vuokrasopimuksen liitteisiin sisältyvän ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 5.10.2023, 92 § esittänyt kaupunginhallitukselle väistöilahankkeen hyväksymistä kokonaishinnalla 6 570 000 euroa. Esityksen jälkeen väistötilojen kokonaishinta on korjattu vastaamaan ulosmaksettavan vuokran ja investointikustannusten yhteenlaskettuja kustannuksia.

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

- 1 Hankesuunnitelma Mellunkylän alueen koulujen väistötilat 14.9.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria



18.12.2023

Asia/21

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2023
§ 92

HEL 2023-011475 T 10 06 00

Aarrekuja 4, 00940 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mellunkylän alueen koulujen väistötilan tilaelementtiratkaisun 14.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 4 550 brm². Hankkeen kokonais-hinta on 6 570 000 euroa josta kokonaisvuokran osuus 60 kk on 3 870 000 euroa ja perustamiskustannukset ovat 2 750 000 euroa syys-kuu 2023 kustannustasossa.

Käsittely

05.10.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Honkanen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 09 310 22784
juha.honkanen(a)hel.fi