



§ 705

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätila- ja väistötilakäyttöön (Siilitie 14)

HEL 2024-010820 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

A) vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaisen 2 100 htm² laajuisen tilaelementtiratkaisun Parmaco Oy:ltä (Y-tunnus 2465039-0) päiväkotij- ja koulukäyttöön lisä- ja väistötiloiksi siten, että 120 kuukauden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 7 476 000 euroa.

B) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Parmaco Oy:n (Y-tunnus 2465039-0) kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päätösehdotuksen B-kohta muutettiin kuulumaan: "oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Parmaco Oy:n (Y-tunnus 2465039-0) kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia."

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 22.8.2024 Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilat
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

A) vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaisen 2 100 htm² laajuisen tilaelementtiratkaisun Parmaco Oy:ltä (Y-tunnus 2465039-0) päiväkotij- ja koulukäyttöön lisä- ja väistötiloiksi siten, että 120 kuukauden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 7 476 000 euroa.

B) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun kasvatus- ja koulutuksen toimialan asiakkuusyksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Parmaco Oy:n (Y-tunnus 2465039-0) kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Länsi-Herttoniemen alueelle tarvitaan määräaikaista lisätiloja varhaiskasvatukselle, jotta alueella pystytään vastaamaan palvelutarpeeseen ja tarjoamaan varhaiskasvatuspaikka lähipalveluna. Varhaiskasvatuksen käytössä nykyisin olevat tilat ovat riittämättömät alueen tarpeeseen nähden. Varhaiskasvatuksen paikkoja on jouduttu tarjoamaan alueen ulkopuolelta. Lisäksi alueella on käynnistymässä varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen rakentamishankkeita, joiden ajaksi tarvitaan väistötiloja.

Väestöennusteiden mukaan varhaiskasvatus- ja kouluikäisten määrä alueella kasvaa vuoteen 2029 asti. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Herttoniemen peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan vuoden 2023 toteumaan verrattuna noin 40 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja tämän jälkeen kääntyvän lievään laskuun. Herttoniemen peruspiirissä 7–12-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan laskevan noin 40 lapsella vuoteen 2030 mennessä ja tämän jälkeen kääntyvän lievään nousuun.

Vuokrattavilla tilaelementeistä koostuvilla tiloilla varaudutaan vastaamaan alueella kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisä- ja väistötilapaikkatarpeeseen kymmeneksi vuodeksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 1.10.2024 § 259 hyväksynyt Länsi-Herttoniemeen osoitteeseen Siilitie 14 toteutettavien varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen lisä- ja väistötilojen tarveselvityksen. Lisätilat parantavat palveluiden järjestämistä lähipalveluna ja tiloilla taataan taroituksenmukaiset väistötilat tulevien hankkeiden ajaksi. Toteutettavat tilat luovat hyvät edellytykset varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen



toiminnalle sekä takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja oppijoiden näkemykset sekä varmistaa tilojen kokonaistaloudellisuus, ekologisuus ja luontoystävällisyys.

Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat Parmaco Oy:ltä (Y-tunnus 2465039-0) tilaelementtiratkaisuna yhteensä 120 kuukaudeksi ajalle 7/2025 – 6/2035.

Tiloihin toteutetaan 260 tilapaikkaa, joista 140 paikkaa on varhaiskasvatukselle ja 120 paikkaa perusopetukselle. Tilat ovat laajuudeltaan 2 626 brm², 2 100 htm², 7 150 hym².

Paviljonkirakennus toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että päiväkotiyhteistiloinen otetaan käyttöön heinäkuussa 2025 (1 298 htm²) ja koulun tilat heinäkuussa 2027 (802 htm²).

Tilat valmistuvat osoitteeseen Siilitie 14.

Moduulirakenteiset tilat ovat nopea ja kustannustehokas tapa toteuttaa riittävä määrä tarvittavia tilapaikkoja.

Tilat tulevat palvelemaan alueen useita hankkeita. Tilat palvelevat ketjutetusti 7/2025 - 1/2029 Länsi-Herttoniemen päiväkodin lisätilatarpeita sekä uudisrakennushankkeiden aikana Myllypuron Myllytuvan päiväkodin sekä Länsi-Hertsikan ala-asteen Hillerikujan toimipisteen ja Siilitien päiväkodin väistötiloina. Uudisrakennushankkeissa korvataan huonokuntoisia ja toiminnallisesti haastavia tiloja.

Tilojen suunnitellaan palvelevan vuoteen 2035 saakka kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö- ja lisätiläkäytössä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja kaupunkiympäristön toimiala tarkentavat yhteistyössä tilojen käyttäjät vuosille 2029-2035 alueellisten väistö- tai lisätilatarpeiden mukaan.

Vuokraluonnoksessa sovitaan kaupungin ja vuokranantajan vastuista ja velvollisuuksista vuokraohteen toteuttamisessa. Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimuksen ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteesta laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti.

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



Hankesuunnitelma on liitteenä 1.
Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Vuokra- ja investointikustannukset

Tilojen kokonaiskustannukset 7 476 000 euroa muodostuvat noin 7 156 200 euron ulosmaksettavasta kokonaisvuokrasta ja kaupungin noin 319 800 euron investointikustannuksista, joka sisältää muun muassa rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövarauksen.

Tilakustannukset jyvitetään neliöperusteisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle toteutettujen tilojen neliömäärien mukaan. Vuokralaskelma perustuu hankesuunnittelun pinta-aloihin. Jatkosuunnittelun aikana tilat tulevat tästä vähäisesti kasvamaan, jolloin neliökohtainen vuokra pienenee esitetystä. Tällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta tiloista maksettavaan kokonaisvuokraan.

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.

Tilojen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus heinäkuusta 2025 kesäkuuhun 2027 on arviolta 35,23 euroa/htm²/kk eli noin 45 726 euroa kuukaudessa ja noin 548 717 euroa vuodessa. Ulosmaksettava tilavuokra on 28,49 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannus 0,67 /htm²/kk ja investointikustannusten mukainen lisävuokra enintään 2,32 /htm²/kk.

Tilojen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus heinäkuusta 2027 kesäkuuhun 2035 on arviolta 34,34 euroa/htm²/kk eli noin 72 118 euroa kuukaudessa ja noin 863 413 euroa vuodessa. Vain neliökohtainen lisävuokra muuttuu ja on enintään 1,44 euroa/htm²/kk.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on, että maanrakentaminen, tilaelementtien siirtäminen, pystyttäminen ja piharakentaminen toteutetaan 1.12.2024 - 30.6.2025 välisenä aikana. Tarkoituksena on, että tilat vastaanotetaan 1.7.2025 ja otetaan kalustettuina käyttöön 1.8.2025.

Hankkeen rahoitus

Hankkeen edellyttämät investoinnit rahoitetaan talousarvion kohdalta 8 02 Rakennukset. Investointimäärärahat on varattu kaupunkiympäristölautakunnan vuoden 2025 talousarvioehdotuksen liitteenä olevaan ta-



lonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan kohdentamattomien korjaushankkeiden ja väistötilojen koontihankkeeseen. Tilaelementtitoimitajalle maksettavat vuokrat rahoitetaan käyttötaloudesta talousarvio-kohdasta 3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen.

Lapsivaikutusten arviointi

Lisä- ja väistötilojen rakentaminen edesauttaa alueella asuvien lasten yhtenäisen opinpolun toteutumista ja mahdollistaa Hertsikan ala-asteen Hillerikujan toimipisteen oppilaiden koulupolun jatkumisen lähialueella koulurakennuksen rakennushankkeen ajan.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Tilasuunnittelulla edistetään jokaisen lapsen mahdollisuutta kasvaa ja oppia rauhallisessa ja turvallisessa ympäristössä. Tilat tarjoavat mahdollisuuksia sekä vetäytymiseen ja rauhoittumiseen että yhdessä oppimiseen. Lapsen siirtymiä varhaiskasvatuksesta esi- ja perusopetukseen helpotetaan sijoittamalla eri toimintoja saman katon alle. Samalla mahdollistetaan lapselle tuttujen aikuisten ja lasten kanssa toimiminen pitkäjänteisesti.

Rakennuksen ja piha-alueiden suunnittelussa varmistetaan lasten ja nuorten mahdollisuus leikkiin ja liikkumiseen pihalla. Sijoittuminen Herttoniemen urheilupuiston viereen lisää liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon 29.10.2024 § 298 lisä- ja väistötilojen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä tilojen suunnitteluun.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

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

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 22.8.2024 Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilat
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman 22.8.2024 liitteet

Muutoksenhaku

- A) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
- B) Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.10.2024 § 298

HEL 2024-010820 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 22.8.2024 päivätystä Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilan hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota kiinnitettävän tilojen valmistamiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja



valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.09.2024
§ 101

HEL 2024-010820 T 10 01 04

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa Parmaco Oy:n antaman hinnaltaan halvimman tarjouksen, Länsi-Herttoniemen väistötilat, Tilaelementtirakennuksen kokonaistoimitus arvonlisäverottomaan kokonaisvuokrahintaan 7 156 200 euroa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Siilitie 14 sijoittuvan, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan päiväkotijä koulukäyttöön suunnitellun 22.8.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen lisä-/väistötilapaviljongin vuokraamista Parmaco Oy:ltä 120 kuukaudeksi siten, että tilojen laajuus on hankesuunnitelman mukaan 2626 brm² ja tilavuokrien ja investointivarausten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 7 476 000 euroa (RKI 5/2024).

Päätösesitys tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n



11.11.2024

Asia/18

kanssa tehtävän liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

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

Käsittely

05.09.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Robert Hanson. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi