



21.04.2023

14 §

Vuokraus, väistötila, Tehtaankadun ala-aste, Grundskolan Norsen Cygnaeus-enheten, Lpk Haukka (Sinebrychoffinkatu 11) ja Lpk Meripirtti, Eiranranta 1, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004200 T 10 01 02

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vuokrata kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Tehtaankadun ala-asteen (Popa), Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin (Sves), Lpk Haukan (Vare) (Sinebrychoffinkatu 11) sekä Lpk Meripirtin (Vare) väistötilaksi, osoitteessa Eiranranta 1, kohdenumero 6848, sijaitsevat tilaelementeistä koostuvat huoneistoalaltaan (htm2) 3 000 m² suuruiset tilat määräaikaisesti ajalle 1.1.2023 – 30.6.2026.

Kokonaisvuokra Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ajalla 1.1.2023 - 31.7.2023 on 46,91 euroa/m²/kk, 140 728 euroa/kk. Vuokraerittely liitteinä.

Kokonaisvuokra Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ajalla 1.8.2023 - 30.6.2026 on 60,81 euroa/m²/kk, 182 428 euroa/kk, 2 189 135 euroa/vuosi. Vuokraerittely liitteinä.

Tehtaankadun ala-aste toimii väistötiloissa 1.1.2023 - 30.6.2023.

Grundskolan Norsen Cygnaeus-enheten toimii väistötiloissa 1.7.2023 - 30.6.2025.

Lpk Haukka (Sinebrychoffinkatu 11) toimii väistötiloissa 1.7.2023 - 31.12.2024.

Lpk Meripirtti toimii väistötiloissa 1.8.2024 – 30.6.2026.

Vuokrauksessa noudatetaan omistajan ja kaupunkiympäristön toimialan vuokrasopimusta liitteineen.

Lisäksi yksikön päällikkö päätti päättää Tehtaankadun ala-asteen sopimuksen 211024234, Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin sopimuksen 211023071 sekä Lpk Haukan sopimuksen 211022527 päättyviksi 31.7.2023. Lpk Meripirtin sopimukset päätetään, kun Betaniatan perusparannuksen aloitusajankohta täsmentyy. Vuodelta 2023 tehdään mahdolliset hyvitykset sekä siirretään mahdolliset jatkuvat lisävuokrat vanhalta sopimukselta uudelle.

Päätöksen perustelut



21.04.2023

Tehtaankadun ala-asteen laajennuksen ja perusparannuksen 3.12.2018 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2019. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon 12.2.2019. Hankkeesta on tehty enimmäishinnan korotus 17 000 000 euroon kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.11.2019. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut korotuksesta puoltavan lausunnon 22.10.2019.

Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin 1.6.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.10.2020. Hanke on viivästynyt Cygnaeus Stiftelsenin hakeman suojelupäätösesityksen sekä Tehtaankadun ala-asteen perusparannushankkeen valmistumisen viivästymisen vuoksi, joten väistötilan tarve on siirtynyt ajalle 8/2023 – 6/2025. Tehtaankadun ala-asteen perusparannus valmistuu keväällä 2023. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 1.6.2020 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Asunto-osakeyhtiötiloissa toimivan päiväkotihaukan, 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.

Tehtaankadun ala-asteen ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin väistötilat on järjestetty vuokraamalla siirtokelpoisista tilaelementeistä koostuvat paviljongit väistötiloiksi 46 kuukauden ajaksi, ajalle 26.3.2020 – 25.1.2024. Kaupunginhallitus on 21.10.2019 hyväksynyt väliaikaisen tilaelementeistä koostuvat paviljongit osoitteessa Eiranranta 1 enintään 3 600 brm² laajuisena, enimmäishintaan 6 850 000. Hankkeesta on tehty enimmäishinnan korotus 7 241 742 euroon teknisen johtajan päätöksellä 10.06.2020.

Tehtaankadun ala-aste on toiminut Eiranrannan väistötiloissa alkaen 1.6.2021. Käyttäjät eivät ole maksaneet tilasta vuokraa aiemman vuokramallin mukaisesti. 1.6.2021– 31.12.2022 väliseltä ajalta laskuttamatomat väistökulut ovat 2 315 098 euroa ja ne sisällytetään Tehtaankadun ala-asteen perusparannus ja laajennus -hankkeesta 2821P20048 tulevaan uuteen vuokraan aiemman vuokramallin mukaisesti. Väistötilan tilakustannus jyvitetään Tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan sisäisen vuokran ylittävältä osuudelta 30 vuoden poistoajalle toteutuman mukaan.



21.04.2023

Päiväkoti Haukan ja päiväkoti Meripirtin väistötilat järjestetään jatko-
vuokraamalla paviljongit ajalle 26.1.2024 - 30.6.2026 ja tekemällä niihin
päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset. Muutostöiden yhteydessä
paviljonkien väliin rakennetaan laajennusosa (25 htm²), johon tulee toi-
nen sisäänkäynti esikoululaisia varten. Muita muutoksia ovat eteistilo-
jen muutokset päiväkotitilojen vaatimusten mukaisiksi, sekä leikkipihan
rakentaminen. Tilamuutokset on suunniteltu Kasvatuksen ja koulutuk-
sen toimialan tilapalveluiden kanssa yhteistyössä. Tavoitteena on, että
päiväkodin muutostyöt valmistuvat niin, että tilat luovutetaan kasvatuk-
sen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään elokuussa 2023.

Parmaco Oy:n kanssa tehty vuokrasopimus päättyy 25.1.2024. Tarkoi-
tus on tehdä uusi vuokrasopimus ajalle 26.1.2024 - 30.6.2026. Tilojen
toimittaja vastaa tilamuutostöiden toteuttamisesta ja tilojen rakennus-
teknisestä kunnosta. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa laajennuso-
san maanrakennus- ja perustustöistä, pihamuutosten toteuttamisesta
sekä ulkoalueiden ylläpidosta. Vuokrasopimukseen sisältyy toiminnan
edellyttämiä ja vuokranantajan tekemiä muutostöitä. Kohteelle on haet-
tu rakennuslupaa vuoden 2027 loppuun asti. Vuokrasopimuksen ehto-
na on, että tiloille saadaan jatkolupa. Kaupunkiympäristölautakunnan
rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 23.3.2023 esittänyt kaupun-
ginhallitukselle tilojen vuokraamista 13.3.2023 päivätyn hankesuunni-
telman mukaisesti. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutus-
lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.10.2022 kokouksessaan kaupungin toimi-
tilojen sisäisestä vuokrauksesta noudatettavat pääomavuokrien määrit-
tämisen periaatteet käyttöönotettaviksi 1.1.2023 alkaen ja kehotti kau-
punkiympäristön toimialan tilat-palvelua päivittämään kaikki sisäiset
vuokrasopimukset vastaamaan uuden pääomavuokramallin periaatteita
sekä toteuttamaan maksulajien päivitykset.

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 42063
maria.laine(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokralaskelma Eiranrannan paviljongit Tehtaankadun ala-aste väistö-
la 24.3.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (6)

21.04.2023

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Asiakkuusyksikkö 1
Talous ja suunnittelu-yksikkö

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 1



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (6)

21.04.2023

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 14 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

21.04.2023

Päivi Etelämäki
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.04.2023.