



05.06.2023

Asia/23

§ 389

Väliaikaisten paviljonkien vuokrauksen jatkaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön (Eiranranta 1)

HEL 2023-003631 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jatkovuokrata liitteenä 1 olevan 13.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset 3 000 htm² laajuiset paviljonkitilat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön 53 kuukaudeksi, sisältäen 24 kuukauden option, siten että arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 6 128 120 euroa.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 13.3.2023
- 2 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko 21.4.2023

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Vuokraus koskee osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevia väliaikaisia paviljonkitiloja, jotka palvelevat nykyisin Tehtaankadun ala-asteen ja Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enhetenin perusparannusten aikaisina väistötiloina. Vuonna 2020 käyttöön otettu Eiranrannan paviljongit on suunniteltu alun perin koulukäyttöön.



Tehtaankadun ala-asteen perusparannus ja sen myötä koulun väistötilatarve on kestänyt arvioitua pidempään. Perusparannus valmistuu keväällä 2023.

Grundskolan Norsen, Cygnaeus enhetenin perusparannuksen aloitus on viivästynyt Cygnaeusstiftelsenin tekemän rakennussuojeluesityksen johdosta. Toimipaikan väistötilan tarve on ajalla 8/2023–6/2025.

Asunto-osakeyhtiötiloissa osoitteessa Sinebrychoffinkatu 11 toimivan päiväkotitilauksen yhteydessä tehtävä linjasaneeraus toteutetaan vuosina 2023–2024. Korjaushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja ajalle 8/2023–12/2024.

Myös päiväkotien Meripirtti, Eira ja Tähtitorni perusparannukset vuosina 2024–2027 edellyttävät väistötilojen järjestämistä.

Päiväkotien väistötilatarve alueella on syntynyt paviljonkien rakentamisen jälkeen. Alueelta ei ole löytynyt tarvittavia väistötiloja ja lisäpaviljonkien sijoittaminen alueelle on erityisen haastavaa.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään jatkovuokraamalla Eiranrannassa sijaitsevat, tilaelementeistä koostuvat paviljongit ja tekemällä niihin päiväkotitoiminnan edellyttämät muutokset.

Kaupunginhallitus hyväksyi 21.10.2019 § 699 koulukäyttöön suunniteltujen paviljonkitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 3 600 brm² ja arvonlisäveroton enimmäishinta 6 850 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa. Päätöksen perusteella tehty määräaikainen vuokrasopimus Parmaco Oy:n (Y-tunnus 2465039-0) kanssa päättyy 25.1.2024. Tilojen nykyinen ulosmaksettava vuokra on 30,7 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 92 000 euroa kuukaudessa.

Tiloissa tehdään muutostöitä, jotta ne soveltuisivat myös päiväkotien väistötiloiksi. Muutostöiden yhteydessä paviljonkien väliin rakennetaan laajennusosa (25 htm²), johon tulee toinen sisäänkäynti esikoululaisia varten. Lisäksi tehdään eteistilojen muutoksia päiväkotitilojen vaatimusten mukaisiksi, sekä rakennetaan leikkipiha. Tilojen laajuus muutostöiden jälkeen on 3 000 htm². Tilamuutokset on suunniteltu yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden kanssa.

Tarkoituksena on tehdä uusi vuokrasopimus 29 kuukaudeksi ajalle 26.1.2024–30.6.2026. Nyt päätettävässä vuokrauksen kokonaishinnassa varaudutaan 24 kuukauden option.



Paviljonkirakennukselle on haettu rakennuslupaa vuoden 2027 loppuun asti. Vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä on lainvoimainen rakennuslupa vuokrattuun käyttöön.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Jatkovuokrausta koskeva 21.4.2023 päivitetty sopimusluonnos on liitteenä 2. Nykyinen vuokrasopimus on oheismateriaalissa.

Vuokra- ja investointikustannukset

Päätöksen mukaisten arvonlisäverottomien tilavuokrien ja investointikustannusten kokonaiskustannukset ovat enintään 6 128 120 euroa.

Vuokrauksen kokonaiskustannukset muodostuvat vuokranantajalle ajalla 26.1.2024–30.6.2026 maksettavasta tilavuokrasta, joka on 29,7 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 89 100 euroa kuukaudessa ja yhteensä noin 4 722 300 euroa. Tilavuokra sisältää tilojen ylläpidon liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Tilavuokraa tarkistetaan vuosittain 1 %. Ensimmäisen kerran vuokraa korotetaan 1.2.2025.

Kokonaiskustannuksiin sisältyy myös vuokranantajalle ajalla 1.8.2023–31.12.2025 tilojen muutostöistä maksettava lisävuokra, joka on 13,9 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 41 580 euroa kuukaudessa ja yhteensä noin 1 205 820 euroa. Lisävuokra maksetaan päiväkotitoiminnan edellyttämistä rakennuksen sisäpuolisista muutostöistä, joista vuokranantaja vastaa. Muutostöistä on saatu vuokranantajalta tarjous, jonka mukaan muutostyökustannukset veloitetaan kuukausittain vuokralaskutuksen yhteydessä.

Lisäksi vuokrauksen kokonaiskustannuksiin sisältyy 150 000 euroa päiväkotitoiminnan edellyttämien rakennuksen ulkopuolisten muutostöiden (väliosien perustustyöt ja pihan muutokset päiväkodin leikkipihaksi) investointikustannuksia, joista kaupunki vastaa, sekä 50 000 euron varaus kasvatuksen ja koulutuksen toimialan erityistarpeista johtuviin kustannuksiin.

Vuokra- ja investointikustannusten kokonaissummassa varaudutaan lisäksi 24 kuukauden optioon. Vuoden 2023 hintatasossa optioajalta maksettava arvonlisäveroton tilavuokra olisi yhteensä 2 138 400 euroa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan vuokranantajalle maksamasta vuokrasta, joka sisältää päiväkodin muutostöiden aiheuttaman lisävuokran ja tilojen



ylläpidon, kaupungin investoinnin aiheuttamasta lisävuokrasta, kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta sekä yleiskustannuksesta.

Tilakustannus on 25.1.2024 asti yhteensä 34,33 euroa/htm² kuukaudessa. Tästä tilavuokran osuus on 30,7 euroa/htm² kuukaudessa, ylläpitovuokran osuus 2,96 euroa/htm² kuukaudessa ja yleiskustannuksen osuus 0,67 euroa/htm² kuukaudessa.

Arvioitu jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle 26.1.2024–30.6.2026 ja mahdollisen optiokauden (24 kk) ajalta on yhteensä 40,26 euroa/htm² kuukaudessa. Tästä tilavuokran osuus on 29,7 euroa/htm²/kk, päiväkodin muutostöiden aiheuttama lisävuokra 8,4 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokran osuus 1,49 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Mahdollisella optiokaudella ei peritä enää päiväkodin muutostöiden aiheuttamaa lisävuokraa.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Jatkovuokrattavat tilat ovat olleet käytössä vuodesta 2020 alkaen.

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

Vuokranantajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Tilamuutostyöt toteuttaa vuokranantaja. Maanrakennustöistä ja pihamuutosten toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa vuokranantaja ja piha-alueen ylläpidosta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaan.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Esitys on rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukainen. Jaoston esityksen jälkeen hankesuunnitelmaa on tarkistettu käyttäjän tilakustannusten osalta ja vuokrasopimusluonnoksen vuokra-aika on päivitetty vastaamaan hankesuunnitelmaa.



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
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 13.3.2023
- 2 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuunjakotaulukko 21.4.2023

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet
- 2 Nykyinen vuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.04.2023 § 75

HEL 2023-003631 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 13.3.2023 päivätystä Eiranrannan paviljonkien väistötilapaviljongin hankesuunnitelmasta (liite 1).



Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän väistöilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, 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 siivotaviksi, 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

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Veijo Hertell, projektiarkkitehti, puhelin
veijo.hertell(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.03.2023
§ 28

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 htm² 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 tehtiin ehdolla, että kasvatus- 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

23.03.2023 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

"Arvioitu jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle 26.1.2024 - 30.6.2026 ja mahdollisen optiokauden ajalta on yhteensä 49,5 euroa/htm²/kk."

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