



§ 28

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle osoitteeseen Kustinpolku 20 toteutettavien Pasilan peruskoulun ja päiväkodin väliaikaisten lisätilojen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-003834 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pasilan peruskoulun ja päiväkodin väliaikaisten, osoitteeseen Kustinpolku 20 toteutettavien, huoneistoalaltaan yhteensä noin 2 652 htm² suuruisen lisätilojen 11.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että määräaikaiselta viiden vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvien investointikustannusten kokonaissumma on yhteensä enintään 6 112 000 euroa.

Käsittely

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Honkanen, rakennusinsinööri, puhelin: 310 22784
juha.honkanen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hnkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma pasilan päiväkotia ja koulua 11.3.2022
- 2 Kustannusarvio 29.3.2022 Pasilan peruskoulu ja päiväkotia

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pasilan peruskoulun sekä varhaiskasvatuksen tilat eivät enää ole riittävät alueen nopeasti kasvavalle palvelutarpeelle. Postipuiston uusi asuntoalue Pohjois-Pasilassa rakentuu nopeasti. Väliaikaiset noin 200 oppijalle mitoitettavat varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen lisätilat pyritään saamaan käyttöön 1.8.2022 mennessä.

Tilat toteutetaan siirtämällä väliaikaiset Parmaco Oy:ltä vuokratut tilaelementit Sinivuokonpolulta (päiväkoti) sekä Adapteo Oy:ltä vuokratut tilaelementit Hilatieltä (koulu) osoitteessa Kustinpolku 20 sijaitsevalle Y-tontille. Siirrettävät tilaelementtirakennukset ovat jääneet nykyisissä sijainneissaan tarpeettomiksi pysyvien uudisrakennusten valmistuttua.

Hankkeen kiireellisyyden vuoksi valmistelevat työt on käynnistetty maaliskuussa 2022. Valmistelevat työt ovat olleet tilaelementtien sisäisiä keittiö- ja luokkatilamuutoksia, jotka suorittaa tilojen toimittaja, sekä siirtoa valmistelevia maanrakennustöitä. Lisäksi on aloitettu rakennusluvan hakuprosessi, jotta luvan saaminen aikataulussa olisi mahdollista.

Päätettävän hankkeen kokonaiskustannukset ovat 6 112 000 euroa, jotka muodostuvat tilaelementtitoimittajille 60 kk:n määräajalta maksettavasta yhteensä 3 352 000 euron vuokrasummasta sekä investointina maksettavista siirto-, asennus-, muutos- ja maanrakennustöistä, joiden osuus on 2 760 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarve

Pasilan peruskoulun sekä varhaiskasvatuksen tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Postipuiston uusi asuntoalue Pohjois-Pasilassa rakentuu nopeasti. Väestöennusteen mukaan 1 - 15 vuotiaiden oppijoiden määrä kasvaa 1100:lla vuoteen 2036 mennessä. Väliaikaiset noin 200 oppijalle mitoitettavat perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen lisätilat pyritään saamaan käyttöön 1.8.2022. Niitä tullaan käyttämään joustavasti alueen muuttuvan palvelutarpeen mukaan ennen alueen uudisrakennushankkeiden valmistumista Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön.

Siirtokelpoiset tilaelementit ovat nopealla aikataululla kustannustehokain vaihtoehto toteuttaa riittävä määrä aloituspaikkoja oppijoille. Tilat toteutetaan siirtämällä Pohjois-Pasilaan osoitteessa Kustinpolku 20 sijaitsevalle Y-tontille 17119/1 Parmaco Oy:ltä vuokratut tilaelementit Si-



nivuokonpolulta (päiväkoti) sekä Adapteo Oy:ltä vuokratut tilaelementit Hilatieltä (koulu). Tilaelementit sijoitetaan tontille siten, että Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön suunniteltavan uudisrakennuksen toteuttaminen samalla tontille olisi mahdollista samanaikaisesti tilaelementtien käytön aikana mahdollisimman häiriöttömästi. Siirrettävät tilaelementit ovat jääneet nykyisissä sijainneissaan tarpeettomiksi pysyvien tilojen valmistuttua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 8.3.2022 Pasilan peruskoulun ja päiväkodin väliaikaisten lisätilojen tarvepäätöksessä tämän 11.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen sisällön. Tilojen toteuttamisessa tullaan huomioimaan Kasvatus- ja koulutuslautakunnan tarvepäätöksen mukaisesti henkilöstön ja oppijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä sekä varmistetaan tilojen kokonaistaloudellisuus ja kiinnitetään erityistä huomiota tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 6 112 000 euroa maaliskuun 2022 kustannustasossa, joka muodostuu tilaelementtitoimittajille 60 kk:n määräajalta 1.8.2022 - 31.7.2027 maksettavasta arvonlisäverottomana yhteensä 3 352 000 euron vuokrasummasta sekä investointina maksettavista siirto-, asennus-, muutos- ja maarakennustöistä, joiden osuus arvonlisäverottomana on 2 760 000 euroa.

Parmaco Oy:ltä vuokratun Sinivuokonpolulta siirrettävän päiväkotipaviljongin investointina Parmaco Oy:lle maksettavat arvonlisäverottomat siirto-, asennus- ja muutokustannukset ovat noin 700 000 euroa.

Adapteo Oy:ltä vuokratun Hilatieltä siirrettävän koulupaviljongin investointina Adapteo Oy:lle maksettavat arvonlisäverottomat siirto-, asennus- ja muutokustannukset ovat noin 600 000 euroa.

Ulosmaksettava vuokra 60 kk:n määräajalta 1.8.2022 - 31.7.2027 on yhteensä 3 352 000 euroa, 55 870 euroa/ /kk, 21,80 euroa/ kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 562 htm²).

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 1 363 496 euroa/htm² eli noin 44,35 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 562 htm²), joka muodostuu tilavuokrasta noin 21,80 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta noin 2,9 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk sekä investointina siirto-, asennus-, muutos- ja maarakennustöistä muodostuvasta 60 kk:n määräajalle jyvitetävästä perustamiskustannuksesta 19,15 euroa/htm²/kk.



07.04.2022

Asia/3

Rahoitus

Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoite-
tuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista. Hankkeelle on varattu 2 760 000 euroa talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa vuosille 2022 - 2031.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Juha Honkanen, rakennusinsinööri, puhelin: 310 22784
juha.honkanen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hnkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hanke suunnitelma pasilan päiväkotia ja koulu.11.3.2022
- 2 Kustannusarvio 29.3.2022 Pasilan peruskoulu ja päiväkotia

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus