



**18**

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

HEL 2024-010820 T 10 01 04

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää

A) vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaisen 2 100 htm<sup>2</sup> 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 määräaikaaisesti 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 väistötila- paikkatarpeeseen 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 varhaiskasvatukseen 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 brm<sup>2</sup>, 2 100 htm<sup>2</sup>, 7 150 hym<sup>2</sup>.

Paviljonkirakennus toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että päiväkohti yhteistiloineen otetaan käyttöön heinäkuussa 2025 (1 298 htm<sup>2</sup>) ja koulun tilat heinäkuussa 2027 (802 htm<sup>2</sup>).

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 kasvatukseen ja koulutuksen toimialan väistö- ja lisätilakäytössä. Kasvatukseen 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 liit-



teiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteesta laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen 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.

Ylläpituokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpituokran 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/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 45 726 euroa kuukaudessa ja noin 548 717 euroa vuodessa. Ulosmaksettava tilavuokra on 28,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpituokra sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yleiskustannus 0,67 /htm<sup>2</sup>/kk ja investointikustannusten mukainen lisävuokra enintään 2,32 /htm<sup>2</sup>/kk.

Tilojen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus heinäkuusta 2027 kesäkuuhun 2035 on arviolta 34,34 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 72 118 euroa kuukaudessa ja noin 863 413 euroa vuodessa. Vain neliökohtainen lisävuokra muuttuu ja on enintään 1,44 euroa/htm<sup>2</sup>/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 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan kohdentamattomien korjaushankkeiden ja väistötilojen koontihankkeeseen. Tilaelementtitoimitajalle maksettavat vuokrat rahoitetaan käyttötaloudesta talousarvion 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 tutujen 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.

Erytystä 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 väistöilat
- 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