



11.10.2023

Ärende/7

## § 237

### Hyrning av lokaler för den grundläggande utbildningen, småbarnspedagogiken, biblioteks- och ungdomstjänsterna samt mun- och tandvården för att användas som tillfälliga lokaler (Brobacka-Skomakarböle, Kopparängsgränden 5)

HEL 2023-002711 T 10 06 00

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra en paviljonggrupp bestående av tillfälliga volymelement på cirka 5 770 m<sup>2</sup> bruttoyta av Adepteo Finland Oy för tillfällig användning av den grundläggande utbildningen, småbarnspedagogiken, biblioteks- och ungdomstjänsterna samt mun- och tandvården för en utsatt tid på 78 månader i enlighet med en projektplan daterad 1.6.2023 på ett sådant sätt att totalsumman av summan för kapitalhyrorna och investeringskostnaderna exklusive mervärdesskatt uppgår till högst 11 100 960 euro enligt kostnadsnivån för mars 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Siltamäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Behov

Det gamla allaktivitetshuset i Skomakarböle på adressen Plejadvägen 11 har nått slutet av sin livscykel. Avsikten är att ersätta det med en nybyggnad på den nuvarande tomten, som beräknas stå klar för att tas i användning år 2027. Användningen av allaktivitetshuset avslutas sommaren 2024. Därefter behöver den grundläggande utbildningen,



11.10.2023

småbarnspedagogiken, biblioteks- och ungdomstjänsterna samt mun- och tandvården som verkat i huset tillfälliga lokaler.

I fråga om lågstadiet Suutarilan ala-aste, daghemmet Seulanen och biblioteks- och ungdomstjänsterna finns behovet av tillfälliga lokaler under perioden 8/2024–12/2026. Mun- och tandvården behöver tillfälliga lokaler under perioden 8/2024–1/2030.

Lågstadieskolan Siltamäen ala-astes byggnad på adressen Brobyvägen 7–9 är avsedd att ersättas med en nybyggnad, vars ibrukttagande beräknas ske år 2029. Användningen av lågstadieskolan Siltamäen ala-astes byggnad upphör vid årsskiftet 2026–2027. Den grundläggande utbildningen och småbarnspedagogiken som verkat i byggnaden behöver tillfälliga lokaler under tiden 1/2027–7/2029.

Projektet med tillfälliga lokaler i Brobacka och Skomakarböle är viktigt eftersom det säkerställer att projekten för de permanenta tjänstebyggnaderna i området genomförs i rätt tid i förhållande till varann. En grupp av tillfälliga byggnader som genomförs som volymelement behövs i augusti 2024.

Bakgrunden till lokalarrangemangen är en granskning av servicelokalnätet för Skomakarböledistriktet år 2021, där målen enligt läroplanen för fostrans- och utbildningssektorn har antecknats i fråga om stora multifunktionella utrymmen och byggnader som kombinerar olika funktioner.

## Hyreslokalerna

Stadsmiljösektorn har i juni 2023 konkurrensutsatt tillfälliga hyreslokaler som behövs under den tid som rivningen och byggandet pågår och som genomförs som tillfälliga utrymmen.

Staden hyr paviljongutrymmena av Adapteo Finland Oy (FO-nummer 2889709–1, nedan uthyraren) för 78 månader för tiden 1.7.2024–31.12.2030. I hyresavtalet kommer uthyraren och hyresgästen överens om ansvar och skyldigheter vid genomförandet av hyresobjektet. Stadsmiljösektorn hyr ut lokalerna i andra hand till användarsektorerna.

De tillfälliga lokalerna placeras på ett detaljplaneområde som anvisats som park och används som åker i Kopparängen, Skomakarböle. Placeringen av de tillfälliga lokalerna är ett resultat av samarbetet mellan stadsmiljösektorns lokaltjänster, detaljpaneläggningsen och byggnadstillsynen samt fostrans- och utbildningssektorn.

Uthyraren svarar för planeringen och genomförandet av objektet i enlighet med hyresavtalet och dess bilagor, anbudshandlingarna och de



planer, ritningar och andra handlingar som uppgörs över objektet. Hyresgästen svarar för ansökan om bygglov och eventuell ansökan om förlängning av det. Målet är att få bygglov för paviljongerna före utgången av 2023.

Uthyraren svarar för underhållet av hyresobjektet under hela hyrestiden i enlighet med den ansvarsfördelningstabell för underhållet som utgör bilaga till utkastet till hyresavtal.

Projektplanen utgör bilaga 1. Utkast till hyresavtal utgör bilaga 2.

#### Projektets omfattning

Projektet omfattar 5 770 m<sup>2</sup> bruttoyta, 4830 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och cirka 3 858 m<sup>2</sup> effektiv yta.

#### Hyres- och investeringskostnader

Hyrningens totala kostnader uppgår till sammanlagt 11 100 960 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2023.

De totala kostnaderna omfattar stadsmiljösektorns investeringskostnader till ett belopp av sammanlagt 900 000 euro. Investeringskostnaderna består av planerings- och byggherrekostnader, byggherrens separata anskaffningar samt reserveringar för tilläggs- och ändringsarbete.

Hyran som ingår i den totala kostnaden och som betalas ut för paviljongerna uppgår till 27,08 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta exklusive mervärdesskatt, dvs. cirka 130 782 euro i månaden och cirka 1 569 378 euro i året samt totalt 10 200 960 euro för en hyresperiod på 6,5 år (7/2024–12/2030).

#### Kostnader för att använda lokalerna

Den sammanlagda beräknade kostnaden exklusive mervärdesskatt för hela paviljonggruppen uppgår till 31,83 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån, dvs. cirka 153 728 euro per månad och cirka 1 844 732 euro per år för användarna. Grunden för hyran är 4 830 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Lokalkostnaderna utgörs av en lokalhyra som betalas ut och som är 27,08 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån, en underhållshyra som är 1,49 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån vid avtalsperiodens början, en omkostnad på 0,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån och en tilläggshyra på 2,59 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta/mån.

Underhållshyrans storlek bestäms för ett år åt gången utgående ifrån de realiserade kostnaderna, så att underhållskostnadernas överskott eller underskott beaktas i underhållshyrans belopp för det därpå följande året.



Det är motiverat att genomföra de tillfälliga lokalerna schematiskt i följd som ett enda projekt. Eftersom genomförandet inom de ramar som tidsplanen ställer är utmanande, föreslås genomförandet av anläggningen som ett enda projektbeslut.

#### Utlåtanden

Kultur- och fritidsnämnden och social-, hälsovårds- och räddningssektorn har tillstyrkt projektplanen för de tillfälliga lokalerna i sina utlåtanden. Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien. Fostrans- och utbildningsnämnden behandlar å sin sida kostnaderna för de tillfälliga lokalerna i samband med behovsutredningarna för de egentliga projekten.

För att de tillfälliga lokalerna ska vara tillgängliga så att projektet kan genomföras enligt investeringsprogrammets tidtabell, ska frågan om de tillfälliga lokalerna lösas innan man fattar beslut om behovet av dessa projekt.

#### Projektets finansiering

Hyran för de tillfälliga lokalerna finansieras ur driftsekonomianslagen. Kostnaderna för att låta bygga projektet finansieras ur investeringsanslagen.

#### Projektets genomförande och tidsplan

Avsikten är att uthyraren före utgången av juni 2024 ska genomföra markbyggandet, flyttningen av volymelementen, uppförandet och gårdsbyggandet. Målet är att inreda lokalerna i juli 2024 och ta dem i användning i augusti 2024.

#### Förslag av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har 15.6.2023 (§ 60) föreslagit att projektplanen godkänns.

I sitt förslag ansåg sektionen att det var viktigt att man vid beredningen och genomförandet av projektet tar hänsyn till trafiksäkerheten i de tillfälliga lokalernas omgivning. Då behovet av de tillfälliga lokalerna inte längre föreligger ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att återställa tomten vid Kopparängsgränden 5 till det tillstånd den hade före användningen som utrymme för tillfälliga lokaler.

#### Beslutets verkställighet och behörighet



11.10.2023

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan har stadsfullmäktige behörighet att besluta om projektplaner som gäller projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen, i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs, för avsikt att bemyndiga chefen för kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att ingå hyresavtal med Adapteo Finland Oy och vid behov göra smärre ändringar i avtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Siltämäki-Suutarilan väistötilat, hankesuunnitelma 1.6.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

**Bilagematerial**

- 1 Tarvekuvaukset, tilaohjelmat, Kasko, Kuva, Sote
- 2 ARK Viitesuunnitelmat

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 573

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



11.10.2023

Ärende/7

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Adapteo Finland Oy:ltä väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan noin 5 770 brm<sup>2</sup> laajuisen paviljonkir ryhmän perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalvelujen sekä suun terveydenhuollon väistötilakäyttöön 78 kuukauden määräajaksi 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että pääomavuokrasumman ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 05.09.2023 § 122

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi puoltavan lausunnon 1.6.2023 päivätystä Siltämäki-Suutarilan väistötilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja  
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi  
Mustafa Gürler, arkkitehti, puhelin: 09 310 26435  
mustafa.gurler(a)hel.fi

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 19.6.2023

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan johtoryhmä on 5.6.2023 päättänyt Siltämäki-Suutarilan väistötiloista; väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja kirjastokäytön sekä suun terveydenhuollon paviljonkir ryhmän hankesuunnitelmasta.



11.10.2023

Ärende/7

Hankesuunnitelma hyväksyttiin seuraavin ehdoin; suun terveydenhuollon tiloja tulee vielä suunnitella tarkemmin toiminnallisesta näkökulmasta. Henkilöstön työvaatteet ja niiden säilytykseen ja kuljetuksiin liittyvät tilavaraukset, sosiaalityilat, instrumentti- ja tarveainevarastot sekä hammashoitoyksiköiden järjestelmien vaatimat tekniset tilat ovat kaikille toiminnalle välttämättömiä.

Väistötiloihin siirryttäessä vuokran tulisi toimialan mielestä säilyä ennallaan; kohtuullinen vuokrantarkistus voidaan hyväksyä, kun se ilmoitetaan budjetointia varten ennakkoon.

Lisätiedot

Anne Jaakkola, arkkitehti, puhelin: 310 24504  
anne.jaakkola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.06.2023 § 60

HEL 2023-002711 T 10 06 00

Osoitteessa Vaskiniitynkuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Suutarilan Vaskiniityyn, osoitteeseen Vaskiniitynkuja 5 sijoittuvan, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja kirjastokäyttöön sekä suun terveydenhuoltoa varten suunnitellun paviljonkiryhmän 1.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 5 770 brm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomavuokrasumman ja investointikustannukset sisältävä enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 100 960 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Jaosto piti tärkeänä, että hankkeen valmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan väistötilojen ympäristön liikenneturvallisuus. Väistötilojen tarpeen päätyttyä kiinnitetään erityistä huomiota Vaskiniitynkuja 5 tontin ennallistamiseen väistötilakäyttöä edeltävään tilaan.

Käsittely

15.06.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



11.10.2023

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Noora Laak: Jaosto pitää tärkeänä, että hankkeen valmistelussa ja toteutuksessa huomioidaan väistötilojen ympäristön liikenneturvallisuus. Väistötilojen tarpeen päätyttyä kiinnitetään erityistä huomiota Vaskiniitynkuja 5 tontin ennallistamiseen väistötilakäyttöä edeltävään tilaan.

Kannattaja: Riina Bhatia

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

01.06.2023 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi