

# Pasilan päiväkotij ja koulu, tilaelementtirakennusten hankesuunnitelma(vuokrahanke)

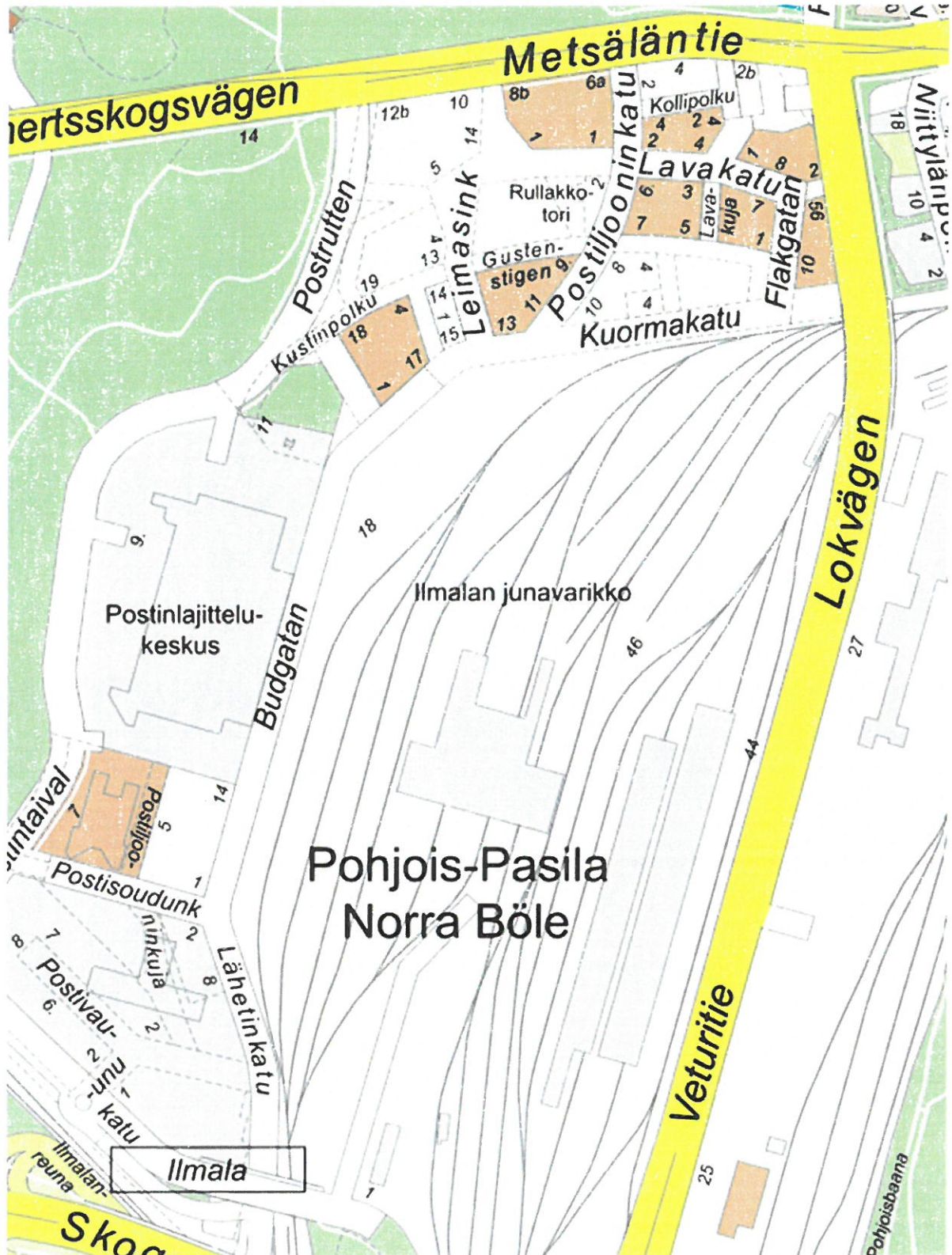
Kustinpolku 20, 00240 Helsinki



Vuokrahanke

Hankenro 2821P21579

## Sijainti







## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Pasilan väliaikainen tilaelementtiratkaisu koulu ja päiväkotikäyttöön, Kustinpolku 20, vuokrahamke	<b>Hankennumero</b> 2821P21579
<b>Osoite</b> Kustinpolku 20, 00240 Helsinki	<b>Rakennustunnus (RATU)</b>
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 17, Pasila	<b>Kiinteistöobjekti</b> 6931
<b>Käyttjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / Peruskoulu ja LPK toiminnalle väliaikainen lisätilaratkaisu uudisrakennushankkeen valmistumiseen asti	<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> LPK 140 PK 70
<b>Rakennuksen laajuustiedot (yht. 6 tilaelementeistä koostuvaa paviljonkia)</b>	brm <sup>2</sup> htm <sup>2</sup> hym <sup>2</sup> m <sup>3</sup>
	2562
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Postipuiston uusi asuntoalue Pohjois-Pasilassa rakentuu nopeasti. Pasilan peruskoulun ja varhaiskasvatuksen tilat eivät enää ole riittävät alueen nopeasti kasvavalle palvelutarpeelle. Väliaikaiset noin 210 oppijalle mitoitettut varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen lisätilat pyritään saamaan käyttöön 1.8.2022 mennessä. Tilaratkaisu ajalle 2022-2027 toteutetaan siirtämällä osoitteesta Sinivuokonpolku 9 vuonna 2019 rakennettu siirtokelpoinen päiväkotiki ja osoitteesta Hilatie 1 väliaikainen rakennus A tilapäisiksi tiloiksi 5 vuoden ajaksi osoitteeseen Kustinpolku 20.	
<b>Hankkeen kustannukset</b>	<b>Kustannusarvio (alv 0%)</b>
Arvio ulosmaksettavasta kokonaisvuokrasta 60 kk*	1.8.2022-31.7.2027 (21,80 €/htm <sup>2</sup> /kk)      3 351 096      €/60 kk
Perustamiskustannukset**	4/2022 – 8/2022      2 760 000      €
<b>Kustannukset yhteensä</b>	<b>6 111 096      €</b>
*Sisältää arvion Parmacon sekä Adapteon paviljonkien ulos maksettavasta vuokrasta ajalta 1.8.2022-31.7.2027. Vuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti. Pihan ylläpidosta vastaa Kaupunkiympäristön toimiala. **Tarvittavat muutostyöt: Keittiömuutos, naulakot, kuivauskaapit, taukotila opettajille, vesipiste terveydenhoitajan tilaan sekä muita pieniä muutoksia sekä Parmaco Oy:lle ja Adapteo Oy:lle investointina maksettavat kustannukset siirto- ja asennustöistä. Hankenro 2821P21579.	

<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>						
	Vuokra €/ htm <sup>2</sup> / kk	yp €/ htm <sup>2</sup> / kk	Hallintokulu €/ htm <sup>2</sup> / kk	Lisävuokra (inv.kust.) €/ htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/ htm <sup>2</sup> / kk	
Tuleva vuokra peruskoulu	21,80	2,90	0,50	19,15	44,35	
Tuleva vuokra LPK	21,80	2,90	0,50	19,15	44,35	
<b>Hankkeen aikataulu</b>						
Toteutuksen suunnittelu 2/2022 – 3/2022, rakentaminen 4/2022 – 8/2022						
<b>Rahoitussuunnitelma</b>						
Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen kohdentamattomista korjausmäärärahoista.						
<b>Väistötilat</b>					Väistötilojen kustannusarvio	
Ei tarvita. Hanke on lisätila.					-	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>						
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat sisäänvuokraamalla ne tilaelementtitoimittajilta sekä vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. Paviljongit siirretään osoitteista Hilatie 1 ja Sinivuokonpolku 9 ja niiden vuokrasopimuksia jatketaan 31.7.2027 asti.						
<b>Lisätiedot</b>						
Tilat vuokrataan ajalle 1.8.2022 – 31.7.2027 / 60kk. Tilat vuokrataan Parmaco Oy:ltä ja Adapteo Oy:ltä. Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokrasumma tältä ajalta on yhteensä 3 351 096 euroa.						

## Sisällys

Hankkeen tarpeellisuus.....	5
Hankkeen toteutuskustannukset .....	6
Tilakustannukset käyttäjälle .....	7
Rahoitussuunnitelma .....	7
Valmisteluryhmä ja pääsuunnittelija .....	7
Liitteet .....	7

## Hankkeen tarpeellisuus

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 mitoitettut 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.

## Toiminnallinen ratkaisu

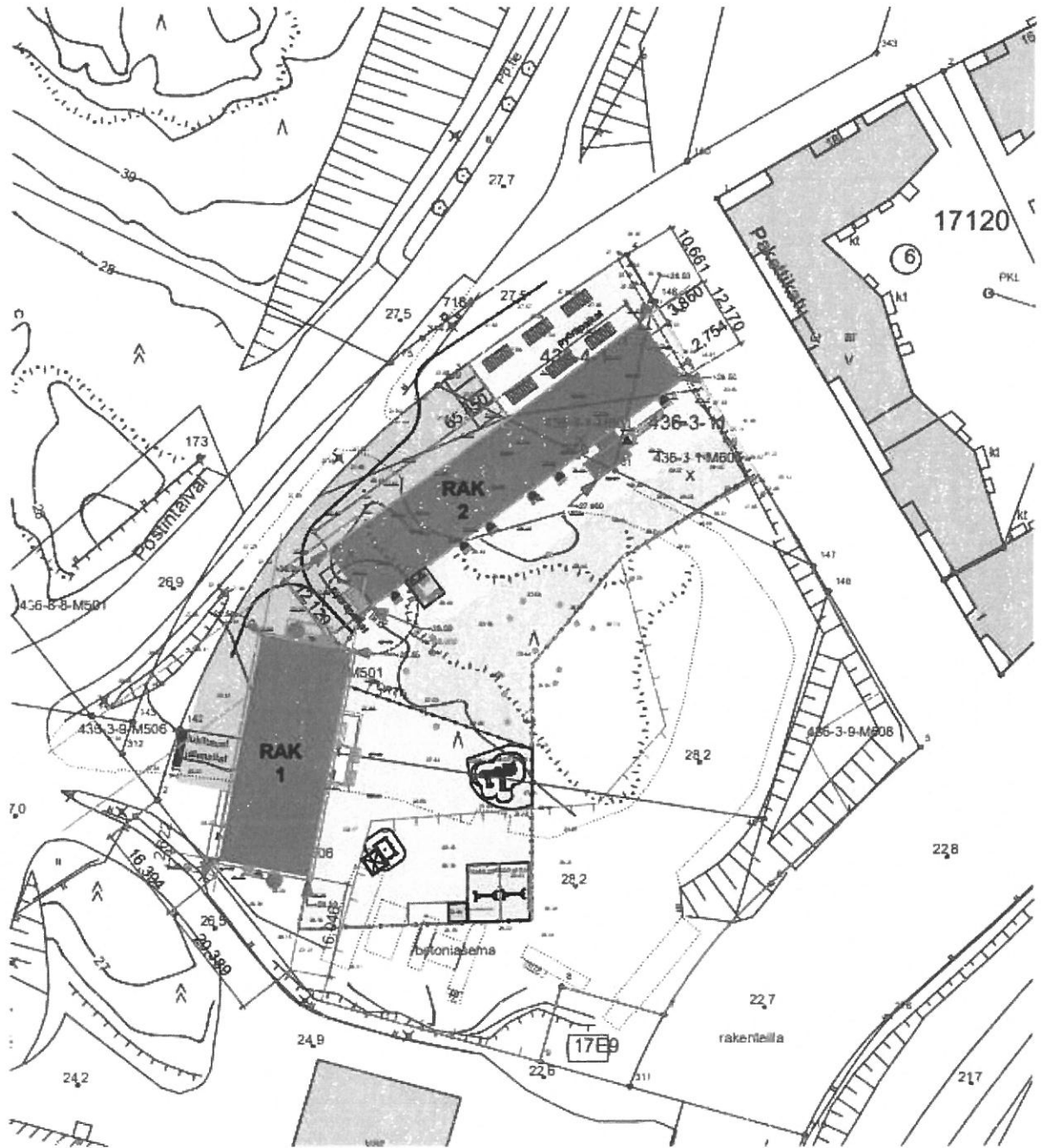
Siirtokelpoiset tilaelementit ovat nopealla aikataululla kustannustehokkain vaihtoehto toteuttaa riittävä määrä aloituspaikkoja oppijoille. Tilat toteutetaan siirtämällä Pohjois-Pasilaan osoitteessa Kustinpolku 20 sijaitsevalle Y-tontille 17119/1 Parmaco Oy:ltä vuokratut tilaelementit Sinivuokonpolulta (päiväkoti) sekä Adapteo Oy:ltä vuokratut tilaelementit Hilatieltä (koulu). Siirrettävät tilaelementit ovat jääneet nykyisissä sijainneissaan tarpeettomiksi pysyvien tilojen valmistuttua.

Tilat tulevat ensisijaisesti alueen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön sekä ala-asteikäisten oppilaiden (1-2 lk/1-4 lk) käyttöön. Tilat tarvitaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön siten, että niissä voidaan joustavasti järjestää uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin varhaiskasvatusta ja perusopetusta. Tiloja tule suunnitella joustavaan käyttöön palveluiden välille.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 8.3.2022 Pasilan peruskoulun ja päiväkodin väliaikaisten lisätilojen tarvepäätöksessä tämän 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.

Tilaelementit sijoitetaan tontille siten, että Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön suunniteltavan uudisrakennuksen toteuttaminen samalla tontille olisi mahdollista samanaikaisesti tilaelementtien käytön aikana mahdollisimman häiriöttömästi. Tilojen sijainnin tulee mahdollista turvallinen liikkuminen ja turvallinen koulutie.

:



Kuva: Tilaelementtien sijoittaminen tontille, asemapiirros.

## Hankkeen toteutuskustannukset

Hankkeen hyväksytyt 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 htm<sup>2</sup>).

## Tilakustannukset käyttäjälle

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

## Rahoitussuunnitelma

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

## Valmisteluryhmä ja pääsuunnittelija

Pääsuunnittelija Antti Rauhalampi puhelin: 050 5575517, antti(a)rauhalampi.fi  
Projektinjohtaja Juha Honkanen, puhelin: 310 22784, juha.honkanen(a)hel.fi

## Liitteet

UKA 24.3.2022