



16.5.2022

Asia/17

17

Tilaelementeistä koostuvien tilapäisten tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön

HEL 2022-003834 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata Parmaco Oy:ltä ja Adapteo Oy:ltä yhteensä 2 652 htm² laajuiset tilaelementeistä koostuvat lisätilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön liitteenä olevan 11.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että viiden vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannuksen kokonaissumma on yhteensä enintään 6 112 000 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimukset Parmaco Oy:n ja Adapteo Oy:n kanssa sekä tekemään vuokrasopimuksiin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarve

Pasilan peruskoulun sekä varhaiskasvatuksen tilat eivät ole enää riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Postipuiston uusi asuinalue Pohjois-Pasilassa rakentuu nopeasti. Väestöennusteen mukaan 1–15 -vuotiaiden lasten ja nuorten määrä kasvaa 1 100:lla vuoteen 2036 mennessä. Väliaikaiset noin 200 oppilaalle mitoitettut perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen tilaelementeistä koostuvat lisätilat pyritään saamaan käyttöön 1.8.2022. Niitä tullaan käyttämään joustavasti alueen muuttuvan palvelutarpeen mukaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä ennen alueen uudisrakennushankkeiden valmistumista.

Hankkeen kiireellisyyden vuoksi valmistelevat työt on käynnistetty maaliskuussa 2022. Valmisteleвина töinä on tehty muun muassa tilaelementtien sisäisiä keittiö- ja luokkatilamuutoksia. Lisäksi on suoritettu siirtoa valmistelevia maanrakennustöitä sekä aloitettu rakennusluvan hakuprosessi.

Vuokrattavat tilat

Siirtokelpoiset tilaelementit ovat nopealla aikataululla kustannustehokkain vaihtoehto toteuttaa riittävä määrä aloituspaikkoja Pasilan alueelle. Lisätilat on tarkoitus toteuttaa siirtämällä Pohjois-Pasilaan osoitteeseen Kustinpolku 20 sijaitsevalle Y-tontille 17119/1 Parmaco Oy:ltä vuokratut tilaelementit Sinivuokonpolulta (päiväkoti) sekä Adapteo Oy:ltä vuokratut tilaelementit Hilatieltä (koulu). Kyseiset siirrettävät tilaelementit ovat



jääneet nykyisissä sijainneissaan tarpeettomiksi pysyvien tilojen valmistuttua.

Tilaelementit sijoitetaan tontille 17119/1 siten, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan käyttöön suunnitellun uudisrakennuksen toteuttaminen samalle tontille on mahdollista samanaikaisesti tilapäisten tilojen käytön aikana mahdollisimman häiriöttömästi.

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

Vuokraus ulkoiselta toimijalta ja hankkeen kustannukset

Ulosmaksettava kokonaisvuokra 60 kk:n määräajalta 1.8.2022–31.7.2027 on yhteensä noin 3 352 000 euroa.

Ulosmaksettava vuokra jakautuu vuokranantajien kesken siten, että Parmaco Oy:lle maksetaan noin 22 800 €/kk ja Adapteo Oy:lle noin 33 000 €/kk.

Parmaco Oy:ltä vuokratun Sinivuokonpolulta siirrettävän päiväkotipaviljongin investointina Parmaco Oy:lle maksettavat arvonlisäverottomat siirto-, asennus- ja muutuskustannukset ovat noin 700 000 euroa. Adapteo Oy:ltä vuokratun Hilatieltä siirrettävän koulupaviljongin investointina Adapteo Oy:lle maksettavat arvonlisäverottomat siirto-, asennus- ja muutuskustannukset ovat noin 600 000 euroa.

Päätöksen mukainen enimmäishinta 6 112 000 euroa sisältää investointikustannuksia yhteensä 2 760 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät edellä mainitut siirto-, asennus- ja muutuskustannukset sekä maanrakennustyöt.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on vuodessa noin 1 363 500 euroa, eli noin 113 625 euroa kuukaudessa. Neliövuokran perusteena on 2 562 htm². Kuukausivuokra on 44,35 euroa/htm²/kk, joka muodostuu tilavuokrasta 21,80 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta 2,90 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,50 euroa/htm²/kk sekä investointikustannuksina aiheutuvista siirto-, asennus-, muutos- ja maarakennustyöistä muodostuvasta 60 kk:n määräajalle jyvitetävästä perustamiskustannuksesta 19,15 euroa/htm²/kk.



Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään 1.8.2022.

Rahoitus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalta
8 02 02 06 Kohdentamattomat korjaushankkeet ja väistötilat.

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

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto