



21.10.2019

Asia/12

## § 699

### Väliaikaisen tilaelementeistä koostuvan paviljongin hankesuunnitelma (Eiranranta 1)

HEL 2019-008939 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi tilaelementeistä koostuvan koulukäyttöön suunnitellun paviljongin 23.8.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 3 600 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 850 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Eiranranta 1 paviljonki, hankesuunnitelma\_23.8.2019

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Hankesuunnitelman mukaiset väistötilat tarvitaan Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen väistötilaksi ja Grundskolan Norsenin Cygnaeus-toimipaikan perusparannuksen aikaiseksi väistötilaksi.

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019, 149 § hyväksynyt Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman. Koulurakennuksessa toteutetaan perusparannus 4/2020–6/2022.

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018, § 378 hyväksymän vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden ohjelmassa vuosiksi 2019–2028 Grundskolan Norsenin Cygnaeus-toimi-



paikan rakennuksen perusparannus sisältyy vuosille 2022–2023 toteuttavana hankkeena. Rakennuksen hankesuunnittelu on käynnissä.

Väistötilat näille perusparannuksen kohteena oleville kouluille on tarkoitus hankkia vuokraamalla siirtokelpoisista tilaelementeistä koostuva paviljonki 46 kuukauden ajaksi.

#### Hankesuunnitelma

Väistötilapaviljonki on tarkoitus sijoittaa Merikadun ja Eiranrannan väliselle pysäköintialueelle (LP-1), joka on toiminut talvisin veneiden talvisäilytyspaikkana. Näin vältetään väistötilojen sijoittaminen puisto- tai työmaa-alueille. Veneille on osoitettu talvisäilytyspaikka Hernesaaresta. Paviljongin rakennuspaikalla sijaitseva jätteiden kierrätyspiste tullaan siirtämään uuteen paikkaan hankkeen kustannuksella.

Eiran alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Paviljongin rakennusmassa on jaettu 1- ja 2-kerroksisiin osiin siten, että sen vaikutus ympäröiviin näkymiin on mahdollisimman vähäinen. Alueen asukkaille on järjestetty tiedotustilaisuus 23.9.2019. Seuraavana vaiheena on rakennuslupahakemuksen jättäminen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 415 hym<sup>2</sup>, noin 3 600 brm<sup>2</sup> ja noin 2 800 htm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä 6 850 000 euroa kustannustasossa 7/2019 (RI 104,0; THI 187,1).

Kokonaiskustannus sisältää paviljongin vuokratustannukset vuokraajalle arvonlisäverottomana yhteensä 4 232 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 2 618 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, maanrakennustyöt, pihan toteutus, tontin ulkopuoliset kaivutyöt, rakennuttajan erillishankinnat, varaukset sekä rakennuspaikan ennallistaminen.

Tilaelementtien vuokratustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoituista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Tilakustannus käyttäjälle

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Tehtaankadun ala-asteen väistötilojen tilakustannuksiin on 3.12.2018 päivätyssä hankesuunnitelmassa varauduttu enintään 1,7 miljoonaan euroon asti. Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi.

Grundskolan Norsenin Cygnaeus-toimipaikan perusparannuksen väistötilasta ei ole päätetty vielä. Perusparannuksen hankesuunnitelmaa valmistellaan siten, että rakentaminen alkaisi heti Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen käyttöönoton jälkeen.

Molempien perusparannusten väistötilat on perusteltua toteuttaa aikataulullisesti peräkkäin yhtenä hankkeena. Koska toteuttaminen vaaditussa aikataulussa on haastavaa, esitetään väistötilajärjestelyn toteuttamista yhtenä hankepäätöksenä.

Väistötilahankkeen 6,85 miljoonan euron enimmäiskustannus bruttoalaa kohden laskettuna on 1 903 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset perustuvat edullisimpaan neljältä tilaelementtitoimittajalta avoimessa kilpailutuksessa saaduista tarjouksista. Tilaelementtien toimittajille maksettava vuokra huoneistoalaa kohden on enintään noin 33 euroa/htm<sup>2</sup>. Ulosvuokra on suurehko, koska kustannus kohdistuu lyhyehkölle 46 kuukauden vuokra-ajalle. Tilaelementeistä ulos maksettavan vuokran osuus on noin 2/3 enimmäiskustannuksesta. Loput ovat investointikustannuksia. Käyttäjälle väistötilan tilakustannus jyvitetään tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti nykyisen sisäisen vuokran ylittävältä osuudelta 30 vuoden poistoajalle toteutuman mukaan. Lopullinen jyvitys tarkistetaan Grundskolan Norsenin Cygnaeus-toimipaikan perusparannuksen hankepäätöksen yhteydessä.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut. Tilojen toimittaja vastaa rakennusteknisestä kunnosta.

Tavoitteena on suunnitella hanke siten, että tilat ovat käytettävissä huhtikuussa 2020.

#### Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta asiassa

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kau-



punkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Tehtaankadun ala-asteen väistötiloja koskeva toivomusponsi

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019, 149 § hyväksynyt Tehtaankadun ala-asteen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman. Samalla kaupunginvaltuusto on hyväksynyt valtuutettu Daniel Sazonovin toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuutta nopeuttaa Tehtaankadun ala-asteen siirtymistä väistötiloihin suunniteltua nopeammin.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Eiranranta 1 paviljonki, hankesuunnitelma\_23.8.2019

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.09.2019 § 79

HEL 2019-008939 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Eiranranta 1 sijoittuvan, tilaelementeistä koostuvan koulukäyttöön suunnitellun paviljongin 23.8.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hank-

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



21.10.2019

keen enimmäislaajuus on noin 3 600 brm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 850 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa.

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi