



14.06.2023

Ärende/15

§ 145

Hyrning av lokaler för småbarnspedagogiken (Hertonäs, Abraham Wetters väg 15)

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra daghemslokaler på cirka 2 500 m² bruttoyta enligt en projektplan som daterats 15.12.2022 så att det sammanlagda beloppet av de moms fria hyrorna under hyrestiden på 25 år och investeringskostnaderna är högst 12 770 000 euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 15.12.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov

Den daghemsbyggnad som staden hyr svarar på det finskspråkiga och svenskspråkiga lokalbehovet för närservice i Hertonäs och förbättrar servicen.

De nuvarande lokalerna för daghemmen i Hertonäs distrikt räcker inte till för det ökande servicebehovet i området. Antalet barn i sydöstra stordistriktets område för småbarnspedagogik ökar med cirka 450 under prognosperioden 2019–2030. I Hertonäs företagsområde kommer antalet barn i småbarnspedagogikålder att öka med cirka 180 (barn) fram till år 2035 på grund av kompetteringsbyggande i området. Det nya daghemmet betjänar företagsområdet, Kasberget och Tammelund och daghemmet är lätt att nå.



I och med projektet får den svenskspråkiga småbarnspedagogiken 21 nya platser och den finskspråkiga småbarnspedagogiken 161 nya platser.

Hysesprojektet ersätter det svenskspråkiga daghemmet Killingens lokaler på Båtsviksporten 3. Daghemmet Killingen har 42 platser. Daghemmet Killingens nuvarande lokaler är i behov av ombyggnad och stöder inte till alla delar verksamhetsmålen. Fostrans- och utbildningssektorn avstår från daghemmet Killingens lokaler när hyreslokalerna är klara.

Fostrans- och utbildningsnämndens svenska sektion har 18.5.2021 (§ 8) godkänt lokalbehovet. Fostrans- och utbildningsnämnden har 17.8.2021 (§ 262) godkänt en utredning om behovet av en nybyggnad för daghemmet på Abraham Wetters väg.

Hyreslokaler

Staden hyr de lokaler som behövs för daghemmet i nybyggnaden. I den fortsatta planeringen av nybyggnaden följs referensplanerna.

I enlighet med Helsingfors stads lokalstrategi (stadsstyrelsen 22.6.2022, § 400) ska planeringen av stadens servicenätverk vara föregripande och flexibel. Att låta bygga daghemmet som ett hyresprojekt anpassar flexibelt byggnadsbeståndet till servicebehovet. Eftersom tomten förblir i stadens ägo och användningsändamålet i detaljplanen begränsas till offentlig service säkerställer stadens företrädare även för framtidens servicebehov. Den hyresvärd som kunde erbjuda det bästa priset och den bästa kvaliteten i en konkurrensutsättning planerar, bygger och hyr ut sunda och säkra lokaler på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt. Hyresvärderna ansvarar för lokalernas underhåll. Byggnad av servicebyggnader med hyresmodell binder mindre av stadens egna resurser och underlättar stadens underhållsansvar i förvaltningen av dess stora byggnadsbestånd.

Daghemmet placeras intill Hertons försöksområde på Abraham Wetters väg 15. Lokalerna planeras för 224 barn inom småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen. Av platserna är 63 platser för den svenskspråkiga och 161 för den finskspråkiga småbarnspedagogiken. Från den finska småbarnspedagogiken fortsätter barnen för tillfället till Porolahden peruskoulu och från den svenska småbarnspedagogiken till Botby grundskola.

Stadsmiljösektorn har lämnat in en anbudsbegäran om hyresprojektet I projektet ingår genomförandeplanering, byggande, finansiering och underhåll. Anbudet begärdes för ett tidsbundet avtal på 25 år, eftersom



14.06.2023

Ärende/15

syftet med upphandlingen var att avtalet skulle vara så förmånligt som möjligt för staden.

Anbudsförfarandets vinnare Hemsö Suomi Oy (FO-nummer 2699026-8, nedan hyresvärden) hyr ut nybyggnaden till staden i 25 år. Staden ingår ett hyresavtal med hyresvärden. Den totala omfattningen av de lokaler som hyrs är cirka 2 500 m² bruttoyta och lägenhetsytan för lokalerna cirka 2 040 m². I anslutning till daghemmet finns en gård, som daghemmet använder under sina öppettider.

Staden har företräde till att hyra objektet på nytt. Staden ska skriftligen meddela om den tänker använda detta företräde tolv månader före utgången av hyresperioden.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektplaneringen har representanter för byggnadstillsynen, gatu- och trafikplaneringen, miljöcentralen och räddningsverket samt tillgänglighetsombudet och samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1. Ett utkast till hyresavtal finns i bilaga 2.

Hyres- och investeringskostnader

Hyresvärden ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och ombyggnad under hela hyresperioden. För detta betalar stadsmiljösektorns lokalservice en hyra som omfattar kapitalhyra som är bunden till levnadskostnadsindexet, underhållshyra samt andelar av arrendet och fastighetsskatten.

Enligt anbudet är kapitalhyran för lokalerna exklusive mervärdesskatt cirka 19,56 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 39 900 euro i månaden och cirka 478 800 euro om året. Grunden för hyran per kvadratmeter är 2 040 m² lägenhetsyta.

Projektets maximipris på 12 770 000 euro består av kapitalhyresbeloppet på 11 970 000 euro utan indexjustering som betalas ut under hyresperioden på 25 år, en reservering på högst 500 000 euro för eventuella ändringar i fostrans- och utbildningssektorns verksamhet samt en reservering på högst 300 000 euro för projektets berednings- och tillsynskostnader.

Hyresvärden ansvarar för skötseln och underhållet av fastigheten i enlighet med den anskaffnings- och ansvarsfördelningstabell som finns som bilaga till utkastet till hyresavtal. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra som årligen justeras enligt de faktiska kost-



14.06.2023

Ärende/15

naderna för skötsel- och underhållstjänsterna. Den beräknade underhållshyran när avtalet börjar är 5,50 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt 11 220 euro i månaden. I underhållshyran ingår fastighetens alla vanliga användnings-, skötsel- och underhållskostnader, dvs. kostnader för fastighetsunderhåll, uppvärmning, nedkylning, vatten och avloppsvatten, elektricitet, renhållning av allmänna utrymmen samt avfallshantering och årsreparationer. Om hyresvärden utför särskilt avtalade användartjänster för staden, faktureras kostnaderna för tjänsterna separat enligt utfallet.

Dessutom betalar stadsmiljösektorns lokalservice arrendet och den fastighetsskatt som staden fastställer till hyresvärden enligt utfallet.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den beräknade lokalkostnaden för fostrans- och utbildningssektorn exklusive mervärdesskatt är 31,16 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 63 566 euro i månaden och cirka 762 800 euro om året.

Lokalkostnaden består av lokalhyran på 19,56 euro/m² lägenhetsyta/mån och underhållshyran, som i början på avtalsperioden beräknas uppgå till 5,50 euro/m² lägenhetsyta/mån. I hyran ingår dessutom kostnader under beredningsfasen till ett belopp av högst 0,90 euro/m² lägenhetsyta/mån, kostnader för eventuella ändringar i fostrans- och utbildningssektorns verksamhet som hyresvärden gör till ett belopp av högst 1,20 euro/m² lägenhetsyta/mån, allmänna kostnader till ett belopp av 0,5 euro/m² lägenhetsyta/mån, arrendet, som i början av avtalsperioden är cirka 61 200 euro om året (2,50 euro/m² lägenhetsyta/mån), samt fastighetsskatten, som i början av avtalsperioden är cirka 24 480 euro om året (1,00 euro/m² lägenhetsyta/mån).

Underhållshyrans storlek bestäms utifrån de faktiska kostnaderna för ett år åt gången så att över- eller underskottet i underhållskostnaderna beaktas i följande års underhållshyra.

Tillfälliga lokaler behövs inte

Eftersom nybyggnaden placeras på en annan tomt kan daghemsverksamheten fortsätta oavbrutet tills den nya byggnaden blir klar. Tillfälliga lokaler behövs inte.

Tidsplan

Hyesavtalet ingås och byggandet kan börja efter att stadsfullmäktiges hyresbeslut har vunnit laga kraft, kontrakttritingarna, tidsplanen och kvalitetsplanerna är klara och bygglovets har beviljats.



14.06.2023

Ärende/15

Hyresvärden bygger klart objektet under projektets byggfas. Byggfasen avslutas när objektet blir klart samt med godkänt mottagande och ibruktagande. Hyrestiden börjar vid godkänt mottagande av lokalerna.

Målet är att daghemsverksamheten ska kunna inledas i lokalerna senast i april 2025.

Finansiering

Projektet ingår i de planerade ny- och ombyggnadsprojekt för hyres- och aktieobjekt för åren 2023–2032 som ingår som bilaga i 2023 års budget.

Hyran som ska betalas finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Byggkostnader samt reserveringar för tilläggs- och ändringsarbeten finansieras med stadens ospecificerade anslag.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden gav 11.4.2023 (§ 78) ett utlåtande där den tillstyrkte hyrning av de lokaler som beskrivs i projektplanen. Fostrans- och utbildningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål.

Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Beslutets verkställighet och behörighet

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i sitt verkställighetsbeslut bemyndiga chefen för lokalservicens kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att underteckna hyresavtalet med Hemsö Suomi Oy, som finns i bilaga 2, samt att vid behov göra små ändringar av teknisk natur i hyresavtalet.

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.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 15.12.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos



14.06.2023

Ärende/15

Bilagematerial

- 1 Hanksuunnitelman liitteet
- 2 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 377

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata 15.12.2022 päivätyn hanksuunnitelman mukaiset noin 2 500 brm² laajuiset päiväkotitilat siten, että 25 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 12 770 000 euroa.

29.05.2023 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.04.2023 § 78

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.12.2022 päivätystä lasten päiväkotikiinteistöjen ja daghemmet Killingenin korvaavan päiväkodin hanksuunnitelmasta (liitteet 2 ja 3).



14.06.2023

Ärende/15

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.12.2022
§ 138

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle tämän päätöksen liitteenä 3 olevan Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankeeseen 15.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten noin 2 500 brm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 770 000 euroa laskettuna 25 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 7 olevan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.



14.06.2023

Ärende/15

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankeeseen toteuttajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän tämän päätöksen liitteenä 5 olevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen sekä oikeutti hankeyksikkö 2:n yksikönpäällikön tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Lisäksi jaosto oikeutti rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta kaupunginhallituksen päätöstä.

Käsittely

15.12.2022 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi