



§ 119

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön osoitteessa Iso Roobertinkatu 23 sekä hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-008871 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

- Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 23 - 25 vuokrahankkeen 12.10.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, noin 2 466 htm² laajuisten tilojen vuokraamista siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääomavuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 10 480 007 euroa, ehdolla että kasvatusta ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

- kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee huoneistoalaltaan noin 2 466 htm² tiloja ja leikkipihaa kooltaan 926 m² 15 vuoden vuokra-ajaksi.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Päivi Etelämäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pirjo Pajarinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38606
pirjo.pajarinen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871



29.10.2020

paivi.etelamaki(a)hel.fi
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LIITE 1a ISOROBA 23 Hasu_ARK_12102020
- 2 LIITE 1b Iso Roba 23 tarveselvitys päätös suomi HEL 2020-007931
- 3 LIITE 1c Iso Roba 23 tarveselvitys päätös svenska HEL 2020-007931
- 4 LIITE 2 Päiväkoti Iso-Roobertinkatu 23 tarveselvityslomake
- 5 LIITE 3 IR23 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
- 6 LIITE 4 Iso Roba 23 vuokrasopimusluonnos 31082020 hasu
- 7 LIITE 5 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokranantaja	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilatarve

Helsingin ydinkeskustan alueella ei ole tarjolla vapaita rakennuspaikkoja eikä päiväkotitiloja, joten tilat joudutaan vuokraamaan olemassa olevasta tilakannasta.

Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella lähtökohtaisesti sovelleta hankintalakia.



Hanke toteutetaan korvaamaan Daghemmet Albertin nykyiset väliaikaiset tilat, joista joudutaan luopumaan Marian sairaala-alueen kehittämisen myötä. Hankkeella korvataan myös kantakaupungissa sijaitsevia, väliaikaisesti päiväkotikäytössä olevia paviljonkitiloja, esimerkiksi Päiväkoti Meripirtin Hiekkarannantie 6 toimipiste. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala selvittää, mistä pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista voidaan lisäksi luopua hankkeen toteutumisen myötä.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat päiväkotitilat toteutetaan vuokrahankkeena Sponda Investment Properties A Oy omistamaan toimistorakennukseen (Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21 - 25) osoitteessa Iso Roobertinkatu 23. Rakennuksesta vuokrataan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön, noin 240 lapselle, kerroksissa 1 - 6 sijaitsevat 2 466 htm² laajuiset päiväkotitilat ja sisäpihalla oleva 926 m² laajuinen leikkipiha.

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset muutostyöt. Hankkeen suunnittelu tapahtuu kiinteistön omistajan tilaamana, yhteistyössä kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajien kanssa.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä poikkeamispäätöksen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Hankkeen toteutuksen tai käytön aikana kiinteistössä mahdollisesti ilmenevät rakennustekniset lisä- ja muutostyöt eivät vaikuta vuokraan, vaan sisältyvät vuokratarkoitukseen.

Tilojen laatutavoitteet ja hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin lasten päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa tavoitellaan monikäyttöisiä tiloja, jotka mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta; Päiväkodin käsikirja 2019.

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia Bream-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. Lisäksi Iso Roobertinkatu 23 kiinteistölle haetaan Very Good luokkaa, joka on vaatimusluokaltaan arvioitu LEED Goldia vastaavaksi.



Tilojen käyttöönotto

Tavoitteena on, että muutostyöt ovat valmiit vuoden 2021 loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle siten, että päiväkotitoiminta tiloissa voi alkaa 1.1.2022.

Käyttöönoton tavoiteaikataulu on kireä. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajoissa.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiön Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että ensimmäinen irtisanomisajankohta on 15 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta, aikaisintaan 31.12.2035.

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 2 466 htm². Tilojen pääomavuokra on 22,61 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 5,65 euroa/htm²/kk, yhteensä 28,26 euroa/m²/kk. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 55 756 euroa kuukaudessa ja 669 080 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton ylläpitovuokra on 13 940 euroa kuukaudessa ja 167 200 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on yhteensä 69 700 euroa kuukaudessa ja 836 300 euroa vuodessa. Lisäksi pääomavuokrassa varaudutaan käyttäjän erityistarpeisiin 1,0 euroa/htm²/kk lisä- ja muutostyövarauksella.

Vuokraan sisältyy leikkihiha kooltaan 926 m². Leikkihihan vuokra 6,0 euroa/m²/kk on jyvitetty ylläpitovuokraan. Lisävuokra 1,0 euroa/htm²/kk sisältää varauksen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin lisä- ja muutostöihin enintään 300 000 eurolla.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti pääomitetun vuokrasumman arvonlisäveroton nykyarvo on 7 252 165 euroa.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista.

Päävastuu kiinteistön ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Helsingin kaupunki vastaa vuokrattujen tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin hankinta- ja vastuunrajataulukossa on sovittu (liite).

Iso Roobertinkatu 23:n vuokrataso on vertailukelpoinen kantakaupungin muiden uudiskohteiden ja peruskorjattujen päiväkotien kanssa.



Tilakustannus käyttäjälle eli kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääomavuokrasta 22,61 euroa/m²/kk, varauksesta käyttäjän erityistarpeisiin liittyviin lisä- ja muutostöihin 1,0 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokrasta 5,65 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevien ylläpitotehtävien ylläpitokulusta 0,5 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,5 euroa/m²/kk. Tilakustannus käyttäjälle on 30,26 euroa/m²/kk, yhteensä 74 621 euroa/kk ja yhteensä 895 454 euroa/vuosi.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusintoista.

Tarvepäättös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt osoitteeseen Iso Robertinkatu 23 vuokrahankkeena toteutettavan päiväkodin lisätilojen tarveselvityksen (pvm 15.9.2020) päätöksellä HEL 2020-007931, pvm 22.9.2020.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennushankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pirjo Pajarinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38606
pirjo.pajarinen(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi



29.10.2020

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LIITE 1a ISOROBA 23 Hasu_ARK_12102020
- 2 LIITE 1b Iso Roba 23 tarveselvitys päätös suomi HEL 2020-007931
- 3 LIITE 1c Iso Roba 23 tarveselvitys päätös svenska HEL 2020-007931
- 4 LIITE 2 Päiväkoti Iso-Roobertinkatu 23 tarveselvityslomake
- 5 LIITE 3 IR23 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
- 6 LIITE 4 Iso Roba 23 vuokrasopimusluonnos 31082020 hasu
- 7 LIITE 5 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Palvelutilaverkko

Tilapalvelut

Rakennuttaminen

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala