



12.12.2022

Asia/23

## § 879

### Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön Tuomarinkylästä (Käräjätuvantie 3)

HEL 2022-004899 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus pani asian pöydälle yksimielisesti Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3
- 2 Vuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaiset noin 1 750 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat päiväkodin, leikkipuiston ja perusopetuksen käyttöön siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 8 414 400 euroa.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

#### Esittelijän perustelut

##### Tilatarve



Tuomarinkylään osoitteeseen Käräjätuvantie 3 rakennetaan uudisrakennus, jonka kaupunki vuokraa varhaiskasvatukseen, esiopetuksen, leikkipuistotoiminnan ja perusopetuksen käyttöön. Päiväkotitilat mitoitetaan noin 160 lapselle. Tilojen käyttö on huomioitu tilojen mitoituksessa.

Rakennuksen monimuotoiset ja muunneltavat tilat mahdollistavat tilojen käytön myös kasvatukseen ja koulutuksen toimialan muihin palveluihin. Alueen muuntuviin palvelutarpeisiin varaudutaan toteuttamalla erityisen muuntojoustavia tiloja Torpparinmäen peruskoulun käyttöön.

Nykyiset tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys eli väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Vuokrahamke korvaa päiväkotitilat Kotitorpan ja päiväkotitilat Torpparinmäen väliaikaiset väistötilat osoitteessa Torpparinmäentie 36. Uudisrakennuksen valmistuttua näistä tiloista on mahdollista luopua. Päiväkotitilat Kotitorppa ja päiväkotitilat Torpparinmäki toimivat tällä hetkellä yhteisellä päiväkotitilat Torpparintuvan nimellä väliaikaisissa paviljonkitiloissa, joissa on nykyisin yhteensä noin 100 tilapaikkaa. Lisäksi vuokrahamke korvaa leikkipuisto ja perhetalo Torpparinmäen tilat osoitteessa Ylätuvanpolku 4. Vuokrattavissa tiloissa voidaan myös järjestää perusopetusta lisätilaa tarvitsevan Torpparinmäen peruskoulun noin 50 oppilaalle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.4.2022, 244 § hyväksynyt lasten päiväkotitilat Kotitorpan ja Torpparinmäentien tarveselvityksen.

## Hankesuunnitelma

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka monikäyttöiset tilat tukevat sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi sekä lasten kasvua ja kehitystä tukeviksi oppimisympäristöksi.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta sekä varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus sekä pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Henkilökuntaa ja lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.



Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja hel-  
posti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja va-  
rustukset valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia  
ja helposti puhdistettavia.

Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan  
edellytykset asukaskäytölle.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat Hoivatilat Oyj:lta päiväkotikäyttöön  
suunnitellusta uudisrakennuksesta. Vuokrattavat tilat toteuttaa omis-  
tukseensa Hoivatilat Oyj.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 2 600 brm<sup>2</sup> ja huoneistoa-  
la noin 1 750 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin  
aukioloaikoina päiväkodin käytössä.

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt tarjouksen päiväkotiki-  
torpan ja Torpparinmäentien uudisrakennuksen vuokrahankkeesta sisäl-  
täen toteutussuunnittelun, rakentamisen, rahoittamisen sekä ylläpidon.  
Tarjoukset pyydettiin määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena, koska  
hankinnan tavoitteena oli, että sopimus on mahdollisimman edullinen  
kaupungille.

Vuokrahanke kilpailutettiin yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimia-  
lan tilatarpeita varten toteutettavan Kutomokuja 3 -vuokrahankkeen  
kanssa. Kilpailutuksessa on tarjoajille annettu mahdollisuus limittää to-  
teutusta maksimissaan siten, että päiväkotiki-  
torpan ja Torpparin-  
mäentien osalta hallinnan luovutus tapahtuisi viimeistään kesäkuussa  
2025.

Tarjouskilpailun voittaneen hankkeen toteuttajan kanssa on tehty  
suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus. Vuokranantaja on käynnis-  
tänyt kohteen suunnittelun heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.  
Suunnittelu- ja rakennusvaiheen sopimuksessa on sovittu kohteen  
suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näi-  
hin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei  
sovita vuokrasopimuksessa.

Kaupunki tekee vuokrasopimuksen Hoivatilat Oyj:n kanssa. Vuokraso-  
pimus on voimassa 20 vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokra-  
aika alkaa siitä päivästä, kun vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutet-  
tu vuokralaiselle tilojen käyttöönottoa varten vuokralaisen hyväksymä-  
nä.



Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

#### Aikataulu

Tarkoituksena on, että kohteen vuokrasopimus allekirjoitetaan ja vuokranantaja voi aloittaa rakentamisen sen jälkeen, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu marraskuussa 2024 ja päiväkotitoiminta voi käynnistyä tiloissa kevätlukukauden alussa tammikuussa 2025.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunki maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa, toteuman mukaista vuokraa.

Vuokrattavien tilojen tarjousten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra on 18,06 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli 31 600 euroa kuukaudessa ja noin 379 200 euroa vuodessa.

Päätöksen mukainen enimmäishinta 8 414 400 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta, enintään 8 114 400 euron vuokrasummasta, joka sisältää varauksen mahdollisiin kaupungin toiminnallisiin muutoksiin Hoivatilat Oy:n toteuttamana. Mahdollisten toiminnallisten muutosten kustannuksista vastaa kaupunki. Lisäksi enimmäishinta sisältää enintään 300 000 euroa hankkeen valmistelun ja valvonnan investointikustannuksia.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta kaupunki maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa.

Ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 6,04 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli 10 569 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, joita ovat esimerkiksi kiinteistöhuolto, lämmitys- ja jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttö-



jäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta vuokranantajasta riippumattomista syistä, vuokranantajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.

Kaupunki maksaa vuokranantajalle maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron toteutuneiden kustannusten mukaan.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle on 32,69 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli noin 57 208 euroa kuukaudessa ja noin 686 490 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta noin 18,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta, ylläpitovuokrasta 6,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokrasta 2,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 10 500 euroa/htm<sup>2</sup>/kk vuodessa ja väistötilakustannuksesta 3,43 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Väistötilakustannus ei sisällä kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti päiväkotitilojen väistötilakustannuksia, koska väistöön on siirrytty tiloista, joissa on ilmennyt sisäilmaongelmia. Lisäksi tilakustannukseen sisältyy valmisteluvaiheen rakennuttamiskustannuksia enintään 0,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista johtuvia kustannuksia enintään 1,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella.

#### Rahoitus ja toteutus

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2023 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosina 2023-2032.

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Väistötilat

Päiväkodit toimivat nykyisissä väistötiloissa Torpparinmäentie 36:ssa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.



## Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti 31.5.2022, 126 § puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä. Päätös syntyi palautusehdotuksen johdosta toimitetun äänestyksen jälkeen. Lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 – 4.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on lausunnossaan todennut, että hanke vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

## 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

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3
- 2 Vuokrasopimusluonnos

## Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet 1- 4
- 2 Vuokrasopimusluonnos liitteet

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.05.2022 § 126



HEL 2022-004899 T 10 01 02

## Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon osoitteeseen Käräjätuvantie 3 toteutettavan päiväkodin, leikkipuistotilojen ja perusopetuksen uudisrakennuksen 13.4.2022 päiväystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, 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.

## Käsittely

31.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Vesa Korkkula: Lausuntoehdotuksessa eikä esittelijän perusteissa mainita sitä, että kyse on ulkoisesta vuokrahankkeesta ja suunnitelman mukaan hanke toteutetaan vuokratiloina Hoivatilat Oy:n omistamaan rakennukseen.

Palautetaan valmisteluun siten, että hanke toteutetaan kaupungin omana tilahankkeena.

Nyt ehdotettavassa ulkoisessa vuokramallissa maksettaisiin vuokraa 20 vuoden ajalta yhteensä 8 414 000 euroa Hoivatilat Oy:lle ja tämän jälkeen rakennus olisi edelleen Hoivatilat Oy:n omistuksessa ja kaupunki joutuisi solmimaan uuden vuokrasopimuksen. On paljon järkevämpää tehdä tilat suoraan kaupungin omaan omistukseen.



12.12.2022

Kannattaja: Sami Säynevirta

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksessa eikä esittelijän perusteissa mainita sitä, että kyse on ulkoisesta vuokrahankkeesta ja suunnitelman mukaan hanke toteutetaan vuokratiloina Hoivatilat Oy:n omistamaan rakennukseen. Palautetaan valmisteluun siten, että hanke toteutetaan kaupungin omana tilahankkeena. Nyt ehdotettavassa ulkoisessa vuokramallissa maksettaisiin vuokraa 20 vuoden ajalta yhteensä 8 414 000 euroa Hoivatilat Oy:lle ja tämän jälkeen rakennus olisi edelleen Hoivatilat Oy:n omistuksessa ja kaupunki joutuisi solmimaan uuden vuokrasopimuksen. On paljon järkevämpää tehdä tilat suoraan kaupungin omaan omistukseen.

Jaa-äännet: 9

Jussi Chydenius, Veli-Pekka Dufva, Sini Korpinen, Vesa Lahtinen, Markku Rantahalvari, Nasima Razmyar, Mirita Saxberg, Anni Siltanen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 4

Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sami Säynevirta, Kristian Wahlbeck

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 – 4.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.05.2022  
§ 46

HEL 2022-004899 T 10 01 02

Käräjätuvantie 3, 00690 Helsinki





## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 13.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 600 brm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Hoivatilat Oyj:ltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 414 000 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

### B

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

## Käsittely

05.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Minna Koskinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31047533  
minna.r.koskinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi