



06.03.2023

Asia/14

§ 156

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön Pitäjänmäestä (Kutomokuja 3)

HEL 2022-004202 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdóttir Sandelinin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaiset noin 1 800 htm² laajuiset päiväkotitilat siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 8 078 400 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

Pitäjänmäkeen osoitteeseen Kutomokuja 3 rakennetaan uudisrakennus, jonka kaupunki vuokraa varhaiskasvatukseen käyttöön. Uudisra-



kennuksesta vuokrattavat päiväkotitilat vastaavat alueen suomenkieliseen ja ruotsinkieliseen palvelutarpeeseen.

Nykyiset varhaiskasvatuksen tilat eivät riitä Pitäjänmäen alueen kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen väestöennuste sekä pitkän aikavälin asuin- ja liikerakentamisen ja liikennejärjestelyjen kehitys.

Uudishanke korvaa nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat osoitteessa Konalantie 13 A ja väliaikaisen 80 paikkaisen päiväkotitilat Kangaspellon tilat osoitteessa Kangaspellontie 6.

Hankkeen tarveselvitysvaiheessa kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on arvioinut, että vuokranhanke korvaisi myös päiväkotitilat Ruusun tilat, joille on kuitenkin myöhemmin löytynyt päiväkotitilat Ruusun omalta oppilaak-siittoalueelta paremmat tilat.

Uudisrakennukseen tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle, joista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkielisel- le varhaiskasvatukselle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu Daghemmet Sockenstuganin tiloista uudishankkeen tilojen valmistuttua. Kaupunkiympäristön toimiala arvioi yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa osoitteessa Kangaspellontie 6 sijaitsevien päiväkotitilat Kangaspellon väliaikaisten paviljonkitilojen jatkokäyttöä.

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 tukevaksi oppimisympäristöksi. Varhaiskasvatuksen käyttöön tulevien tilojen varustelu on valtakunnallista perustasoa.

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



Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja hel-
posti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja va-
rustukset tulee olla pysyvän rakennuksen laatutason mukaisia.

Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan
edellytykset asukaskäytölle.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat päiväkotikäyttöön suunnitellusta uu-
disrakennuksesta määräaikaisesti 20 vuodeksi. Vuokrattavat tilat to-
teuttaa omistukseensa Hoivatilat Oyj. Tiloja käytetään päiväkotitoimin-
nan aukioloaikojen ulkopuolella kansalaistoimintaan kokoontumis-, har-
raste- ja liikuntatilana.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 2 500 brm² ja huoneistoa-
la noin 1 800 htm². Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin
aukioloaikoina päiväkodin käytössä.

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt tarjouksen Kutomokuja 3:n
uudisrakennuksen vuokrahankkeesta sisältäen toteutussuunnittelun,
rakentamisen, rahoituksen ja ylläpidon. Tarjoukset pyydettiin määräai-
kaisena 20 vuoden sopimuksena, koska hankinnan tavoitteena oli, että
sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille. Vuokrahanke on
kilpailutettu yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilatarpeita
varten toteutettavan Käräjätuvantie 3 -vuokrahankkeen kanssa.

Tarjouskilpailun voittaneen Hoivatilat Oyj:n kanssa on tehty suunnittelu-
ja rakentamisvaiheen sopimus. Vuokranantaja on käynnistänyt kohteen
suunnittelun heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja
rakennusvaiheen sopimuksessa on sovittu kohteen suunnittelusta, ra-
kentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osa-
puolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovita vuokraso-
pimuksessa.

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.

Kaupunki vuokraa omistamansa tontin, jolle uudisrakennus rakenne-
taan, vuokranantajalle erillisellä maanvuokrasopimuksella.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.



Aikataulu

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Tavoitteena on, että uudisrakennuksen rakennustyöt ovat valmiit marraskuussa 2024 ja päiväkotitoiminta voi alkaa tiloissa 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 vuokraa.

Vuokrattavien tilojen tarjousten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra on 16,81 euroa/htm² kuukaudessa eli noin 30 250 euroa kuukaudessa ja noin 363 000 euroa vuodessa.

Päätöksen mukainen enimmäishinta 8 078 400 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta enintään 7 778 400 euron vuokrasummasta, joka sisältää varauksen mahdollisiin kaupungin teetämiin toiminnallisiin muutoksiin Hoivatilat Oy:n toteuttamana. Mahdollisten toiminnallisten muutosten kustannuksista vastaa kaupunki. Lisäksi enimmäishinta sisältää enintään 300 000 euroa hankkeen valmistelun ja valvonnan investointikustannuksia.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä vuokrasopimuksen liitteenä olevan hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan. Kaupunki maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 5,50 euroa/htm² eli 9 899 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 käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

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 27,91 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 50 230 euroa kuukaudessa ja noin 602 760 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu pääomavuokrasta 16,81 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta 5,50 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk, maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,50 euroa/htm²/kk eli 53 996 euroa vuodessa sekä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 0,50 euroa/htm²/kk eli 10 800 euroa/htm²/kk vuodessa. Lisäksi käyttäjän tilakustannukseen sisältyy enintään 0,90 euroa/htm²/kk valmisteluvaiheen kustannuksia ja enintään 1,20 euroa/htm²/kk mahdollisten käyttäjän tarpeista johtuvien toiminnallisten muutosten kustannuksia.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

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. Investointikustannus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

Tilat toteuttaa uudisrakennuksena tarjouskilpailun voittanut Hoivatilat Oyj, jolta kaupunki vuokraa hankesuunnitelman mukaiset tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 23.6.2022, 250 § hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta toteaa lausunnossaan hankesuunnitelman vastaavan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisia tavoitteita.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että uudishankkeen on tarkoitus korvata nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat. Lautakunta edellyttää kuitenkin tarkastettavan



06.03.2023

Asia/14

alueen väestöennustelukuja uudelleen ennen lopullista korvauspäätöstä, ja arvioitavan tilojen korvaamisen tarvetta näiden lukujen valossa. Lisäksi lautakunta edellyttää ennen lopullista korvauspäätöstä selvitystä mahdollisuuksista soveltaa paremmin kaupungin hyväksytyä lähipalveluperiaatetta ainakin osalle Daghemmet Sockenstuganin lapsista, huomioiden lähialueen tilat sekä suunnitteluvaiheessa olevat rakennus- ja peruskorjaushankkeet. Lautakunta edellyttää, että esitys tilojen mahdollisesta korvaamisesta lisätietoineen tuodaan lautakunnalle.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Esittelijä toteaa, että kasvatus- ja koulutuslautakunnalle on 17.1.2023 toimitettu päiväkotihankkeeseen liittyvä lisäselvitys. Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 15.6.2021, 244 § ja kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielisessä jaostossa 22.6.2021, 17 §. Tarveselvityksestä annetut lausunnot ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole tullut esille uusia näkökohtia, jotka aiheuttaisivat tarvetta arvioida uudelleen tarveselvityksessä ja hankesuunnitelmassa esitetyjä hankkeen perusteluja.

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

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet
- 2 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 3 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku



06.03.2023

Asia/14

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 878

HEL 2022-004202 T 10 06 00

Päätös

Asia poistettiin esityslistalta.

Käsittely

12.12.2022 Poistettiin

Asia poistettiin esityslistalta yksimielisesti esittelijän peruutettua ehdotuksensa ennen keskustelun päättymistä.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.06.2022 § 157

HEL 2022-004202 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon osoitteeseen Kutomokuja 3 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen 7.4.2022 päiväystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta 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 siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Uudishankkeen on tarkoitus korvata nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat. Lautakunta edellyttää kuitenkin tarkastettavan alueen väestöennustelukuja uudelleen ennen lopullista korvauspäätöstä, ja arvioitavan tilojen korvaamisen tarvetta näiden lukujen valossa. Lisäksi lautakunta edellyttää ennen lopullista korvauspäätöstä selvitystä mahdollisuuksista soveltaa paremmin kaupungin hyväksytyä lähipalveluperiaatetta ainakin osalle Daghemmet Sockenstuganin lapsista, huomioiden lähialueen tilat sekä suunnitteluvaiheessa olevat rakennus- ja peruskorjaushankkeet. Lautakunta edellyttää, että esitys tilojen mahdollisesta korvaamisesta lisätietoineen tuodaan lautakunnalle.

Käsittely

23.06.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Nora Grotenfelt: Lisätään lausunnon loppuun:

”Uudishankkeen on tarkoitus korvata nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat. Lautakunta edellyttää kuitenkin tarkastettavan alueen väestöennustelukuja uudelleen ennen lopullista korvauspäätöstä, ja arvioitavan tilojen korvaamisen tarvetta näiden lukujen valossa. Lisäksi lautakunta edellyttää ennen lopullista korvauspäätöstä selvitystä mahdollisuuksista soveltaa paremmin kaupungin hyväksytyä lähipalveluperiaatetta ainakin osalle Daghemmet Sockenstuganin lapsista, huomioiden lähialueen tilat sekä suunnitteluvaiheessa olevat rakennus- ja peruskorjaushankkeet. Lautakunta edellyttää, että esitys tilojen mahdollisesta korvaamisesta lisätietoineen tuodaan lautakunnalle.”

Kannattaja: Petra Malin

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi yksimielisesti Nora Grotenfeltin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.



06.03.2023

Asia/14

14.06.2022 Pöydälle

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.05.2022
§ 54

HEL 2022-004202 T 10 06 00

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 7.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 500 brm² laajuiset päiväkotitilat Hoivatilat Oyj:ltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 078 400 euroa 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden 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 tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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

05.05.2022 Pöydälle

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi