



12.06.2023

Asia/13

## § 406

### V 21.6.2023, Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatuksen käyttöön (Kamppi, Kaartin Lasaretin kortteli)

HEL 2023-000264 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaiset noin 2 230 htm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Kaartin Lasaretin korttelista siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokrien ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on 12 449 678 euroa lokakuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 13.1.2023, korjattu 25.5.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tarve

Helsingin eteläisessä suurpiirissä 1–6-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 450 lapsella vuoteen 2020 verrattuna. Tuleva päiväkotitila voi sijaintinsa vuoksi palvella sekä Kampinmalmin että Ullanlinnan peruspiirejä, joissa 1–6-vuotiaita arvioidaan olevan vuonna 2036 yhteensä noin 320 enemmän kuin vuonna 2020.

Ruotsinkielisten 1–6-vuotiaiden lasten määrä säilyy ennustekaudella 2021 - 2036 ennallaan Kampinmalmin ja Ullanlinnan peruspiirien alu-



eella. Ruotsinkielisten paikkojen toteuttaminen mahdollistaa ostopalvelupäiväkodeista luopumisen ja ruotsinkielisen palvelun säilymisen ennallaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut alkuvuodesta 2022 enusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman, joiden perusteella tutkittiin keskustan alueen kaupungin omistuksessa olevat tilatarpeeseen soveltuvat tilat. Koska soveltuvia tiloja ei löytynyt, tilavaihtoehtoja kartoitettiin julkisella markkinatiedustelulla keväällä 2022. Markkinatiedusteluun saatiin vain yksi vastaus, joka on Hietalahden kiinteistökehitys Oy:ltä (Y-tunnus 3139692-5) nyt vuokrattavien tilojen ratkaisu Kaartin Lasaretin korttelista. Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 28.2.2023 § 46 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

## Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Kampissa osoitteessa Kalevankatu 48. Kaupunki vuokraa tilat määräaikaisesti 20 vuodeksi.

Tilat tulevat vuorohoitopäiväkoti Lapin, Daghemet Viktorian ja Daghemet Fylgia Solhemin käyttöön. Vuokrattavat tilat korvaavat nykyiset huonokuntoiset tilat osoitteissa Lapinlahdenkatu 6, Eerikinkatu 45, Tehtaankatu 16 ja Vuorimiehenkatu 12, joista on mahdollista luopua vuokrattavien tilojen valmistuttua. Korvattavista tiloista tullaan luopumaan keväällä 2023 valmistuvan erillisen suunnitelman mukaisesti.

Perusparannettavat vuokratilat suunnitellaan 224 lapselle, joista 84 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 140 paikkaa suomenkieliselle varhaiskasvatukselle. Rakennukseen tulee kahdeksan toiminta-aluetta, joista kolmessa varaudutaan ympärivuorokautiseen hoitoon.

Rakennuksen kokonaislaajuus on noin 2 967 brm<sup>2</sup> ja vuokrattava huoneistoala noin 2 230 htm<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alue sisältää noin 1 000 m<sup>2</sup> suuruisen sisäpiha-alueen.

Vuokrattavat tilat sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävässä, vuonna 1884 valmistuneessa rakennuksessa, joka on alun perin suunniteltu varuskuntasairaalan uudeksi päärakennukseksi. Rakennuksen sairaalakäyttö päättyi 1930-luvulla, jonka jälkeen se on toiminut laboratorio- ja kirjastokäytössä sekä toimistokäytössä. Vuokranantaja peruskorjaa tilat päiväkotikäyttöön.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.



## Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrauden ajan. Kaupunki maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta ja toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen tarjousten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra kustannustasossa lokakuu 2022 on noin 22,90 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa (sopimusten laskennallinen neliövuokra) eli 51 067 euroa kuukaudessa, noin 612 804 euroa vuodessa ja yhteensä 12 256 080 euroa 20 vuoden vuokra-ajalta. Pääomavuokran perusteena on noin 2 230 htm<sup>2</sup> huoneistoala.

Ulosmaksettava pääomavuokra on 50 % siltä ajalta, kun käyttäjälle osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä eli arviolta kesäkuun 2023 ja kesäkuun 2025 välisen ajan.

Hankkeen vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma yhteensä 12 449 678 euroa muodostuu 20 vuoden vuokraajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 12 256 080 euron pääomavuokrasummasta, arviolta vähintään 306 402 euron pääomavuokran alennuksesta sisäpiha-alueen ollessa pois käytöstä sekä enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokran sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen alkaessa on noin 5,30 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä 11 819 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, eli kiinteistöhuollon, lämmityksen, jäähdytyksen, veden ja jäteveden, kiinteistösähkön, yleisten tilojen puhtaanapidon, vakuutusten sekä jätehuollon ja vuosikorjausten kustannukset.



Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 28,87 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 64 380 euroa kuukaudessa ja noin 772 561 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu ulos maksettavasta pääomavuokrasta 22,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää tontinvuokran osuuden ja kaupungille palautuvan kiinteistöveron, ylläpitovuokrasta 5,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää vakuutusmaksut ja yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa uuden vuokramallin mukaisesti ensimmäisen viiden vuoden ajan enintään 500 000 euron suuruisesta varauksesta käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin toteuman mukaan annuiteettina 2,5 % korkokannalla veloitettavaa 3,99 euroa/htm<sup>2</sup>/kk suuruista vuokraa. Ensimmäisen viiden vuoden ajalta arvioitu arvonlisäveroton kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan vuokra on 32,86 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 73 278 euroa kuukaudessa ja noin 879 334 euroa vuodessa.

Ulosmaksettavan pääomavuokran ollessa 50 % siltä ajalta, kun päiväkodille osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä, arviolta enintään 6/2023–6/2025 välisen ajan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra on noin 17,42 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa.

#### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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



Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen.

#### Aikataulu

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2023 ja kohde valmistuu elokuussa 2024. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan tilat olisivat käyttöönotettavissa ja vuokraus voisi alkaa elokuussa 2024.

#### Rahoitus ja toteutus

Vuokrahanke sisältyy vuoden 2023 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin vuosien 2023-2032 uudis- ja peruskorjaushankkeiden listalle Päiväkotitiloja keskustaan -hankenimellä. Hanketta varten on tehty 607 200 euron vuosittainen varaus.

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 2.5.2023 § 90 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, jossa se toteaa, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 9.2.2023 § 16 esittänyt 13.1.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten tilojen vuokraamista. Kaupunginhallituksen esitykseen ja han-



12.06.2023

Asia/13

kesuunnitelmaan on korjattu hankkeen kokonaissumma ja lisätyöva-  
raus.

## Toimivalta ja täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, on kaupunginhallituksen tarkoituksena täytäntöönpanopäätöksessään oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö allekirjoittamaan liitteenä 2 olevan Hietalahden kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 13.1.2023, korjattu 25.5.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

## Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet
- 2 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 3 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 02.05.2023 § 90

HEL 2023-000264 T 10 06 00

## 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

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566



## Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 13.1.2023 päivätystä, osoitteeseen Kalevankatu 48 toteutettavien päiväkotitilojen 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.

### Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Outi Salo

### Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277  
leena.tamminen2(a)hel.fi

## Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 09.02.2023 § 16

HEL 2023-000264 T 10 06 00

## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 230 htm<sup>2</sup> laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista Kaartin Lasaretin korttelista Hietalahden kiinteistökehitys Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonnäköverottomana on 10/2022 kustannustasossa 12 483 540 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.



12.06.2023

Asia/13

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

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hietalahden kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Lisäksi jaosto päätti hyväksyä Hietalahden kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävän liitteenä 5 olevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimuksen sekä oikeutti hankeyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan sen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

#### Käsittely

09.02.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi