



19.06.2024

Ärende/16

§ 135

Hyrning av lokaler för daghemsbruk (Mauritzgatan 1)

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att hyra lokaler på cirka 5 280 m² lägenhetssyta för daghemsbruk i Uudenmaan kasarmi (Nylands kasern) i enlighet med en projektplan, daterad 25.1.2024, utgående från att maximipriset för hyres- och investeringskostnaderna för hyrestiden på 25 år uppgår till 16 545 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för april 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Enligt befolkningsprognosen kommer antalet finskspråkiga barn och barn med ett annat språk som modersmål i åldern 1–6 år att öka i det södra stordistriktet med cirka 530 barn från år 2022 till år 2037. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet finskspråkiga barn och barn med ett annat språk som modersmål i åldern 1–6 år att minska i Estnäs distrikt med cirka 90 barn från år 2022 till år 2037.

Fostrans- och utbildningsnämnden har 26.3.2024 (§ 61) godkänt en behovsutredning för daghemslokaler i Kronohagen. Enligt beslutet kan man i de framtida lokalerna svara för servicebehovet i området och trygga verksamheten i daghemmet Vironniemi. Det nya daghemmet



svarar dessutom för behovet av tillfälliga lokaler i området under de kommande åren. Flera ombyggnadsprojekt planeras i området. Det är viktigt att trygga principen om närliggande daghem med hjälp av tillfälliga lokaler under projektens gång. De nya lokalerna gör det möjligt att utveckla servicenätet i området enligt principen om närliggande daghem.

Lokalerna planeras och byggs om så att de lämpar sig för daghemsbruk. Det finns platser för 224 barn i daghemmet. Lokalerna har dimensionerats så att de tillåter en mångsidig användning.

Fostrans- och utbildningsnämnden förutsatte att förslagen om eventuella ändringar för de nuvarande daghemmen i området föreläggs för behandling i fostrans- och utbildningsnämnden i sinom tid. Dessutom förutsatte nämnden att man vid planeringen av lokalerna och i byggskedet ska beakta fostrans- och utbildningssektorns uppdaterade delaktighetsplan. Personalen, vårdnadshavarna och barnen engageras i planeringen av lokalerna, gården och utomhusvistelsen i tillräckligt god tid.

Upphandlingsförfarande

Fostrans- och utbildningssektorn har sommaren 2023 utarbetat en behovsbeskrivning och ett lokalprogram som baserar sig på prognoser. På denna grund granskades de lokaler som staden äger i Kronohagen samt de lokaler som ägs av utomstående och som hyrs ut på marknadsvillkor och som lämpar sig för lokalbehovet. Den enda lämpliga lokalen fanns i Nylands kasern. Stadsmiljösektorns lokalservice begärde anbud på lokalen.

I enlighet med 40 § 2 mom. 2 punkten i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016, upphandlingslagen) kan den upphandlande enheten välja direktupphandling om upphandlingen av tekniska skäl eller av skäl som anknyter till skydd av ensamrätt bara kan genomföras av en viss leverantör. En ytterligare förutsättning är att det inte finns något förnuftigt alternativ eller substitut och att avsaknaden av konkurrens inte beror på en konstgjord begränsning av villkoren för upphandlingen.

Enligt motiveringen för upphandlingslagen, dvs. enligt regeringens proportion RP 108/2016 rd ska de upphandlande enheter som använder direktupphandling motivera varför de inte kan använda alternativa, motsvarande eller ersättande produkter eller lösningar. Stadsmiljösektorn har kartlagt lokaler som lämpar sig för daghemsverksamhet i Kronohagens område. Den största utmaningen är inte själva lokalen, utan att ordna en gård som lämpar sig för daghemmet och som är belägen i anknytning till eller i närheten av daghemmet. I den planerade byggnaden får man en skyddad, trygg och tillräckligt stor gård på innergården



som inte medför problem med buller eller partiklar. Stadsmiljösektorn har inte i sin kartläggning hittat något annat motsvarande objekt som lämpar sig för daghemsverksamhet. Staden har rätt att fastställa det område där daghemmet ska vara beläget enligt småbarnspedagogikens behov samt de egenskaper som gäller lokaler och gårdsområden som daghemmet ska uppfylla.

Innan ett projektavtal undertecknas inom stadsmiljösektorn publiceras en frivillig annons om direktupphandling i enlighet med 131 § 3 mom. i upphandlingslagen efter att upphandlingsbeslutet fattats. När den frivilliga annonsen om direktupphandling publicerats i Europeiska unionens officiella tidning börjar besvärstiden på 14 dagar enligt 147 § 4 mom. i upphandlingslagen löpa. Upphandlingskontraktet kan ingås om inga besvär över den frivilliga annonsen om direktupphandling har anförts hos marknadsdomstolen. Enligt 128 § i upphandlingslagen uppstår upphandlingskontraktet inte genom upphandlingsbeslutet eller dess delgivning utan genom ingående av ett separat, skriftligt kontrakt.

Hyreslokaler

Staden hyr de nödvändiga lokalerna i byggnaden Nylands kasern på Mauritzgatan 1 i Kronohagen. Hyresvärden bygger lokaler för småbarnspedagogik och förskoleundervisning för 224 barn i byggnaden i samband med reoveringen.

De hyrda lokalerna finns på våning 1 och 2 i byggnaden och deras lägenhetsyta är cirka 2 280 m². Dessutom ingår en 1 120 m² stor innergård i hyresområdet.

Staden har länge sökt lokaler som lämpar sig för småbarnspedagogik i området. Eftersom det inte fanns några alternativ kom man vid förhandlingarna fram till en hyrestid på 25 år. Höjningen i den allmänna kostnadsnivån under förhandlingarna syntes i hyran i form av förhöjda förhandspriser och finansieringskostnader under beräkningsfasen. I förhandlingarna kom man fram till att sänka hyran till en rimlig nivå genom att förlänga hyrestiden.

Stadsmiljösektorns lokalservice bedömer att anbudet är totalekonomiskt och lämpligt för lokalbehovet jämfört med andra motsvarande projekt och prisnivån i området.

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

Engagerande av fostrans- och utbildningssektorn

Höranden av personalen inom utbildning och fostran i anslutning till förändringar i verksamheten ordnades 17.1.2024. Ett möte för vård-



nadshavarna ordnades 17.1.2024. Vid mötet fick deltagarna information om projektet och servicenätverksplanen för Estnäs område. En invånarafton ordnades 26.2.2024.

Skolans personal deltar i beredningen av projektet och bidrar med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Den respons som har kommit in genom delaktiggörandet beaktas i utarbetandet av planerna. Personalen engageras också i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Hyres- och investeringskostnader

Hyresvärden ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och renoweringar under hela hyresperioden. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar hyresvärden en totalhyra som består av kapitalhyra och underhållshyra som betalas enligt utfallet.

Kapitalhyresbeloppet binds till levnadskostnadsindex. Hyran justeras för första gången vid ingången av hyresperioden och därefter årligen vid samma tidpunkt.

Kapitalhyran för de hyrda lokalerna exklusive mervärdesskatt är cirka 23,75 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 54 150 euro i månaden, cirka 649 800 euro om året och 16 245 000 euro på 25 år. Lägenhetsytan är cirka 2 280 m².

De sammanlagda hyres- och investeringskostnaderna, 16 545 000 euro, består av ett kapitalhyresbelopp på 16 245 000 euro utan indexjustering, som betalas ut under hyresperioden på 25 år, och en reservering på högst 300 000 euro för eventuella funktionella ändringar efter användarens behov samt berednings- och tillsynskostnader.

Hyresgästen betalar varken separat arrende eller fastighetsskatt, utan kapitalhyran omfattar arrendet och fastighetsskatten som hyresvärden betalar och som återbetalas till Helsingfors stad.

Hyresvärden ansvarar för att ordna tjänster för fastighetsskötsel och underhåll i enlighet med tabellen över upphandlingsgränser och ansvarsfördelning. Stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra för dessa tjänster som justeras årligen enligt de faktiska kostnaderna. Den indikativa underhållshyran när avtalet träder i kraft är 6,44 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt cirka 14 683 euro i månaden. I underhållshyran ingår fastighetens alla vanliga användnings-, skötsel- och underhållskostnader, fastighetsunderhåll, uppvärmning, nedkylning, vatten och avloppsvatten, fastighetsel, renhållning av allmänna utrymmen, försäkringar samt årsreparationer.



Enligt ansvarsfördelningstabellen för underhåll betalas hyresvärden en ersättning som baserar sig på en separat debitering för sådant underhåll av daghemslokaler som inte ingår i fastighetens allmänna underhållsansvar.

Om hyresvärden utför separat avtalade användartjänster för hyresgästen, faktureras kostnaderna för dessa tjänster separat enligt utfallet.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

De beräknade lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn exklusive moms är cirka 33,01 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 75 263 euro i månaden och cirka 903 161 euro om året.

Fostrans- och utbildningssektorn månadshyra består av kapitalhyran som betalas ut 23,75 euro/m² lägenhetsyta, vilken omfattar tomtarrendets andel och fastighetsskatten som återbetalas till staden, underhållshyran 8,00 euro/m² lägenhetsyta, vilken omfattar försäkringspremierna och uppehållet som ersätts separat till hyresvärden, allmänna kostnader 0,67 euro/m² lägenhetsyta samt högst 0,59 euro/m² lägenhetsyta/månad av den extra hyran som allokeras till hyresgästen för kostnaderna för beredningsfasen och eventuella ändringar i användarens verksamhet.

Tidsplan

Målet är att objektet färdigställs 12/2025 och att lokalerna tas i bruk och hyresperioden börjar 1/2026.

Finansiering och genomförande

Projektet ingår i byggprogrammet för husbyggnadsprojekt i förteckningen över de planerade ny- och ombyggnadsprojekt för hyres- och aktieobjekt för åren 2023–2032 som ingår som bilaga i 2023 års budget med projektnamnet "Daghemslokaler till Kronohagen" så att projektets beräknade kapitalhyra är cirka 666 000 euro per år räknat enligt en hyresperiod på 20 år.

Den hyra som betalas ut finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Reserveringarna för tilläggs- och ändringsarbeten finansieras med stadens ospecificerade anslag.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.5.2024 (§ 106) gett sitt samtycke till projektplanen i ett utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål.



19.06.2024

Ärende/16

Genom byggandet av lokalerna och gården säkerställs en trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för barn. Användarnas funktionella behov har beaktats i planeringen av verksamheten och lokalerna. Med hjälp av trafikplaneringen säkerställs trygga gång- och cykelförbindelser för barnen till byggnaden och dess närområden. Eventuella risker förknippade med trafikförbindelserna bedöms genom att samarbeta på stadsnivå under planeringen. Barnens möjligheter att tryggt ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats och barnens och ungdomarnas lek- och idrottsmöjligheter på gården och i närparker har säkerställts i planeringen.

Befogenheter och verkställighet

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.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimus

Bilagematerial

- 1 Hanksuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimuksen liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden



19.06.2024

Ärende/16

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 369

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata noin 2 280 htm² laajuiset tilat päiväkotikäyttöön 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Uudenmaan kasarmista siten, että 25 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonnalisäveroton kokonaissumma on 16 545 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 106

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 25.01.2024 päivätystä, osoitteeseen Maurinkatu 1a toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 26.03.2024 osoitteeseen Maurinkatu 1a toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien 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



19.06.2024

Ärende/16

kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, 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

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppe

Lisätiedot

Molly Ekholm, projektiarkkitehti, puhelin
molly.ekholm(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 04.04.2024
§ 35

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 280 htm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista osoitteessa Maurinkatu 1 sijaitsevasta Uudenmaan kasarmista Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 4/2023 (THI 202,6 ja RKI 121,5) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 545 000 euroa laskettuna 25 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 4 oleva vuokrasopimus Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankeyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.



19.06.2024

Ärende/16

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

Käsittely

04.04.2024 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530

[mari.koskinen\(a\)hel.fi](mailto:mari.koskinen(a)hel.fi)

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466

[jarmo.raveala\(a\)hel.fi](mailto:jarmo.raveala(a)hel.fi)

Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283

[reetta.amper\(a\)hel.fi](mailto:reetta.amper(a)hel.fi)