



29.05.2023

Asia/11

## § 347

### V 14.6.2023, Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatuksen käyttöön (Herttoniemi, Abraham Wetterin tie 15)

HEL 2022-014187 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.12.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata 15.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 500 brm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat siten, että 25 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien vuokrien ja investointikustannusten kokonaissumma on enintään 12 770 000 euroa.

#### Esittelijän perustelut

##### Tarve

Vuokrattava päiväkotirakennus vastaa Herttoniemen suomenkieliseen ja ruotsinkieliseen lähipalveluiden tilatarpeeseen ja parantaa palveluja.

Herttoniemen peruspiirin päiväkotien nykyiset tilat eivät riitä alueen kasvavaan palvelutarpeeseen. Kaakkoisen suurpiirin varhaiskasvatusa-



luen lasten määrä kasvaa ennustekaudella 2019–2030 noin 450 lapsella. Herttoniemen yritysalueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan noin 180 lapsella vuoteen 2035 mennessä täydennysrakentamisen myötä. Uusi päiväkoti palvelee yritysalueen, Roihuvuoren ja Tammisalun alueita ja on hyvin saavutettavissa.

Hankkeen myötä ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan 21 uutta tilapaikkaa ja suomenkieliselle varhaiskasvatukselle 161 uutta tilapaikkaa.

Vuokrahamke korvaa nykyisen 42-paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin tilat osoitteessa Laivalahdenportti 3. Daghemmet Killingenin nykyiset tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa eivätkä ne kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu Daghemmet Killingenin tiloista vuokrattavien tilojen valmistuttua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto on 18.5.2021 § 8 hyväksynyt tilatarpeen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 17.8.2021 § 262 hyväksynyt Abraham Wetterin tien päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen.

#### Vuokrattavat tilat

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat päiväkotikäyttöön uudisrakennuksesta, joka jatkosuunnitellaan teetettyjen viitesuunnitelmien mukaan.

Helsingin kaupungin toimitilastrategian (kaupunginhallitus 22.6.2020 § 400) mukaisesti kaupungin palveluverkkosuunnittelun tulee olla ennakkoivaa ja joustavaa. Päiväkodin toteuttaminen vuokrahamkeena sopeuttaa rakennuskantaa palvelutarpeeseen joustavasti. Tontin pysyminen kaupungin omistuksessa ja käyttötarkoituksen rajaaminen asema-kaavassa julkisille palveluille varmistavat kaupungille etusijan myös tulevaisuuden palvelutarpeisiin. Hinnan ja laadun perusteella kilpailutettu vuokranantaja suunnittelee, rakentaa ja vuokraa terveelliset ja turvalliset tilat kestävästi ja kustannustehokkaasti. Vuokranantaja vastaa tilojen ylläpidosta. Palvelurakennusten toteuttaminen vuokramallilla sitoo vähemmän kaupungin omia resursseja ja helpottaa kaupungin ylläpito-vastuuta suuren rakennuskannan hallinnassa.

Päiväkoti sijoittuu Herttoniemen yritysalueen kupeeseen osoitteeseen Abraham Wetterin tie 15. Tilat suunnitellaan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Tilapaikoista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkieliselle varhaiskasvatukselle. Suomenkielisestä varhaiskasvatuksesta opinpolku jatkuu tällä hetkellä Porolahden peruskouluun ja ruotsinkielisestä varhaiskasvatuksesta Botby grundskolaan.



Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt tarjoukset vuokrahankkeesta, joka sisältää toteutussuunnittelun, rakentamisen, rahoittamisen sekä ylläpidon. Tarjoukset pyydettiin määräaikaisesta 25 vuoden sopimuksesta, koska hankinnan tavoitteena oli, että sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille.

Tarjouskilpailun voittaja Hemsö Suomi Oy (y-tunnus 2699026-8, myöhemmin vuokranantaja) vuokraa uudisrakennuksen kaupungin käyttöön 25 vuoden ajaksi. Kaupunki tekee vuokrasopimuksen vuokranantajan kanssa. Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 2 500 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala on noin 2 040 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä.

Kaupungilla on etuoikeus kohteen uudelleenvuokraamiseen. Kaupungin on ilmoitettava tämän etuoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti 12 kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

## Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokrakauden ajan. Tästä kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa vuokraa.

Vuokrattavien tilojen tarjouksen mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 19,56 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli noin 39 900 euroa kuukaudessa ja noin 478 800 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 2 040 htm<sup>2</sup>.

Hankkeen enimmäishinta 12 770 000 euroa muodostuu 25 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta yhteensä 11 970 000 euron pääomavuokrasummasta, enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisiin muutoksiin sekä enintään 300 000 euron varauksesta hankkeen valmistelu- ja valvontakustannuksiin.



Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa hoito- ja ylläpitopalvelujen toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Arvioitu ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 5,50 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä 11 220 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset eli kiinteistöhuollon, lämmityksen, jäähdytyksen, veden ja jäteveden, sähkön, yleisten tilojen puhtaanapidon sekä jätehuollon ja vuosikorjausten kustannukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa kaupungille erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa maanvuokran ja kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteuman mukaan.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilakustannus on arvonlisäverottomana 31,16 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli noin 63 566 euroa kuukaudessa ja noin 762 800 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta noin 19,56 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta ja sopimuskauden alussa arviolta 5,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta. Lisäksi vuokraan sisältyy valmisteluvaiheen kustannuksia enintään 0,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, mahdollisten vuokranantajan toteuttamien kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnallisten muutosten kustannuksia enintään 1,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yleiskustannus 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokra, joka sopimuskauden alussa on noin 61 200 euroa vuodessa (2,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) sekä kiinteistövero, joka sopimuskauden alussa on noin 24 480 euroa vuodessa (1,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

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

Väistötiloja ei tarvita

Uudisrakennuksen sijoittaminen toiselle tontille mahdollistaa päiväkotitoiminnan jatkumisen keskeytymättömästi siihen saakka, kunnes uusi rakennus valmistuu. Väistötiloja ei tarvita.

#### Aikataulu



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

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksyttiin vastaanottoon ja käyttöönottoon. Vuokra-aika alkaa tilojen hyväksytystä vastaanotosta.

Tavoitteena on, että päiväkotitoiminta voi käynnistyä tiloissa huhtikuuhun 2025 mennessä.

#### Rahoitus

Hanke sisältyy talousarvion 2023 liitteenä olevaan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla oleviin uudis- ja peruskorjaushankkeisiin vuosille 2023–2032.

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

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 11.4.2023 § 78 antanut hanke-suunnitelman mukaisten tilojen vuokraamisesta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa lausunnossaan, että hanke-suunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Päätöksen täytäntöönpano ja toimivalta

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö allekirjoittamaan liitteenä 2 olevan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia.

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



29.05.2023

Asia/11

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.12.2022
- 2 Vuokrasopimusluonnos

#### Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet
- 2 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.04.2023 § 78

HEL 2022-014187 T 10 01 04

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 15.12.2022 päivätystä lasten päiväkotikiinteistö Kirsikkapuiston ja daghemmet Killingenin korvaavan päiväkodin hankesuunnitelmasta (liitteet 2 ja 3).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien 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 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

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.12.2022  
§ 138

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle tämän päätöksen liitteenä 3 olevan Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankkeen 15.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten noin 2 500 brm<sup>2</sup> laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 770 000 euroa laskettuna 25 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 7 olevan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankkeen toteuttajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän tämän päätöksen liitteenä 5 olevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen sekä



29.05.2023

Asia/11

oikeutti hankeyksikkö 2:n yksikönpäällikön tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Lisäksi jaosto oikeutti rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta kaupunginhallituksen päätöstä.

Käsittely

15.12.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi