



## § 16

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hietalahden kiinteistökehitys Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön Kaartin Lasaretin korttelista osoitteessa Kalevankatu 48

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 arvonlisäverottomana on 10/2022 kustannustasossa 12 483 540 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

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

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Päätöskohdasta B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote** Hietalahden kiinteistö-kehitys Oy  
**Otteen liitteet** Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Eteläisessä suurpiirissä 1-6 -vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 450 lapsella verrattuna vuoden 2020 toteumaan. Tuleva päiväkotitoiminta voi sijaintinsa vuoksi palvella sekä Kampinmalmin että Ullanlinnan peruspiirejä, joissa arvioidaan olevan vuonna 2036 yhteensä noin 320 1-6 -vuotiasta enemmän verrattuna vuoden 2020 toteumaan.

Ruotsinkielisten 1-6 -vuotiaiden lasten määrä säilyy ennustekaudella 2021 - 2036 ennallaan Kampinmalmin ja Ullanlinnan peruspiirien alueella. Ruotsinkielisten paikkojen toteuttaminen mahdollistaa ostopalvelupäiväkodeista luopumisen ja ruotsinkielisen palvelun säilymisen ennallaan.



Tilatarpeelle on tehty 607 200 euro/vuosi varaus vuokrahankkeena vuoden 2023 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjaushankkeiden listalle otsikolla Päiväkotitiloja keskustaan vuosille 2023 - 2053.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut ennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman alkuvuodesta 2022. Tällä 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 oli nyt esitettävä ratkaisu Kaartin Lasaretin korttelista. Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon Tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

#### Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Kampissa osoitteessa Kalevankatu 48. Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Rakennukseen tulee kahdeksan toiminta-alueita, joista kolmessa varaudutaan ympärivuorokautiseen hoitoon.

Vuokrahamke korvaa päiväkotitiloja Wilholan, vuorohoitopäiväkotitiloja Lapin, daghemmet Viktorian sekä daghemmet Fylgia Solhemin huonokuntoiset tilat sekä noin 30 ruotsinkielistä ostopalvelupäiväkotipaikkaa. Lisäksi suomenkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan 30 ja ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle 84 uutta tilapaikkaa. Alueellisen vuorohoidon 76 tilapaikkaa pysyvät ennallaan. Korvattavista tiloista tullaan luopumaan keväällä 2023 valmistuvan erillisen suunnitelman mukaisesti.

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>:n suuruisen sisäpiha-alueen.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

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



Vuokrattavien tilojen tarjousten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 10/2022 on noin 22,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 230 htm<sup>2</sup>) eli 51 067 euroa kuukaudessa ja noin 612 804 euroa vuodessa.

Ulosmaksettava pääomavuokra on 50 % siltä ajalta, kun käyttäjälle osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä, arviolta 06/2023-06/2025 välisen ajan.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 11 949 678 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 12 256 080 euron pääomavuokrasummasta, arviolta vähintään 306 402 euron alennuksesta sisäpiha-alueen ollessa pois käytöstä sekä enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistövero, 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. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 5,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 11 819 euroa/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätahuolto ja vuosikorjaukset.

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

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 28,87 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 64 380 euroa kuukaudessa ja 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
- 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 ajan arvioitu arvonlisäveroton kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan vuokra on 32,86 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 73 278 euroa kuukaudessa ja 879 334 euroa vuodessa.

Ulosmaksettavan pääomavuokran ollessa 50 % siltä ajalta, kun käyttäjälle osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä, arviolta enintään 06/2023-06/2025 välisen ajan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra on noin 17,42 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

#### 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

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja 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 hyväksyttiin vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 8/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 01 - 12/2023
- Rakentaminen 06/2023 - 07/2024
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 8/2024

#### Rahoitus ja toteutus

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

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Toimivalta

A

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### 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



09.02.2023

Asia/4

reetta.amper(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

## Muutoksenhaku

- Päätöskohdasta A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- Päätöskohdasta B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

- Ote**  
Hietalahden kiinteistö-  
kehitys Oy
- Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala / Rya