



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Radiokatu 20 (a-asia)

HEL 2024-010245 T 10 01 04

Katuosoite: Radiokatu 20, 00240 Helsinki

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 1 295 htm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista osoitteesta Radiokatu 20 Hoivatilat Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 01/2024 (THI 197,9 ja RKI 109,8) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 9 848 000 euroa laskettuna 24 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen Hoivatilat Oy:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Hoivatilat Oy:n vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteiden mukaisen Hoivatilat Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

Esittelijän perustelut

Tarve

Pasilan peruspiirissä, jonka alueelle hanke sijoittuu, varhaiskasvatikäisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen koko ajanjakson ajan.



Vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 445 varhaiskasvatuksesta nykyistä enemmän. Lisäksi erityisesti alueen päiväkodit ovat tällä hetkellä täynnä ja palvelua joudutaan järjestämään osittain myös alueen ulkopuolella. Varhaiskasvatusalueella Alppiharju-Pasila-Vallila-Vanhakaupunki kunnallisissa päiväkodeissa tapahtuvassa päivähoitossa osallistumisaste on ollut noin 67,4 % syksyllä 2019.

Alueen lisäpaikkatarpeen lisäksi päiväkotit Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja joka tapauksessa peruskorjaustarpeessa. Uudet tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut ennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman vuonna 2020. Tarvekuvauksen perusteella vuokrattavien tilojen tuli sijaita Helsingin kaupungin osaluueella 171 Länsi-Pasila. Lisäksi vuokrattavien tilojen piha-alueineen oli täytettävä Helsingin kaupungin päiväkodeille asettamat vaatimukset.

Tällä perusteella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala selvitti Pasilassa kaupungin omistuksessa olevat tilat sekä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkotit Hertalle Pasilaan. Ulkopuolisten yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat selvitetiin järjestämällä marraskuussa 2021 markkinakartoitus, jossa haettiin tarjoajaa päiväkotitiloille kyseiselle alueelle. Markkinakartoituksen osalla ei tullut esille muita sellaisia toimijoita kuin Hoivatilat Oyj, jotka olisivat olleet potentiaalisia tarjoamaan tarkoituksenmukaisia tiloja varhaiskasvatuksen toiminnolle kyseisellä alueella.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, "hankintalaki") 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Hankintalain perustelujen eli hallituksen esityksen (HE 108/2016 vp.) mukaan suorahankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja.

Hankintalain perustelujen eli hallituksen esityksen (HE 108/2016 vp.) mukaan suorahankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja. Kaupunki on kartoittanut Pasilan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Haaste on löytää tarpeeksi suuri tila, joka mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan.



nan järjestämisen ja jonka yhteydessä / lähellä on päiväkodille soveltuva piha. Tähän rakennettavaan rakennukseen saadaan suojaista, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmia. Kaupunki ei ole kartoituksessaan löytänyt Pasilan alueelta muuta vastaavaa päiväkotitoimintaan soveltuvaa kohdetta. Kaupungilla on oikeus varhaiskasvatuksen tarpeiden mukaan määrittellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määrittellä tiloja ja piha-aluetta koskevat ominaisuudet, jotka päiväkodin tulee täyttää.

Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon Tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Hankinnasta julkaistaan hankintalain 131 §:n 3 momentin mukainen vapaaehtoinen suora hankintailmoitus hankintapäätöksen jälkeen ennen hankesopimuksen allekirjoittamista. Vapaaehtoisen suora hankintailmoituksen julkaisemista Euroopan unionin virallisessa lehdessä alkaa kulumaan hankintalain 147 §:n 4 momentin mukainen 14 päivän valitusaika.

Hankintasopimus voidaan tehdä, ellei vapaaehtoisesta suora hankintailmoituksesta ole tehty valitusta markkinaoikeuteen. Hankintalain 128 §:n mukaisesti hankintasopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä sen tiedoksiannolla, vaan vasta erillisen kirjallisen sopimuksen tekemisellä.

Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Pasilassa osoitteessa Radiokatu 20. Rakennettavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 lapselle.

Vuokrattavat tilat sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen sekä kahteen maanpäälliseen kerrokseen, ja niiden huoneistoala on noin 1295 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 905 m²:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Vuokranhanke korvaa lpk Hertan nykyiset tilat osoitteessa Leankatu 6 sekä täyttää alueen lisäpaikkatarpeen.

Alueelta on haettu varhaiskasvatukseen soveltuvia tiloja pitkään sekä selvitetty vaihtoehtoisia hankemuotoja. Koska vaihtoehtoja ei ollut, päädyttiin neuvotteluissa 24 vuoden vuokra-aikaan. Hankkeen ollessa jäissä kaavavalituksen aikana voimakkaasti noussut yleinen kustannustaso näkyi vuokrassa kohonneina ennakko hintoina ja rahoituskustannuksina. Neuvotteluissa päädyttiin kohtuullistamaan vuokratasoa pidentämällä vuokra-aikaa.



Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä 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 arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 1/2024 on noin 25,87 €/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 295 htm²) eli 33 500 euroa vuokauskaudessa, 402 000 euroa vuodessa, 9 648 000 euroa 24 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 9 848 000 euroa muodostuu 24 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 9 648 000 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 200 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

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 9,89 €/htm²/kk eli 12 813,00 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistö sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroaa, vaan ylläpitovuokra sisältää tonttikustannuksen sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron. Indikatiivinen tonttikustannus sopimuksen alkaessa on n. 1,85 €/htm²/kk eli 2402 €/kk.

Lisäksi vuokranantajalle maksetaan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan erillisveloitukseen perustuen korvaus sellaisesta päiväkotitilojen ylläpidosta, joka ei sisälly kiinteistön yleisen ylläpitovastuun piiriin. 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 37,14 euroa/htm²/kk eli 48 100 euroa kuukaudessa ja 577 201 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 25,87 euroa/htm²/kk
- Ylläpitovuokrasta 9,89 euroa/htm²/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava ylläpitokustannus, kiinteistövero sekä tonttikustannus
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,71 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

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

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.

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 hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 7/2026. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Nykyisen rakennuksen purkaminen	3/2024–7/2024
Hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelu	3/2024–12/2024
Rakentaminen	8/2024–6/2026



03.10.2024

Asia/4

Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 7/2026

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

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallituksen yleistoimivallassa on päättää liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 9 848 000 euroa (alv 0 %) eli 5–10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjä on kaupunginhallitus.

B

Hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta).

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten



03.10.2024

Asia/4

alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789
jessica.holmqvist(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Juha Leoni, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430
juha.leoni(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.9.2024 Lpk Hertan korvaavat vuokratilat
- 2 Hankesuunnitelman 16.9.2024 liitteet LpkHertta

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hoivatilat Oyj

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tilat-palvelu/Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti