



3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen käyttöön Kustinpolku 20:sta sekä jaoston päätös toteuttajan valinnasta

HEL 2024-017390 T 02 08 03 00

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 7 200 htm2 laajuisten tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen käyttöön osoitteeseen Kustinpolku 20 toteutettavasta uudisrakennuksesta siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2024 (RKI 121,5) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 38 179 200 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

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

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

B

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

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankesuunnitteluyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteenä 3 olevan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijän perustelut

Tarve

Pohjois-Pasilaan rakentuu vuosina 2022–2024 uusi noin 5000 asuun Postipuiston asuinalue, jossa ei ole aiemmin ollut asuinrakennuk-



sia eikä palveluita. Alueelta on yli 3 kilometriä matkaa Keski-Pasilaan. Kaupungin suunnitelmien mukaan Postipuiston eteläpuolelle rakennetaan Eteläinen postipuisto 2020-luvun lopussa (noin 4000 asukasta) sekä Postinlajittelukeskuksen alueelle 2030-luvulla. Eteläisen postipuiston ja Postinlajittelukeskuksen vaikutus väestöennusteessa on huomioitu Pohjois-Pasilan alueen tilatarpeen määrittelyssä. Pohjois-Pasilaan rakentuvaan kouluun (Kustinpolkku 20/ Postiljooninkatu 21) on myös alle kahden kilometrin kävelymatka Länsi-Pasilan-osa-alueen pohjoisosasta, johon rakentuu noin 900 asuntoa.

Uudisrakennuksena toteutettava hanke täyttää kasvatuksen ja koulutuksen toimialan määrittelemän tilantarpeen, suunnitteluohjeet ja nykyiset koulu- ja päiväkotitoiminnan vaatimukset. Pysyvä koulurakennus korvaa väliaikaiset tontille sijoitetut päiväkotij- ja koulutilat.

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Postipuistossa osoitteessa Kustinpolkku 20. Uuteen koulurakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen käyttöön 850 lapselle.

Vuokrattavat tilojen huoneistoala on noin 7 200 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää noin 3 400 m²:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Hankintamenettely

Pohjois-Pasilan koulu ja päiväkotij hankeeseen vuokranantajan kilpailutus on toteutettu kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Hankinnasta julkaisiin 25.01.2024 EU kynnysarvon ylittävää hankintaa koskeva osallistumispyyntö sähköisessä ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti viisi tarjoajaehdokasta, joista hankeyksikkö 1:n tiimipäällikön tarjoajien valintapäätöksellä 21.3.2024 / 5 § valittiin jatkoon kolme tarjoajaa.

- eQ/SRV, ryhmittymä, valittu
- Hemsö, valittu
- Hoivatilat/Aedificium, hylätty
- Meridiam/YIT, hylätty
- NCC/Nordisk Renting, valittu
- Parmaco, hylätty (Hakemus tuli myöhässä)

Tarjouskilpailuun valitut kolme tarjoajaa kutsuttiin aloituskokouksiin (22.–23.4. alustava tarjous), toiminnallinen kehitys -neuvotteluihin (20.–22.5. luonnossuunnitelmat) ja suunnitteluratkaisuneuvotteluihin (17.–20.6. ehdotussuunnitelmat). Kaupalliset neuvottelut pidettiin 24.–25.6.2024.

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin 8.8.2024.



Määräaikaan 30.9.2024 klo 12.00 mennessä saatiin kaksi lopullista tarjousta:

- eQ/SRV, lopullinen tarjous 'Kirjekyyhky'
- Hemsö, lopullinen tarjous 'Tutkimusmatkailija'
- NCC/Nordisk Renting, vetäytyivät tarjouskilpailusta 27.9.2024

Jätetyt tarjoukset ja suunnitturatkaisut olivat tarjouspyynnön mukaisia. Arvioinnissa huomioitiin tarjousten kokonaistaloudellisuus. Arviointikriteereitä olivat:

- Toiminnalliset ominaisuudet
- Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri
- Tekniset ominaisuudet ja elinkaarikestävyys
- Vuokrahinta

Kahden tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvioinnissa saatiin kokonaispistemäärät:

- Hemsö Suomi Oy 97,25 pistettä
- eQ/SRV 96,23 pistettä

Kilpailun tarkempi pisteytys on esitetty liitteessä "Arviointimuistio ja pisteytys".

Arviointiryhmän suorittaman arvioinnin perusteella esitetään hankintakilpailun voittajaksi kilpailuaineistossa esitettyjen arvosteluperusteiden mukaisesti arvioinnissa eniten pisteitä saanut Hemsö Suomi Oy.

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 09/2024 on noin 21,40 €/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 7 200 htm²) eli 154 080 euroa kuukaudessa, 1 848 960 euroa vuodessa, 36 979 200 euroa 20 vuodessa.



Hankkeen enimmäishinta yhteensä 38 179 200 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 36 979 200 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään noin 700 000 euron varaukseen Hemsö Suomi Oy:n toteuttamien mahdollisten käyttäjän toiminnallisten muutosten kustannuksiin, jotka maksetaan vuokraudelle jyvitetävänä lisävuokrana sekä enintään noin 250 000 euron varauksesta Tilat-palvelun valvontakustannuksiin. Ulosmaksettavasta lisävuokrasta ja Tilat-palvelun valmistelukustannuksista aiheutuva sisäisestä lisävuokrasta muodostuva vuokrasumma on Tilat-palvelun arvion mukaan yhteensä enintään 1 200 000 euroa.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpituokraa. Lisäksi vuokranantajalle maksetaan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan erillisveloitukseen perustuen korvaus sellaisesta päiväkotitilojen ylläpidosta, joka ei sisälly kiinteistön yleisen ylläpituovuon piiriin.

Ylläpituokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys (pääosin maalämmöllä), jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Lisäksi kaupungin maksamaan ylläpituokraan sisältyvät kaupungille palautuvat tontinvuokran (noin 170 000 €/v) ja kiinteistöveron (noin 99 000 €/v) osuudet. Indikaatiivinen kokonaisylläpituokra sopimuksen alkaessa on noin 5,46 €/htm²/kk eli 39 312 €/kk, josta varsinaisen ulos maksettavan ylläpituokran osuus on noin 2,35 €/htm²/kk ja kaupungille palautuva osuus yhteensä noin 3,08 €/htm²/kk.

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 enintään 28,23 €/htm²/kk eli 203 256 euroa kuukaudessa ja 2 439 072 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu:

- ulos maksettavasta pääomavuokrasta 21,40 €/htm²/kk,
- yhteensä 5,46 €/htm²/kk ylläpituokrasta, joka sisältää vuokranantajalle toteuman mukaan tarkentuvan varsinaisen ylläpituokran 2,35 €/htm²/kk sekä kaupungille palautuvat tontinvuokran 1,95



- €/htm²/kk ja kiinteistöveron 1,13 €/htm²/kk osuudet (kaupungille palautuva osuus yhteensä 3,08 €/htm²/kk),
- yleiskustannuksesta 0,67 €/htm²/kk,
 - käyttäjän mahdollisista toiminnallisista muutoksista aiheutuvasta enintään 0,55 €/htm²/kk sekä Tilat-palvelun valmistelukustannuksista aiheutuvasta enintään 0,15 €/htm²/kk, yhteensä enintään noin 0,70 €/htm²/kk vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta. Lisävuokra tarkistetaan toteumaan mukaan.

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. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.

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 05/2028. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 01–07/2025



- Rakentaminen 08/2025–05/2028
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 07/2028

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

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.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumma varauksineen on 38 179 200 euroa (alv 0 %) eli yli 10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

B

Hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen 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 alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Peter Butter, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52331
peter.butter(a)hel.fi



23.01.2025

Asia/3

Liitteet

- 1 Pohjois-Pasilan koulu ja lpk Hankesuunnitelma 8.1.2025
- 2 Pohjois-Pasilan koulu ja lpk Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Hankesopimus 20.8.2024
- 4 Vuokrasopimus luonnos 27.6.2024 ja liitteet
- 5 Arviointimuisto ja pisteytys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hemsö Suomi Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
EQ	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti