



## § 35

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön Uudenmaan kasarmista osoitteessa Maurinkatu 1

HEL 2024-000924 T 10 01 02

#### Esitys

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 280 htm<sup>2</sup> 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.

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

#### Käsittely

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  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 3 Hankesopimus
- 4 Vuokrasopimus
- 5 Vuokrasopimuksen liitteet

#### Muutoksenhaku

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

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kaupunkiympäristön toimiala / Rya	Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt Kruununhaan päiväkotitilojen tarpeesta tarvepäätöksen 27.2.2024.



Vironniemen peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan laskevan vuoden 2022 toteumasta 450 lapsesta vuoteen 2037 mennessä 46 lapsella, 404 lapseen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut ennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman kesällä 2023. Tällä perusteella tutkittiin Kruununhaassa kaupungin omistuksessa olevat sekä ulkopuolisten omistamat markkinaehtoisesti vuokrattavat, tilatarpeeseen soveltuvat tilat. Ainut soveltuva tila löytyi Uudenmaan kasarmin rakennuksesta, josta pyydettiin tarjous.

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. Kaupunki on kartoittanut Kruununhaan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Suurin haaste ei ole itse tila, vaan sen yhteydessä / lähellä oleva päiväkodille soveltuva piha. Tähän rakennukseen saadaan suojaisa, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmia. Kaupunki ei ole kartoituksessaan löytänyt Kruununhaan alueelta muuta vastaavaa päiväkotitoimintaan soveltuvaa kohdetta. Kaupungilla on oikeus varhaiskasvatuksen tarpeiden mukaan määritellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määritellä tiloja ja piha-alueita 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 suorahankintailmoitus hankintapäätöksen jälkeen ennen hankesopimuksen allekirjoittamista. Vapaaehtoisen suorahankintailmoituksen julkaisemista Euroopan unionin virallisessa lehdessä alkaa kulumaan hankintalain 147 §:n 4 momentin mukainen 14 päivän valitusaika. Hankintasopimus voidaan tehdä, ellei vapaaehtoisesta suorahankintailmoituksesta 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 Kruununhaassa osoitteessa Maurinkatu 1. Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle.

Vuokrattavat tilat ovat rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa, ja niiden huoneistoala on noin 2 280 htm<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 1 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Hanke korvaa lpk Vironniemen väistötilat, täyttää alueen väistötilatarpeen ja mahdollistaa palveluverkon kehittämisen toimintoja uudelleenjärjestelemällä.

Alueelta on haettu varhaiskasvatukseen soveltuvia tiloja pitkään. Koska vaihtoehtoja ei ollut, päädyttiin neuvotteluissa 25 vuoden vuokra-aikaan. Neuvotteluiden aikana voimakkaasti noussut yleinen kustannustaso näkyi vuokrassa laskentavaiheen kohonneina ennakkohintoina ja rahoituskustannuksina. Neuvotteluissa päädyttiin kohtuullistamaan vuokratasoa pidentämällä vuokra-aikaa.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

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

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

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 10/2022 on noin 23,75 €/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 280 htm<sup>2</sup>) eli 54 150 euroa kuukaudessa, 649 800 euroa vuodessa, 16 245 000 euroa 25 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 16 545 000 euroa muodostuu 25 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 16 245 000 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 300 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.



Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää 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 n. 6,44 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 14 683,20 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset.

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 33,01 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 75 263 euroa kuukaudessa ja 903 161 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu:

- ulos maksettavasta pääomavuokrasta 23,75 €/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää tontinvuokran osuuden ja kaupungille palautuvan kiinteistöveron,
- ylläpitovuokrasta 8,00 €/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää vakuutusmaksut ja vuokranantajalle erilliskorvattavan ylläpidon,
- yleiskustannuksesta 0,67 €/htm<sup>2</sup>/kk,
- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,59 €/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.

#### 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 12/2025. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 02 – 12/2024
- Rakentaminen 08/2024 – 12/2025
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2026

#### 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

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 vuokrasumman nykyarvo on 16 545 000 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

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 3 Hankesopimus
- 4 Vuokrasopimus
- 5 Vuokrasopimuksen liitteet

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B

Muutoksenhaku hankintapäätök-



04.04.2024

Asia/3

seen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kruununhaan Kiinteistö-  
kehitys Oy

Kasvatuksen ja koulu-  
tuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön  
toimiala / Rya

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-  
töönpano  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kau-  
punkiympäristölautakunta  
Esitysteksti

Esitysteksti