



## § 122

### Lpk Fredriksbergin hankesuunnitelman ja vuokrauksen hyväksyminen

HEL 2019-005224 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

#### A

hyväksyä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimitiloja koskevan 5.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman ”Lpk Fredriksberg, Konepajankuja 5 C, 00510 Helsinki” siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 349 htm<sup>2</sup> ja arvonlisäveroton pääomitettu vuokra 15 vuodelle on 3 440 427 euroa elokuun 2019 kustannustasossa. Tilojen pääomavuokra sisältää 750 m<sup>2</sup>:n laajuisen leikkipaikan toteuttamisen Bruno Granholmin aukiolle.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

#### B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki yhteensä noin 1 349 htm<sup>2</sup> suuruiset päiväkotitilat, kokoontumispihan sekä vaunuvastaston. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta 1.1.2021 lukien. Tiloisista maksettava pääomavuokra on enintään 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 8 094 euroa/kk (6 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra sisältää korvauksen 750 m<sup>2</sup> suuruisen leikkipaikan toteuttamisesta Bruno Granholmin aukiolle. Kaupunki vastaa leikkipaikan ylläpidosta.

Kaupunkiympäristön toimialan maksama pääoma- ja ylläpitovuokra NCC:lle on yhteensä 35 715 euroa/kk ja yhteensä 428 576 euroa/v.

Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Päätös tehtiin ehdolla, että kansliapäällikkö myöntää luvan ulkoa vuokraukseen.

#### C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön pääl-



likön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

## Käsittely

Sari Hilden: Esittelijä muuttaa esitystä seuraavasti:

Päätösehdotuksen kohta A muutetaan seuraavasti:

Kohta "Tilojen pääomavuokra sisältää 750 m<sup>2</sup>:n laajuisen leikkipaikan käyttöoikeuden Bruno Granholmin aukiolla" muutetaan muotoon "Tilojen pääomavuokra sisältää 750 m<sup>2</sup>:n laajuisen leikkipaikan toteuttamisen Bruno Granholmin aukiolle."

Päätösehdotuksen kohta C poistetaan niin, että kohta D muuttuu samalla kohdaksi C.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

## Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

## Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586  
pia.wallin(a)hel.fi

Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Lpk Fredriksberg
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
NCC

### Otteen liitteet

Liite 1  
Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää

A

hyväksyä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimitiloja koskevan 5.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman ”Lpk Fredriksberg, Konepajankuja 5 C, 00510 Helsinki” siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 349 htm<sup>2</sup> ja arvonlisäveroton pääomitettu vuokra 15 vuodelle on 3 440 427 euroa elokuun 2019 kustannustasossa. Tilojen pääomavuokra sisältää 750 m<sup>2</sup>:n laajuisen leikkipaikan käyttöoikeuden Bruno Granholmin aukiolla.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki yhteensä noin 1 349 htm<sup>2</sup> suuruiset päiväkotitilat, kokoontumispihan sekä vaunuvastaston. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta 1.1.2021 lukien. Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 8 094 euroa/kk (6 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra sisältää korvauksen 750 m<sup>2</sup> suuruisen leikkipaikan toteuttamisesta Bruno Granholmin aukiolle. Kaupunki vastaa leikkipaikan ylläpidosta.

Kaupunkiympäristön toimialan maksama pääoma- ja ylläpitovuokra NCC:lle on yhteensä 35 715 euroa/kk ja yhteensä 428 576 euroa/v.

Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö myöntää luvan ulkoa vuokraukseen.

C

oikeuttaa edelleen kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan tilat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle NCC Property Development Oy:n omistamasta kiinteistöstä osoitteessa Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki yhteensä noin 1 349 htm<sup>2</sup> suuruiset päiväkotitilat, kokoontumispihan, vaunuvastaston ja 750 m<sup>2</sup> suuruisen leikkipaikan käyttöoikeuden. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta alkaen 1.1.2021. Tiloista maksettava pääomavuokra on 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokra on yhteensä 13 269 euroa/kk (6,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk), mikä sisältää kaupunkiympäristön toimialan hallintokulun 675 euroa/kk



(0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja leikkipaikan ylläpidon 4 500 euroa/kk (6,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle NCC Property Development Oy:n omistamasta Fredriksbergin uudesta rakennuksesta osoitteessa Konepajankuja 5 C laajuudeltaan noin 1 349 htm<sup>2</sup> tilat päiväkotikäyttöön tammikuusta 2021 alkaen. Lisäksi NCC Oy toteuttaa Bruno Granholmin aukiolle 750 m<sup>2</sup>:n leikkipihan kustannuksellaan ja korvaus leikkipaikan rakentamiskustannuksista sisältyy tilojen pääomavuokraan.

Fredriksbergin C-talon 1. ja 2. kerroksiin tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen suomen- ja ruotsinkieliseen tarpeeseen sekä korvaavat tilat daghemmet Solhällan ja Åshöjdens förskolan käyttöön. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 -vuotiaille lapsille. Päiväkoti mitoitetaan 150 lapselle, henkilökuntamitoitus on 30-33 työntekijää. Tilojen vuokrauksen yhteydessä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu daghemmet Solhällan tiloista (292 m<sup>2</sup>) osoitteessa Suonionkatu 7 ja Åshöjdens förskolan tiloista (174 m<sup>2</sup>) osoitteessa Käenkuja 3.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Pasilan konepajan alueella ei kaavoitusvaiheessa varauduttu päiväkotitiloihin. Arvioitiin, että lähiympäristön päiväkodit palvelevat uutta rakentuvaa aluetta. Vuosien kuluessa varhaiskasvatuspalveluiden käyttö on muuttunut, osallistumisaste kasvanut ja lapsiperheet ovat jääneet asumaan kantakaupunkiin. Konepajan alueella asuu paljon lapsiperheitä, joille varhaiskasvatuspalvelut tarjotaan muualta keskisen suurpiirin alueelta. Väestöennusteen mukaan vuosina 2019 - 2028 Alppiharjun, Pasilan ja Vallilan peruspiirien 1-6 vuotiaiden lasten määrä tulee kasvamaan noin 400 lapsella.



Daghemmet Solhällan tilat on irtisanottu yksityisen vuokranantajan toimesta kesästä 2019 lukien. Tilat olisivat laajan perusparannuksen tarpeessa. Solhällan toimii väliaikaisissa väistötiloissa elokuusta 2019 kesään 2020 asti. Åshöjdens förskola toimii tiloissa, jotka alun perin on otettu väliaikaiseen käyttöön. Fredriksbergin uudet päiväkotitilat Vallilan konepajan alueella vastaa suomen- ja ruotsinkieliseen palvelutarpeen sekä tarjoaa korvaavat pysyvät tilat daghemmet Solhällan ja Åshöjdens förskolan käyttöön.

Fredriksbergin C-talo valmistuu joulukuussa 2020. Päiväkodin toiminta voidaan käynnistää uusissa tiloissa tammikuussa 2021. Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi 18.6.2019 osoitteeseen Konepajankuja 5 toteutettavan suomen- ja ruotsinkielisen päiväkodin tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto käsitteli daghemmet Solhällanin ja Åshöjden förskolan korvaavien tilojen tarveselvityksen 11.6.2019.

#### Hankkeen laajuus ja aikataulu

Fredriksbergin C-talon 1. - 2. kerroksen vuokrattavien tilojen laajuus on noin 1 224 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan aidattu kokoontumispiha ja vaunuvarasto yht. noin 125 m<sup>2</sup>. Tiloihin suunnitellaan 5 toimintoaluetta, joissa jokaisessa on tilapaikka 30 lapselle. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat pienten 0-2 -vuotiaiden toiminta-alueet, ruokailu-/monitoimitilat, kuumennuskeittiö ja henkilökunnan sosiaalitilat. Toiseen kerrokseen sijoittuvat isompien lasten 3-6 -vuotiaiden toiminta-alueet sekä monitoimisali.

Lisäksi päiväkodin välittömään läheisyyteen Bruno Granholmin aukiolle suunnitellaan aidattu leikkipaikka päiväkodin käyttöön, yhteensä 750 m<sup>2</sup>. Leikkipaikka on päiväkodin käyttöajan ulkopuolella alueen asukkaiden käytössä.

#### Tilakustannukset

##### Tilakustannukset kaupunkiympäristön toimialalle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin C-talon 1. - 2. kerroksista toimitiloja yhteensä noin 1 349 m<sup>2</sup> kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta tammikuusta 2021 alkaen. Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra on 8 094 euroa/kk (6 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Kaupunkiympäristön toimialan maksama pääoma- ja ylläpitovuokra NCC:lle on yhteensä 35 715 euroa/kk ja yhteensä 428 576 euroa/v.



## Tilakustannukset käyttäjälle

Kokonaisvuokra käyttäjälle on yht. 40 889 euroa/kk, 490 670 euroa/v, joka kattaa pääoma- ja ylläpitovuokran, Kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä leikkipaikan ylläpitokustannukset. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa leikkipaikan ylläpidosta ja sen kustannuksiksi on arvioitu 4 500 euroa/kk.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varannut toiminnan käynnistämiseen 125 000 euroa sekä muuttokustannuksiin 20 000 euroa.

## Rahoitus

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvion osake- ja vuokrahankkeiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosille 2020 - 2022. Vuosivuokraksi on arvioitu 0,43 milj. euroa.

Hanke: Fredriksberg päiväkoti

Tilan koko	1 349 htm <sup>2</sup>
Vuokra (alv. 0 %)	26,4749 euroa/htm <sup>2</sup> /kk
-ylläpito-osa	6 euroa/htm <sup>2</sup> /kk
Pääomavuokra	20,4749 euroa/htm <sup>2</sup> /kk
Vuokra-aika vuosina	15
Vuosivuokra on	331 448 euroa

Diskonttaustekijä vuokra-ajan funktiona	<b>(laskentakorko 5 %)</b>
Diskonttauskerroin, kun vuokra-aika annettu	10,38
Pääomitettu vuokra on	3 440 427 euroa

## Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

## Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586  
pia.wallin(a)hel.fi

Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi



## Liitteet

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Hankesuunnitelma Lpk Fredriksberg |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet        |

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
NCC

### Otteen liitteet

Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Kasko  
Rya

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 202

HEL 2019-005224 T 10 06 00

### Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi osoitteeseen Konepajankuja 1 toteutettavan suomen- ja ruotsinkielisen päiväkodin tarveselvityksen.

### Käsittely

18.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana oli kuultavana Carola Harju.

### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

### Lisätiedot

Carola Harju, erityissuunnittelija, puhelin: 310 42542  
carola.harju(a)hel.fi

Svenska sektionen vid nämnden för fostran och utbildning 13.06.2019 § 20



12.12.2019

Asia/10

---

HEL 2019-005224 T 10 06 00

Framställning

Svenska sektionen beslutade föreslå för fostrans- och utbildningsnämnden att man godkänner den behovsutredning som gäller ett daghem som man avser att förverkliga på adressen Maskinverkstadsgränden 1.

Föredragande

direktör för den svenska servicehelheten  
Niclas Grönholm

Upplysningar

Carola Harju, specialplanerare, telefon: 310 42542  
carola.harju(a)hel.fi