



19.06.2024

Asia/16

§ 135

Tilojen vuokraaminen päiväkotikäyttöön (Maurinkatu 1)

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata noin 2 280 htm² laajuiset tilat päiväkotikäyttöön 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Uudenmaan kasarmista siten, että 25 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on 16 545 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan eteläisen suurpiirin alueella 1–6-vuotiaiden suomen- tai muunkielisten lasten määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2022 vuoteen 2037 mennessä noin 530 lapsella. Vironniemen peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen- tai muunkielisten lasten määrän ennustetaan laskevan vuoden 2022 toteumasta vuoteen 2037 mennessä noin 90 lapsella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Kruununhaan päiväkotitilojen tarveselvityksen 26.3.2024 § 61. Päätöksen mukaan tulevissa tiloissa voidaan vastata alueen palvelutarpeisiin ja turvataan päiväkotitoiminta Vironniemen toiminta. Lisäksi uusi päiväkotitoiminta vastaa alueen väistötilatarpeisiin lähivuosien aikana. Alueelle on tulossa useampia peruskor-



jaushankkeita. Näiden aikana on tärkeää turvata lähipäiväkotiperiaate väistötilojen avulla. Tulevat tilat mahdollistavat alueella palveluverkon kehittämisen lähipäiväkotiperiaatteen mukaisesti.

Tilat suunnitellaan ja perusparannetaan päiväkotikäyttöön soveltuviksi. Päiväkodissa on paikkoja 224 lapselle. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta edellytti, että nykyisten alueella sijaitsevien päiväkotien mahdollisiin muutoksiin liittyvät esitykset tuodaan aikanaan erikseen kasvatus- ja koulutuslautakunnan käsiteltäväksi. Lisäksi lautakunta edellytti, että tilojen suunnittelussa ja rakennusvaiheessa tulee huomioida kasvatuksen ja koulutuksen toimialan päivitetty osallisuussuunnitelma. Henkilökunta, huoltajat sekä lapset osallistetaan tilojen sekä pihan ja ulkoilun suunnitteluun riittävän ajoissa.

Hankintamenettely

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 kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu pyysi tarjouksen.

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. Kaupunkiympäristön toimiala on kartoittanut Kruununhaan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Suurin haaste ei ole itse tilan, vaan sen yhteydessä tai läheisyydessä sijaitsevan päiväkodille soveltuvan pihan järjestäminen. Nyt suunniteltuun rakennukseen saadaan suojaisa, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmia. Kaupunkiympäristön toimiala ei ole kartoituksessaan löytänyt Kruununhaan 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.



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

Kaupunki vuokraa tarvittavat tilat Kruununhaasta osoitteessa Maurinkatu 1 sijaitsevasta Uudenmaan kasarmin rakennuksesta. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjattavaan rakennukseen tilat varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle.

Vuokrattavat tilat ovat rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa, ja niiden huoneistoala on noin 2 280 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 1 120 m²:n suuruisen sisäpiha-alueen.

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

Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu arvioi saadun tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osallistaminen

Toiminnan muutokseen liittyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön kuulemiset on järjestetty 17.1.2024. Huoltajille on järjestetty asukastilaisuus 17.1.2024, jossa on esitelty hanke ja Vironniemen alueen palveluverkkosuunnitelma. Asukasilta järjestettiin 26.2.2024.

Henkilöstö osallistuu hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute huomioidaan suunnitelmien laadinnassa. Henkilöstöä osallistetaan käyttäjäkokousten kautta myös suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Vuokra- ja investointikustannukset

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641

Y-tunnus
0201256-6



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 on 23,75 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 54 150 euroa kuukaudessa, 649 800 euroa vuodessa ja 16 245 000 euroa 25 vuodessa. Huoneistoala on noin 2 280 htm².

Vuokra- ja investointikustannusten summa 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 noin 6,44 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 14 683 euroa kuukaudessa. 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 euroa/htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 75 263 euroa kuukaudessa ja noin 903 161 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kuukausivuokra muodostuu ulos maksettavasta pääomavuokrasta 23,75 euroa/htm², joka sisältää tontinvuokran osuuden ja kaupungille palautuvan kiinteistöveron, ylläpitovuokrasta 8,00 euroa/htm², joka sisältää vakuutusmaksut ja vuokranantajalle erilliskorvattavan ylläpidon, yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm² sekä valmisteluvaiheen ja mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokraajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,59 euroa/htm²/kk.

Aikataulu

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 12/2025, ja että tilat otetaan käyttöön ja vuokraus alkaa 1/2026.

Rahoitus ja toteutus

Hanke sisältyy talousarvion 2024 liitteenä olevan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman vuokra- ja osakekohteiden vuosien 2024-2033 suunnitteilla olevien uudis- ja peruskorjaushankkeiden listalle "Päiväkotitiloja Kruununhakaan" -hankenimellä siten, että hankkeen arvioitu pääomavuokra on noin 666 000 euroa vuodessa 20 vuoden vuokra-ajalle laskettuna.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.5.2024 § 106 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Käyttäjien toiminnalliset tarpeet on otettu huomioon toiminta- ja tilasuunnittelussa. Liikennesuunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Liikenneyhteyksiin liittyviä riskejä arvioidaan kaupunkitasoisessa yhteistyössä suunnittelun aikana. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin sekä varmistettu lapsen mahdollisuus leikkiin pihalla ja lähipuistoissa.

Toimivalta ja täytäntöönpano



19.06.2024

Asia/16

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, täytäntöönpanopäätöksessään oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 2 oleva vuokrasopimus Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimus

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Vuokrasopimuksen liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.05.2024 § 106

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 25.01.2024 päivätystä, osoitteeseen Maurinkatu 1a toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 26.03.2024 osoitteen Maurinkatu 1a toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Molly Ekholm, projektiarkkitehti, puhelin
molly.ekholm(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 04.04.2024
§ 35

HEL 2024-000924 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 280 htm² 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

04.04.2024 Ehdotuksen mukaan

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