



01.02.2023

Ärende/6

§ 26

Hyrning av lokaler av Helsingfors stads bostäder Ab för daghem och kortvarigt stödboende

HEL 2021-011963 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra fastighetsbolaget Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4:s lokaler på ca 1255 m² vy av Helsingfors stads bostäder Ab (Heka Ab) till fostrans- och utbildningssektorns disposition som daghemslokaler och lokaler på ca 1 760 m² vy till social- och hälsovårdssektorns disposition för kortvarigt stödboende för en hyresperiod på 20 år så att projektets totalhyra uppgår till 13 909 200 euro exklusive mervärdesskatt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Linden, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Humalistonkatu 4 16062022
- 2 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka Hanksuunnitelman liitteet 1 - 8, 31052022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Lokalbehov

I Tölö behövs daghemstjänster. Staden har varit tvungen att avstå från två lokaler i anknytning till en utredning om daghem utan bygglov och en del av de nuvarande lokalerna behöver renoveras. En utvidgning av daghemmet Ratikka svarar i fortsättningen även på behov av tillfälliga lokaler i Tölö.

Daghemmets nuvarande lokaler behöver yttlig renovering, små lokaländringar samt förnyande av tekniken och lekgården. Första våningen i det tidigare servicehuset för äldre ändras till grupplokaler för



daghemmet, varvid den nuvarande kundkapaciteten nästan fördubblas. Köket underhålls, avfallsrummet utvidgas så att det kan användas gemensamt med social- och hälsovårdssektorn, källarlokalerna repareras och personalens omklädningslokaler utvidgas.

Social-, hälsovårds- och räddningssektorn behöver lokaler för kortvarigt boende för grupper med särskilda behov. De boende kan öva sig på självständigt boende i lokalerna. Dessutom möjliggör inkvarteringslokalerna att kundernas närståendevårdare kan ta ut sina lagstadgade lediga dagar. Bostadslokalerna i det tidigare servicehusets andra och tredje våning renoveras till lokaler för kortvarigt stödboende och bostadslokalerna i fjärde våningen repareras till lokaler för långvarigt stödboende. Personallokaler byggs i källaren. Tekniken uppdateras och förnyas vid behov.

Planerings- och byggnadsfas

Renoverings- och ändringsprojektets omfattning uppgår till ca 3 015 m² vy, varav daghemmets andel är ca 1 255 m² vy och andelen servicebostäder för social- och hälsovårdssektorn ca 1 760 m² vy.

I byggnadens gamla del och på gården finns skadliga ämnen. Hälso- samma och säkra lokaler för användarna tryggas antingen genom att avlägsna skadliga ämnen eller på något annat sätt.

Byggnadens skyddade yttertak och fasad kräver reparationer. Fönstren i den gamla delen förnyas så att de motsvarar den gamla modellen.

Byggnads- och ändringsarbetena kan inte inledas innan staden har hittat tillfälliga lokaler för hyresgästerna. Lokalegendomsenheten inom servicehelheten bygnader och allmänna områden vid stadsmiljösektorn reder ut tillgången till tillfälliga lokaler och ansvarar för upphandlingen av dem.

Servicehelheten bygnader och allmänna områden planerar och genomför projektets ändrings- och renoveringsentreprenad inklusive handlingarna och Helsingfors stads bostäder Ab (Heka Ab) ersätter servicehelheten för kostnaderna. Entreprenören konkurrensutsätts.

Staden ingår ett avtal för planerings- och byggfasen med den part som vinner anbudsförfarandet. Genom avtalet kommer parterna överens om planeringen, beredningen inför byggandet och byggandet samt parternas uppgifter och ansvar till de delar som inte fastställs i hyresavtalet. Fastighetsägaren inleder projektets planering tillsammans med servicehelheten bygnader och allmänna områden genast efter att avtalet undertecknats. Projektplanen finns i bilaga 1.



Tidsplan

Målet är att objektet står färdig 5/2024. Enligt tidsplanen upplåts de nya lokalerna till användarna 1.6.2024.

Hyres- och investeringskostnader

Fastighetsägaren Heka Ab finansierar ändrings- och renoveringsprojektet med ett lån med jämna rater som har kalkylerats för en lånetid på 30 år. Lånetiden har kalkylerats med en räntenivå på två procent. När räntenivån ändras blir lånetiden kortare eller längre, medan den jämna raten förblir oförändrad.

Projektets maximipriskalkyl är kapitalkostnadernas hyressumma som lokalservicen inom servicehelheten byggnader och allmänna områden vid stadsmiljösektorn betalar till Heka Ab och som består av jämna amorteringar för det lån som Heka Ab tagit för att finansiera projektet, det gamla lånets återstående andel och arrendet för tomten.

Heka Ab beställer planeringen och genomförandet av ändrings- och renoveringsprojektet av lokalservicen inom servicehelheten byggnader och allmänna områden som konkurrensutsätter projektet.

Lokalservicen hyr lokalerna till användarna. För att göra hyrorna på bostäderna i fjärde våningen rimligare kommer man att ansöka om ARA-finansiering.

Renoverings- och ändringsarbetenas maximipriskalkyl i enlighet med kostnadskalkylen uppgår till 6 307 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för maj 2022, varav andelen för fostrans- och utbildningssektorn uppgår till 3 168 000 euro och andelen för social- och hälsovårdssektorn uppgår till 3 139 000 euro. I maximipriskalkylen ingår en reservering på 10 % för tilläggs- och ändringsarbeten.

Den kapitalhyra som lokalservicen betalar Heka Ab är bunden till levnadskostnadsindexet och består av jämna amorteringar för det lån som Heka Ab tagit för att finansiera projektet, det gamla lånets återstående andel och arrendet för tomten. Kapitalhyran uppgår sammanlagt till 463 638 euro i året, 38 636 euro i månaden och i genomsnitt ca 17,90 euro/m²/mån.

Dessutom betalar lokalservicen Heka Ab underhållshyra som justeras enligt utfallet för underhållskostnaderna och som inkluderar den fastighetsskatt som betalas staden. Underhållshyran uppgår i början av avtalsperioden sammanlagt till ca 195 200 euro i året, 16 270 euro i månaden och 7,52 euro/m²/mån.



Fastighetens ägare Heka Ab ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och ombyggnad under den hyresperiod som varar hela lånetiden på ca 30 år.

Lokalservicen indriver intern hyra av användarna. Den interna hyran bestäms enligt de kapital- och underhållshyror som nämns ovan samt övriga lokalkostnader i enlighet med Helsingfors stads anvisningar för hantering av lokalprojekt, och uppgår sammanlagt till ca 710 740 euro i året och 59 230 euro i månaden (den kalkylmässiga hyresytan uppgår sammanlagt till 2 163 m² lägenhetsyta).

Heka Ab:s styrelse godkände 16.3.2022 projektplanen för ändrings- och renoveringsarbetena. Heka levererade 25.5.2022 användarspecifika hyreskalkyler enligt amorteringstiden på 30 år.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Fostrans- och utbildningssektorn förbinder sig genom ett behovsbeslut att för 20 år betala lokalservicen en hyra som består av kapital- och underhållshyror samt övriga lokalkostnader och som uppgår till ca 308 940 euro i året, 25 745 euro i månaden och 29,09 euro/m² lägenhetsyta/mån. (den kalkylmässiga hyresytan är 885 m² lägenhetsyta). Hyran består av följande delar:

- den lokalhyra på ca 27,09 euro/m² lägenhetsyta/mån (inklusive den jämna raten på 15,76 euro/m²/mån., de gamla lånen på 2,65 euro/m²/mån., tomtarrendet på 1,16 euro/m²/mån. samt den underhållshyran på 7,52 euro/m²/mån. som består av fastighetsskatten och underhållskostnaderna) som betalas till Heka Ab
- andelen av berednings- och användarändringar på ca 1,50 euro/m² lägenhetsyta/mån.
- allmänna kostnader på 0,50 euro/m² lägenhetsyta/mån.

De beräknade lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn uppgår under 20 år sammanlagt till högst ca 6 179 000 euro.

Lokalkostnader för social-, hälsovårds- och räddningssektorn

Social-, hälsovårds- och räddningssektorn förbinder sig genom ett behovsbeslut att för 20 år betala lokalservicen en hyra som består av kapital- och underhållshyror samt övriga lokalkostnader och som uppgår till ca 401 800 euro i året, 33 490 euro i månaden och 26,20 euro/m² lägenhetsyta/mån. (den kalkylmässiga hyresytan är 1 278 m² lägenhetsyta). Hyran består av följande delar:

- den lokalhyra på ca 24,20 euro/m² lägenhetsyta/mån (inklusive den jämna raten på 11,02 euro/m²/mån., de gamla lånen på 4,50 eu-



ro/m²/mån., tomtarrendet på 1,16 euro/m²/mån. samt den underhållshyra på 7,52 euro/m²/mån. som består av fastighetsskatten och underhållskostnaderna) som betalas till Heka Ab

- andelen av berednings- och användarändringar på ca 1,50 euro/m² lägenhetsyta/mån.
- allmänna kostnader på 0,50 euro/m² lägenhetsyta/mån.

De beräknade lokalkostnaderna för stödboende för social-, hälsovårds- och räddningssektorn i 20 år uppgår sammanlagt till högst ca 8 035 000 euro.

Finansiering och genomförande

Den hyra som betalas till Helsingfors stads bostäder Ab finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Helsingfors stad ansvarar för betalningen av lånet efter att hyresavtalet löper ut.

Byggekostnader samt reserveringar för mer- och ändringsarbeten finansieras med stadens ospecificerade anslag.

Utlåtanden

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden har av social- och hälsovårdssektorn samt fostrans- och utbildningsnämnden begärt ett utlåtande om hyresuppgifter från Heka.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande 2022. Enligt utlåtandet svarar projektplanen väl mot fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål.

Social-, hälsovårds- och räddningssektorn har godkänt sektorns andel i projektet och projektplanen.

Befogenheter och verkställighet av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan har stadsfullmäktige behörighet att besluta om projektplaner som gäller projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan har stadsfullmäktige behörighet att besluta om förhyrning då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen, i samband med att fullmäktigebeslutet verkställs, för avsikt att bemyndiga cheferna för lokalservicens kundrelationsenhet 1 och 2 vid stadsmiljösektorn att ingå hyresavtalen med Heka Ab samt att vid behov göra smärre ändringar i dem.



01.02.2023

Ärende/6

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Linden, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma Humalistonkatu 4 16062022
- 2 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka Hanksuunnitelman liitteet 1 - 8, 31052022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kundrelationsenhet 1
Kundrelationsenhet 2

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 26

HEL 2021-011963 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (Heka Oy) Kiinteistö Oy Helsingin Humalistonkatu 4:n noin 1 255 brm² laajuiset tilat 20 vuoden ajaksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön päiväkotitiloina ja noin 1 760 brm² laajuiset tilat sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön lyhytaikaiseen tuettuun asumiseen siten, että hankkeen kokonaisvuokra on arvonlisäverottomana 13 909 200 euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Linden, kaupunginsihteerin, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveystoimiala 6.9.2022

HEL 2021-011963 T 10 06 00



Sosiaali- ja terveystoimiala hyväksyy sosiaali- ja terveystoimialan osuuden hankkeesta 4045 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka perusparannus, sekä samalla 16.6.2022 päivätyn hankesuunnitelman ja vuokratustannukset. 2. ja 3. kerroksessa jatkuu lyhytaikaisasumisen palvelu, mutta suunniteltujen 4. kerroksen pitkäaikaisasumisen asukasvuokrien tulee olla ARA-tasoiset. Selvitys ARA-tukien saamiseksi on Att:n toimesta käynnissä. Jos vuokria ei saada ARAn tuella riittävälle tasolle, harkitaan myös neljännen kerroksen asuntojen osoittamista lyhytaikaisasumiseen. Tällöin sosiaali- ja terveystoimiala maksaa kaikkien toimialan käytössä olevien tilojen vuokrat.

Hankkeen kuvaus ja alustava vuokra-arvio

Kohde sijaitsee Taka-Töölössä osoitteessa Humalistonkatu 4 (tontti 14492/9). Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka. Perusparannushankkeen laajuus sote-toimialan osalta on 1278 htm²/1760 brm². Kyseessä on vuokrahanke.

Hankesuunnitelma sote-tilojen osalta perustuu aiemmin laadittuihin ja palvelukokonaisuuden johtajan hyväksymiin tarvekuvauksiin 3.7.2020 ja 3.1.2022. Toiminta käynnistettiin Humalistonkadun tilapäisasumisyksikössä toukokuussa 2021, kohteessa toteutettujen pienten muutostöiden jälkeen. Tuolloin käyttöön otettiin kerrokset 2.-3., yhteensä 23 asiakaspaikkaa.

Hankesuunnitelman mukaiset korjaus- ja muutostyöt on ajoitettu toteutettavaksi 1/2023-6/2024. Tiloissa aiemmin toimeen vanhusten palvelutalon tiloja muutetaan vammaistyön asumispalveluille paremmin soveltuviksi; kymmenelle alle 18-vuotiaalle asukkaalle, 18:lle aikuisasukkaalle sekä 23:lle henkilökuntaan kuuluvalla. Hankkeessa tehdään 2. – 4. kerrokseen vähäisiä tilamuutoksia, mutta pintoja ja kalusteita uusitaan ja esteettömyys tarkistetaan. Tekniset ja turvajärjestelmät päivitetään ja tiloista tehdään terveelliset ja turvalliset vammaistyön asumispalvelujen erityistarpeiden mukaan. Nykyisen suunnitelman mukaan 2. ja 3. kerroksen tiloissa jatkaa lyhytaikaisasuminen; niissä harjoitellaan ohjatusti siirtymistä kotihoidosta itsenäiseen asumiseen sekä mahdollistetaan omaishoitajille lakisääteiset vapaapäivät. Neljänteen kerrokseen tulee uusina tiloina pitkäaikaisempaa tuettua asumista varten viisi asuntoa, asukkaiden yhteistilaa sekä sote-henkilökunnan työtila.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2022 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 307 000 €, josta sosiaali- ja terveystoimialan osuus on 3,168 M€ (kaikki toimi- ja asumistilat sisällytettynä). Sosiaali- ja terveystoimialalle arvioitu vuokra on noin 33 484 €/kk ja noin 401 800 €/v eli 26,20 €/htm²/kk. Vuokra si-



01.02.2023

Ärende/6

sältää Hekan pääomavuokran ja ylläpitoavuokran (7,5 €/htm²/kk) sekä Ryan lisävuokran (arvio 2,0 €/htm²/kk sisältäen lisä- ja muutostyövarauksen). 20 vuoden vuokra-ajalla kokonaisvuokra on enintään noin 8 036 000 €. Alustavasti on sovittu molemmilla vuokralaisilla vuokralaskelmaan takaisinmaksuajaksi 30 vuotta ja vuokra-ajaksi 20 vuotta. Jos neljännen kerroksen pitkäaikaisasuminen toteutuu, toimialan vuokratustannus pienenee asukkaiden tehdessä omat vuokrasopimuksensa.

Lisätiedot

Tapio Senne, suunnittelija, puhelin: 310 43895
tapio.senne(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.08.2022 § 169

HEL 2021-011963 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti

A

hyväksyä Töölöön osoitteeseen Humalistonkatu 4 toteutettavan Ratikan päiväkodin laajennuksen tarveselvityksen (Liite 1).

B

antaa puoltavan lausunnon osoitteeseen Humalistonkatu 4 toteutettavan päiväkotitiikan laajennuksen hankesuunnitelmasta (Liite 2). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristykseen ja -vaimennukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.



Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 1.11.2021. Työsuojelun lausunto tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.06.2022
§ 76

HEL 2021-011963 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 13.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset Koy Humalistonkatu 4:n noin 1 255 brm² laajuiset päiväkotitilat ja noin 1 760 brm² laajuiset lyhytaikaiseen tuettuun asumiseen tarkoitettut tilat Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä, siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 13 909 200 euroa.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n ja asiakkuusyksikkö 2:n päälliköt oikeutetaan allekirjoittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa vuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimiala sekä kasvatus- ja koulutuslautakunta antavat kumpikin puoltavan lausunnon muutos- ja korjaussuunnitelmasta sekä tilojen vuokrauksesta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely



01.02.2023

Ärende/6

30.06.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mika Suominen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 28563
mika.suominen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi