



16.01.2023

Asia/3

## § 26

### V 1.2.2023, Tilojen vuokraaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä päiväkodin ja lyhytaikaisen tuetun asumisen käyttöön

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 brm<sup>2</sup> laajuiset tilat 20 vuoden ajaksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön päiväkotitiloina ja noin 1 760 brm<sup>2</sup> 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, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Tilatarve

Töölöön tarvitaan päiväkotipalveluita. Alueella on jouduttu luopumaan kahdesta tilasta rakennusluvattomien päiväkotien selvitykseen liittyen ja osa nykyisistä tiloista vaatii korjausta. Päiväkoti Ratikan laajennus palvelee tulevaisuudessa myös Töölön väistötilatarvetta.

Päiväkodin nykyiset tilat tarvitsevat pintakorjausta, pieniä tilamuutoksia sekä tekniikan ja leikkipihan uusimista. Entisen vanhusten palvelutalon



16.01.2023

Asia/3

1. kerros muutetaan päiväkodin ryhmätiloiksi, jolloin nykyinen asiakas-kapasiteetti lähes kaksinkertaistuu. Keittiö huolletaan, jätetuonetta laajennetaan yhteiskäyttöiseksi sosiaali- ja terveystoimialan kanssa, kellaritilat kunnostetaan ja henkilökunnan pukutiloja laajennetaan.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala tarvitsee tiloja erityisryhmien lyhytaikaiseen asumiseen. Tiloissa harjoitellaan itsenäistä asumista. Lisäksi majoitustilat mahdollistavat asiakkaiden omaishoitajille lakisääteiset vapaapäivät. Entisen vanhusten palvelutalon 2. ja 3. kerroksen asuintilat huolletaan avustetun lyhytaikaisen asumisen tiloiksi ja 4. kerroksen asuintilat avustetun pitkäaikaisemmän asumisen tiloiksi. Henkilökunnalle rakennetaan sosiaalitilat kellariin. Tekniikka päivitetään ja tarvittavin osin uusitaan.

### Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Korjaus- ja muutoshankkeen laajuus on yhteensä noin 3 015 brm<sup>2</sup>, josta päiväkodin osuus on noin 1 255 brm<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveystoimialan palveluasuntojen osuus noin 1 760 brm<sup>2</sup>.

Rakennuksen vanhassa osassa sekä pihalla on haitta-aineita, jotka poistetaan tai muilla keinoin varmistetaan käyttäjille terveelliset ja turvalliset tilat.

Rakennuksen suojeltu vesikatto ja julkisivut vaativat korjauksia. Vanhan osan ikkunat uusitaan vanhan mallin mukaisiksi.

Rakennus- ja muutostöitä ei voida aloittaa ennen kuin vuokralaisille on löydetty väistötilat. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilaomaisuusyksikkö selvittää väistötilojen saatavuutta ja vastaa niiden hankkimisesta.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus suunnittelee ja toteuttaa hankkeen muutos- ja korjaustyöurakan asiakirjoineen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy) korvaa nämä kustannukset rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle. Rakennustöiden toteuttaja kilpailutetaan.

Tarjouskilpailun voittaneen tahon kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus, jossa sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovita vuokrasopimuksessa. Kiinteistön omistaja yhdessä rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden kanssa käynnistää kohteen suunnittelun heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

### Aikataulu

**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

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Tavoitteena on, että kohde valmistuu 5/2024. Aikataulun mukaan uudet tilat luovutettaisiin käyttäjille 1.6.2024.

## Vuokra- ja investointikustannukset

Kiinteistön omistaja Heka Oy rahoittaa muutos- ja korjaushankkeen 30 vuoden laina-ajalle mitoitettulla tasaeräyhenteisellä lainalla. Laina-aika on laskettu kahden prosentin korkotasolla. Korkotason muuttuessa laina-aika lyhenee tai pitenee tasaerän pysyessä muuttumattomana.

Hankkeen enimmäishinta-arvio on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelun Heka Oy:lle maksama pääomakustannusten vuokrasumma, joka muodostuu Heka Oy:n hankkeen rahoittamista varten ottaman lainan tasaerähennyksistä, vanhan lainan jäljellä olevasta osuudesta sekä tontinvuokrasta.

Heka Oy tilaa muutos- ja korjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelulta, joka kilpailuttaa rakennustöiden toteutuksen.

Tilat-palvelu edelleen vuokraa tilat käyttäjille. Neljännen kerroksen asuntojen vuokrien kohtuullistamiseksi haetaan ARA-rahoitusta.

Kustannusarvion mukainen korjaus- ja muutostöiden enimmäishinta-arvio on toukokuun 2022 kustannustasossa arvonlisäverottomana yhteensä 6 307 000 euroa, josta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus on 3 168 000 euroa ja sosiaali- ja terveystoimialan osuus 3 139 000 euroa. Enimmäishinta-arvioon sisältyy noin 10 % varaus lisä- ja muutostöihin.

Tilat-palvelun Heka Oy:lle maksama Heka Oy:n hanketta varten ottaman lainan tasaerähennyksistä, vanhan lainan jäljellä olevasta osuudesta sekä tontinvuokrasta muodostuva elinkustannusindeksiin sidottu pääomavuokra on yhteensä noin 463 638 euroa vuodessa, 38 636 euroa kuukaudessa ja keskimäärin noin 17,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Lisäksi Tilat-palvelu maksaa Heka Oy:lle ylläpitokustannusten toteutuksen mukaan tarkistettavaa sekä kaupungille maksettavan kiinteistövero- sisältävää ylläpitovuokraa, joka sopimuskauden alkaessa on yhteensä noin 195 200 euroa vuodessa, 16 270 euroa kuukaudessa ja 7,52 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Kiinteistön omistaja Heka Oy vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko noin 30 vuoden laina-ajan kestäväen vuokrakauden ajan.



Tilat-palvelu perii käyttäjiltä edellä kuvatuista pääoma- sekä ylläpito- vuokrista sekä tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan muista tilakustannuksista määräytyvää sisäistä vuokraa, joka on yhteensä noin 710 740 euroa vuodessa ja 59 230 euroa kuukaudessa (laskennallinen vuokra-ala yhteensä 2 163 htm<sup>2</sup>).

Heka Oy:n hallitus on hyväksynyt muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman 16.3.2022. Heka on toimittanut käyttäjäkohtaiset vuokralaskelmat 30 vuoden lainanlyhennysajan mukaan 25.5.2022.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sitoutuu tarvepääöksellään 20 vuoden ajaksi maksamaan Tilat-palvelulle pääoma- ja ylläpito vuokrista sekä muista tilakustannuksista muodostuvaa vuokraa, joka on noin 308 940 euroa vuodessa, 25 745 euroa kuukaudessa ja 29,09 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (laskennallinen vuokra-ala 885 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- Heka Oy:lle maksettavasta noin 27,09 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta (sisältäen tasaerän 15,76 euroa/m<sup>2</sup>/kk, vanhat lainat 2,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk, tontinvuokran 1,16 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä kiinteistöverosta ja ylläpitokustannuksista muodostuvan ylläpito vuokran 7,52 euroa/m<sup>2</sup>/kk),
- valmistelu- ja käyttäjämuutosten osuudesta noin 1,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannuksesta 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Arvioitu tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 20 vuodessa yhteensä enintään noin 6 179 000 euroa.

#### Tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala sitoutuu tarvepääöksellään 20 vuoden ajaksi maksamaan tilat-palvelulle pääoma- ja ylläpito vuokrista sekä muista tilakustannuksista muodostuvaa vuokraa, joka on noin 401 800 euroa vuodessa, 33 490 euroa kuukaudessa ja 26,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (laskennallinen vuokra-ala 1 278 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- Heka Oy:lle maksettavasta noin 24,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta (sisältäen tasaerän 11,02 euroa/m<sup>2</sup>/kk, vanhat lainat 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk, tontinvuokran 1,16 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä kiinteistöverosta ja ylläpitokustannuksista muodostuvan ylläpito vuokran 7,52 euroa/m<sup>2</sup>/kk),
- valmistelu- ja käyttäjämuutosten osuudesta noin 1,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannuksesta 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Arvioitu tuetun asumisen tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle 20 vuodessa on yhteensä enintään noin 8 035 000 euroa.

#### Rahoitus ja toteutus



16.01.2023

Asia/3

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Helsingin kaupunki vastaa lainan maksamisesta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta.

Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

## Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt sosiaali- ja terveystoimialalta sekä kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Hekalta tulleista vuokratiedoista.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 2022 on antanut puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Lausunnon mukaan hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on hyväksynyt toimialan osuuden hankkeesta ja hankesuunnitelman.

## Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella kaupunginvaltuusto on toimivaltainen päättämään hankesuunnitelmasta, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan perusteella kaupunginvaltuusto on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeutta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden asiakkuusyksikkö 1:n ja asiakkuusyksikkö 2:n päälliköt allekirjoittamaan Heka Oy:n kanssa vuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Humalistonkatu 4 16062022
- 2 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka Hankesuunnitelman liitteet 1



16.01.2023

Asia/3

- 8, 31052022

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1  
Asiakkuusyksikkö 2

## Päätöshistoria

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 päiväkotin 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 kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.



16.01.2023

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 brm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat ja noin 1 760 brm<sup>2</sup> 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

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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.01.2023

Asia/3

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