



15

Päiväkoti Hertan korvaavien tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön (Radiokatu 20, Pasila)

HEL 2024-010245 T 10 01 04

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

A) vuokrata noin 1 295 htm² laajuiset tilat päiväkotikäyttöön 16.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että 24 vuoden vuokraajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on 9 848 000 euroa tammikuun 2024 kustannustasossa

B) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun kasvatus- ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen Hoivatilat Oyj:n kanssa ja tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä muutoksia

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta ja tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan Pasilan peruspiirissä varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ja vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 445 varhaiskasvatusikäistä nykyistä enemmän. Alueen päiväkodit ovat tällä hetkellä täynnä ja palvelua joudutaan järjestämään osittain myös alueen ulkopuolella.

Alueen lisäpaikkatarpeen lisäksi Pasilassa sijaitsevan päiväkotin Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja peruskorjauksen tarpeessa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 29.10.2024 § 281 hyväksynyt osoitteeseen Radiokatu 20 rakennettavien päiväkotin Hertan korvaavien tilojen tarveselvityksen. Hanke parantaa palveluiden järjestämistä. Uudet palvelutilat tukevat lasten arkea ja edistävät varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista. Uudet tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen.

Hankkeessa toteutetaan päiväkodille pedagogisesti monipuoliset, taroituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja oppijoiden näkemykset tilojen kehittämisessä sekä varmistaa



tilojen kokonaistaloudellisuus. Tiloja kehitettäessä varmistetaan, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia oppimisen tiloja.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankintamenettely

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut väestöennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman vuonna 2020. Tarvekuvauksen perusteella vuokrattavien tilojen tulee sijaita Länsi-Pasilassa ja tilojen piha-alueineen on täytettävä kaupungin päiväkodeille asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt Pasilassa kaupungin omistuksessa olevat tilat sekä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkotitilaksi Hertalle. Ulkopuolisten yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat selvitettiin järjestämällä marraskuussa 2021 markkinakartoitus, jossa haettiin tarjoajaa päiväkotitiloille kyseiselle alueelle. Markkinakartoituksessa ei tullut esille muita sellaisia toimijoita kuin Hoivatilat Oyj (Y-tunnus 2241238-0), jotka olisivat olleet potentiaalisia tarjoamaan tarkoituksenmukaisia tiloja varhaiskasvatuksen toimintoihin kyseisellä alueella.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suoraan 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 suoraan hankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja. Kaupunki on kartoittanut Pasilan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Haasteena on ollut löytää tarpeeksi suuri tila, joka mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen, ja jonka yhteydessä tai läheisyydessä on päiväkodille soveltuva piha. Nyt suunniteltuun rakennukseen saadaan suojaisa, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmaa. Kaupunki ei ole kartoituksessaan löytänyt Pasilan alueelta muuta vastaavaa päiväkotitoimintaan soveltuvaa kohdetta. Kaupungilla on oikeus varhaiskasvatuksen tarpeiden mukaan määrittellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määrittellä tiloja ja piha-alueita 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 kulumaan hankintalain 147 §:n 4 momentin mukainen 14 päivän valitusaika. 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

Hoivatilat Oyj toteuttaa osoitteessa Radiokatu 20 sijaitsevalle tontille (kiinteistötunnus on 91-17-51-29) tilat päiväkodille leikkipihoineen. Päiväkotitilojen osuus on osa suurempaa korttelikokonaisuutta, johon kuuluu lisäksi asuntoja sekä niiden yhteistiloja. Kaupunki vuokraa tilat sekä piha-alueen 24 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön 140 lapselle.

Vuokrattavat tilat sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen sekä kahteen maanpäälliseen kerrokseen, ja niiden huoneistoala on noin 1 295 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 905 m²:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Vuokrahamke korvaa päiväkotit Hertan nykyiset tilat osoitteessa Leankatu 6 sekä täyttää alueen lisäpaikkatarpeen.

Alueelta on haettu varhaiskasvatukseen soveltuvia tiloja pitkään. Neuvotteluissa päädyttiin 24 vuoden vuokra-aikaan vuokratason kohtuullistamiseksi.

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

Vuokra- ja investointikustannukset

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.



20.1.2025

Asia/15

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

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 25,87 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 295 htm²) eli noin 33 500 euroa kuukaudessa, noin 402 000 euroa vuodessa ja noin 9 648 000 euroa 24 vuodessa.

Vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta yhteensä 9 848 000 euroa muodostuu 24 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 9 648 000 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 200 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 9,89 euroa/htm²/kk eli 12 813 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Ylläpitovuokra sisältää tonttikustannuksen sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron. Tonttikustannus sopimuksen alkaessa on noin 1,85 euroa/htm²/kk eli 2 402 euroa kuukaudessa.

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.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 37,14 euroa/htm²/kk eli 48 100 euroa kuukaudessa ja 577 201 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 25,87 euroa/htm²/kk.
- Ylläpitovuokrasta 9,89 euroa/htm²/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava ylläpitokustannus, kiinteistövero sekä tonttikustannus.



- Mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,71 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksama sisäinen vuokra nykyisistä päiväkotitiloista on 22,93 euroa/htm²/kk eli 168 383,65 euroa vuodessa.

Aikataulu

Hoivatilat Oyj:n omistaman Radiokatu 20:n nykyisen rakennuksen purkamisen piti alkaa vuonna 2020, ja uudisrakennuksen rakentamisen vuonna 2021. Alkuperäisen aikataulun mukaan päiväkotitoiminnan piti alkaa tiloissa 8/2023. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 § 297 hyväksynyt korttelin kaavan, mutta valitusten vuoksi kaava sai lainvoiman vasta syksyllä 2023. Hankkeen suunnittelua ja vuokraneuvotteluja päästiin jatkamaan vasta kaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 7/2026.

Rahoitus ja toteutus

Hanke sisältyy vuoden 2025 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevien uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2025 - 2034.

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Kaupungin mahdollisesti muuttuvista tarpeista johtuvat enintään 200 000 euron lisä- ja muutostyöt rahoitetaan talonrakentamiseen osoitetuista kohdentamattomista investointimäärärahoista.

Päiväkoti Hertan nykyiset tilat

Päiväkoti Hertta toimii tällä hetkellä kahdessa kaupungin omistamassa rakennuksessa osoitteessa Leankatu 6. Rakennusten valmistumisvuodet ovat 1987 ja 1900. Tilat ovat perusparannuksen tarpeessa ja tilojen koko ei vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asettamia toiminnallisia vaatimuksia.



Kaupunkiympäristön toimiala ei ole vielä ratkaissut vuokrahankkeen toteuttamisen myötä tyhjäksi jäävien rakennusten kohtaloa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön ja lasten osallistaminen suunnitteluun

Henkilöstö on osallistunut hankkeen valmisteluun ja suunnitteluun vuosien 2020 - 2024 aikana ja tuonut tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien kehittämisessä.

Henkilöstöä on tiedotettu 29.7.2024 ja yhteistoiminnallinen keskustelu hankkeeseen liittyen on järjestetty 12.8.2024. Henkilöstöä osallistetaan myös jatkossa käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Lapsia tullaan osallistamaan piha- ja irtokalustussuunnittelussa hankkeen edetessä.

Lapsivaikutusten arviointi

Tarveselvitysvaiheen lapsivaikutusten arviointi ohjaa hankkeen suunnittelua ja toteutusta sekä tulevan toimintakulttuurin kehittämistä. Suunnittelulla edistetään lasten ja henkilöstön hyvinvointia. Lapsen oikeus turvalliseen ja oppimista tukevaan toimintaympäristöön varmistetaan hankkeessa tilojen ja pihan tarkoituksenmukaisella suunnittelulla ja toteutuksella. Tilasuunnitteluratkaisuilla edistetään lasten ja nuorten tasavertaisia mahdollisuuksia kasvuun, kehitykseen ja hyvinvointiin. Hankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota tilojen rauhallisuuteen, äänenieristykseen ja huoneakustiikkaan ja luonnonvalon saatavuuteen. Tilaratkaisuin tuetaan yksilöllisten opinpolkujen syntyä. Lasten mahdollisuutta leikkiin pihalla ja lähiviheralueilla edistetään turvallisilla ja sujuvilla yhteyksillä ja hankekohtaisella pihasuunnittelulla, johon lapset osallistuvat kehitysasteensa mukaisesti.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon 26.11.2024 § 339 lisä- ja väistötilojen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta sekä tilojen suunnitteluun

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Valtiontukiarviointi



20.1.2025

Asia/15

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokraan SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneutua. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtioneutua, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtioneutun käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Hoivatilat Oyj ei saa vuokrauksesta SEUT 107(1) mukaista valtioneutua, koska vuokrasopimuksen perusteella maksettava vuokra on markkinaehtojen mukainen.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.9.2024 Lpk Hertan korvaavat vuokratilat
- 2 Vuokrasopimus

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman 16.9.2024 liitteet LpkHertta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus