



## § 481

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)

HEL 2018-009804 T 10 01 01 00

Livornonkatu 6

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (Y-tunnus: 2473582-9).
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varausalue on julkisten lähipalvelurakennusten tontti 20820/1 (YL, 3 385 m<sup>2</sup>, 1 300 k-m<sup>2</sup>).



- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä Touhula Varhaiskasvatus Oy:n (Y-tunnus: 2334458-6) ja Helsinki International Schools Group Oy:n (Y-tunnus: 2722710-9) kanssa varauksensaajan hakemuksen "HEI Schools Jätkäsaari" ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontin suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja 29.9.2017 päiväystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.
- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevia Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja sekä liitteenä nro 4 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta 25.5.2018 kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään yhdellä vuodella.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu järjesti yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön ja varhaiskasvatuksen toimialan kanssa 29.9.2017 - 5.1.2018 kilpailullisen hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli tontin 20820/1 varaaminen kaupungin strategian mukaisesti ensisijaisesti englanninkielisen päiväkotihankkeen suunnittelua varten.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä 4 kelpoisuusehdot täyttävää hakemusta. Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy. Näin ollen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään nyt tontin 20820/1 varaamista Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten.

Tontti 20820/1 oli alun perin tarkoitus toteuttaa kaupungin omana päiväkotihankkeena, mutta kaupunki teki kuitenkin vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta.

## Esittelijän perustelut

Asian tausta ja hakumenettelyn järjestäminen



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle kortteliin 20820 sijoittuva julkisten lähipalvelurakennusten (YL) tontti 20820/1 (jäljempänä ja edellä: "tontti") oli alun perin tarkoitettu kaupungin omana päiväkotihankkeena. Tontin toteutussuunnittelu oli edennyt jo varsin pitkälle, kun kaupunki teki vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta. Luopumista perusteltiin sillä, että hankkeen toteutuskustannukset olivat käytyjen urakkakilpailujen perusteella muodostumassa varsin kalliiksi ja po. hankkeelle ei toisaalta enää ollut kaupungin osalta välttämätöntä tarvetta Jätkäsaaren alueella tehtyjen varhaiskasvatukseen liittyvien erinäisten uudelleenjärjestelyjen johdosta.

Luopumispäätöksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, asemakaavoituspalvelu ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikkö ovat yhdessä varhaiskasvatuksen toimialan kanssa kartoittaneet tontin luovuttamiseen liittyvät eri vaihtoehdot. Asiassa on yksimielisesti päädytty siihen, että tontti on perusteltua varata kilpailullisella hakumenettelyllä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ja alun perin suunniteltuun tarkoitukseen kuitenkin niin, että hakumenettelyssä painotetaan kaupungin strategian mukaisesti englanninkielisyyttä koskevaa vaatimusta varhaiskasvatuksessa.

#### Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä

Edellä mainituin perustein maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikkö käynnisti 29.9.2017 hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli 29.9.2017 päivätyssä hakuohjeessa (jäljempänä: "hakuohje") tarkemmin kuvatulla tavalla löytää tontille varauksensaaja, jolla hakuohjeen mukaisten arviointikriteerien perusteella olisi parhaat edellytykset toteuttaa kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvalle tontille ensisijaisesti englanninkielinen päiväkotihanke.

Hakumenettelyssä etusijalla olivat siis englanninkieliset päiväkotihankkeet, mutta mikäli niiden toteuttamista koskevia hakemuksia ei lainkaan saataisi tai nämä olisivat suoritettun arvioinnin perusteella laatutasoltaan heikkoja, voitaisiin tontin varauksensaajaksi mahdollisesti esittää myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttajaa. Haus-ta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja in-ternetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kotisivuilla.

Hakumenettelyn eräänä lähtökohtana oli, että päiväkotihanke tulisi toteuttaa kokonaan yksityisellä rahoituksella. Näin ollen Helsingin kaupunki ei miltään osin osallistuisi hankkeen toteuttamiseen tai kustannuksiin, eikä tulisi päiväkotitiloihin huoneenvuokralaiseksi.



Edelleen hakumenettelyssä korostettiin sitä, että koska tonttia ympäröivät korttelin 20820 asuntohankkeet ovat jo valmistuneet, tontin onnistuneen suunnittelun ja toteuttamisen keskeisenä edellytyksenä olisi, että niiden osalta huomioidaan korttelissa jo olemassa olevat asuntoyhtiöt, asukkaat, rakenteet, rakennelmat ja tehdyt sopimusjärjestelyt. Tontin varauksensaaja olisi näin ollen velvollinen sopeuttamaan toteutettavan hankkeensa jo olemassa oleviin tehtyihin ratkaisuihin ja ottamaan vastatakseen tonttia koskevat sopimusjärjestelyt lähtökohtaisesti siinä muodossa kuin ne on tehty.

Hakumenettely päättyi 5.1.2018 klo 13.00. Menettelyssä saatiin yhteensä 4 hakemusta.

#### Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Hakumenettely suunnattiin yhteisöille ja yrityksille tai näiden muodostamille ryhmille. Hakijan tuli olla yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa vastaten samalla päiväkotitoiminnan järjestämisestä (palvelun tarjonnasta). Edelleen vaihtoehtoisesti hakijan tuli olla konsortio, jossa mukana on yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa ja erillinen päiväkotitoiminnan järjestämisestä vastaava yritys/yhteisö (palveluntarjoaja). Edelleen hakuohjeen mukaan oli mahdollista, että hakijana olisi konsortio, jossa edellä lueteltujen toimijoiden lisäksi olisi mukana yksi tai useampi sijoittajataho.

Edelleen hakuohjeen mukaan hakijan tuli pystyä toteuttamaan hakuohjeen ja lähettämänsä hakemuksen mukaisesti rakennusteknisesti vaativalle tontille päiväkotihanke. Näin ollen hakijalla tuli olla käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan tontin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Hakijoilta edellytettiin lisäksi, että nämä ovat huolehtineet yhteiskunta-velvoitteistaan. Ilmoittautumisesta menettelyyn ei hakuohjeen mukaisesti makseta mitään korvausta.

#### Hakemusten toimittaminen

Hakuohjeen mukaisesti tontti varataan yhdelle hakijalle tai konsortiolle. Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen tontin varaamista koskeva hakemus. Hakemusten tuli olla perillä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun asiakaspalvelussa 5.1.2018 klo 13.00 mennessä.

Hakuohjeen mukaan kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset. Menettelyn ehtojen mukaa kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista,



eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden toimittamat hakemukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois hakumenettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

#### Varauksensaajan valitseminen

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 4 hakemusta, jotka täyttivät hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Hakemukset avattiin 9.1.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy, Suomen Hoivatilat Oyj yhteistyökumppaninaan Touhula Varhaiskasvatus Oy, Titanium Rahastoyhtiö Oy yhteistyökumppaneinaan Pilke päiväkodit Oy ja Fun Academy Oy sekä OP Kiinteistösijoitus Oy yhteistyökumppaninaan The International Childcare & Education Centre Play 'n' Learn Oy (ICEC). Kaikki hakijat esittivät hakemuksissaan englanninkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista.

Hakemusten arvioinnin suorittivat menettelyn järjestäjänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikkö (kiinteistölakimies Kristian Berlin) ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö (projektinjohtaja Outi Sääntti). Lisäksi menettelyn järjestäjä kuuli hakemusten arvioinnin osalta myös maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelua (tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelujen tilapalveluita (erityissuunnittelija Carola Harju).

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien hakuohjeessa mainittujen kriteerien perusteella:

- Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen.

- Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely.



- Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

- Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetystä aikataulusta tullaan pysymään.

Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (jäljempänä myös: "eQ") yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy (jäljempänä myös: "Touhula") ja Helsinki International Schools Group Oy (jäljempänä myös: "HEI Schools").

Hakemusten arvioinnista laadittu muistio on esityslistan liitteenä nro 5.

Käydyt jatkoneuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin osalta

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa käynyt eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin kanssa tarvittavat jatkoneuvottelut kevään 2018 aikana. Neuvotteluissa on kertaalleen käyty läpi tontin toteuttamiseen ja suunnitteluun liittyviä keskeisiä hakuohjeen mukaisia varausehtoja sekä tontin luovutusmuotoon liittyviä kysymyksiä. Tämän jälkeen asiassa on saavutettu neuvottelutulos eli nyt ko. varauspäätösesitys.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin esittämä suunnitelma: "HEI Schools Jätkäsaari"

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista Jätkäsaareen tontille 20820/1. Projektinimellä "HEI Schools Jätkäsaari" esitetystä suunnitelmasta eQ on hankkeessa ns. rakennushankkeeseen ryhtyvä osapuoli. HEI Schools puolestaan tuottaa kansainvälisen päiväkodin pedagogisen sisällön ja ohjelman, täydennyskoulutuksen ja oppimateriaalin. Touhula tuottaa HEI Schoolsin konseptin mukaisen varhaiskasvatuspalvelun ja vastaa päiväkodin operatiivisesta toiminnasta.

Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että toteutettavan päiväkodin toimintaperiaatteet, vuorovaikutusyhteistyö korttelin muiden kiinteistöjen kanssa ja tilansuunnittelun toimintälähtöiset periaatteet on hakemuksessa kauttaaltaan esitetty tarkasti ja laadukkaasti. Edelleen tilojen monipuolinen käyttö myös iltaisin ja viikonloppuisin sekä osittainen ulosvuokraus parantavat hankkeen taloudellisia toimintaedellytyksiä ja elävöittävät kaupunkitilaa.

Edelleen hakemuksessa esitettyä rakennuksen elinkaarenaikaista hiilijalanjälkitarkastelua, korkeaa energiatehokkuusluokkaa ja sisäilman laadunhallintaa voidaan pitää hakemuksen ansioina. Myös hakemuk-



seen sisältynyttä alustavaa suunnitteluratkaisua voidaan kokonaisuudessaan pitää laadukkaana ja asemakaavan mukaisena ja se vaatii ainoastaan vähäistä jatkosuunnittelua.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin toimittamassa hakemuksessa on kysymys toteuttajien antamasta sitovasta laatulupauksesta. Näin ollen myös tontin varauspäätökseen sisällytetään ehto, jonka mukaan tontti on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan hakemuksen ”HEI Schools Jätkäsaari” ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

#### Muita keskeisiä tontin varauspäätöksen ehtoja

Hakuohjeen ehtojen mukaisesti tontin toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan täysin valmiiksi. Tällöin varauksensaaja on muun ohella velvollinen noudattamaan hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Varauksensaaja vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Edelleen hakuohjeen ehtojen mukaan tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Tontin toteutus tulee aloittaa mahdollisimman pikaisesti, kun kaikki rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Rakentamisen aloittamisen jälkeen tontin toteutuksen tulee tapahtua ilman merkittäviä katkoja, ja tontin on kokonaisuudessaan oltava valmis ja rakennettu kahden vuoden kuluttua tonttia koskevan lopullisen luovutus-sopimuksen allekirjoittamisesta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin sekä liitteenä 2 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin varausehtoihin, liitteenä 3 oleviin Jätkäsaaren alueellisiin lisäehtoihin ja liitteenä 4 olevaan toimintaohjeeseen.

#### Tontin luovuttamisesta

Tontti tullaan luovuttamaan ensivaiheessa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella käypään hintaan hallintosäännön määräykset huomioon ottaen.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot



Tontti on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontiksi kaavamerkinnällä "YL". Tontille voidaan siten rakentaa päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia, kuten päiväkotia.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoite- ja vss-paikat sijoitetaan Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen (nk. Rokkiparkki), joka on toteutettu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta.

Tontin pinta-ala on 3 385 m<sup>2</sup> ja osoite Livornonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.2015.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakuohje, 29.9.2017
- 2 Helsingin kaupungin yleiset varausehdot
- 3 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 4 Toimintaohje 25.5.2018
- 5 Muistio, hakemusten arviointi

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4





Varauksensaajan yhteistyökumppanit	Liite 5 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 5 Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Muut hakumenettelyyn osallistuneet	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 5 Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

## Tiedoksi

Kanslia/Taso/Säntti  
Maka/Aska/Kaijansinkko  
Maka/Make/Berlin