



## § 76

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (Heka) kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ja sosiaali- ja terveystoimialalle, osoitteessa Humalistonkatu 4, 00250 Helsinki

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

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



30.06.2022

Asia/7

sonja.liljeblad(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma vuokrahanke Humalistonkatu 4 korjaus ja muutos 16062022
- 2 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka Hankesuunnitelman liitteet 1 - 8, 31052022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helsingin kaupungin  
asunnot Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Töölöön tarvitaan päiväkotipalveluita. Kahdesta päiväkodista alueella on jouduttu luopumaan ja osa nykyisistä tiloista vaatii korjausta. Lpk Ratikan laajennus palvelee tulevaisuudessa myös Töölön väistötilatarvetta.

Päiväkodin nykyiset tilat tarvitsevat pintakorjauksia, pieniä tilamuutoksia sekä tekniikan ja leikki- ja leikkipihan uusimista. Entisen vanhusten palvelutalon 1. kerros muutetaan päiväkodin ryhmätiloiksi, jolloin nykyinen asiakaskapasiteetti noin kaksinkertaistuu. Keittiö huolletaan, jätehuonetta laajennetaan yhteiskäyttöiseksi sosiaali- ja terveystoimialan kanssa ja kellaritilat kunnostetaan; nykyisiä henkilökunnan pukutiloja laajennetaan.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta ei ole vielä hyväksynyt vuokralaskelmaa ja tarveselvitystä.

Sosiaali- ja terveystoimiala tarvitsee tiloja, joissa tietyt erityisryhmät ohjatusti harjoittelevat itsenäistä asumista. Lisäksi majoitustilat mahdollistavat asiakkaiden omaishoitajille lakisääteiset vapaapäivät.



Entisen vanhusten palvelutalon 2. ja 3. kerroksen asuintilat huolletaan uudelle asiakasryhmälle soveliaiksi avustetun lyhytaikaisen asumisen tiloiksi ja 4. kerroksen asuintilat avustetun pitkäaikaisemmän asumisen tiloiksi. Henkilökunnalle rakennetaan sosiaalitilat kellariin. Tekniikka päivitetään ja tarvittavin osin uusitaan.

Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmä ei ole vielä hyväksynyt vuokralaskelmaa ja tarveselvitystä. Sosiaali- ja terveystoimiala on alustavasti ilmoittanut sitoutuvansa kustannuksiin, jos ARA-tuella 4. kerroksen asuntojen vuokrakustannuksia saadaan lähemmäs ARA-tasoa (12 - 14 euroa/htm<sup>2</sup>).

### 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 suojellut vesikatto ja julkisivut vaativat uudistuksen. Vanhan osan ikkunat uusitaan vanhan mallin mukaisiksi.

Molemmat käyttäjät ovat tällä hetkellä vuokralaisina kohteessa. Rakennus- ja muutostöitä ei voida aloittaa ennen kuin vuokralaisille on löydetty väistötilat. 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 korvaa nämä kustannukset rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle. Rakennustöiden toteuttaja kilpailutetaan.

Tarjouskilpailun voittaneen hankkeen toteuttajan kanssa tehdään ensin suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus. Kiinteistön omistaja yhdessä rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden kanssa käynnistää kohteen suunnittelun heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja rakennusvaiheen sopimuksessa sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovita vuokrasopimuksessa.



30.06.2022

Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa käyttäjien vuokrasopimusaika.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Aikataulu

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 5/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Rakentamisen valmistelu 6/2022 - 12/2022
- Rakentaminen 1/2023 - 5/2024
- Muutto tiloihin 6/2024

Yllä olevan aikataulun mukaan uudet tilat luovutettaisiin käyttäjille 1.6.2024.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

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

Hankkeen enimmäishinta-arvio on kaupunkiympäristön toimialan Rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun Heka Oy:lle maksama pääomakustannusten vuokrasumma, joka muodostuu Heka Oy:n hankkeen rahoittamista varten ottaman lainan tasaaerälyhennyksistä, vanhan lainan jäljellä olevasta osuudesta sekä tontinvuokrasta.

Heka Oy tilaa muutos- ja korjaushankkeen suunnittelun ja toteutuksen Rakennusten ja yleisten alueiden 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



30.06.2022

Tilat-palvelun Heka Oy:lle maksama Heka Oy:n hanketta varten ottaman lainan tasaerälyhennyksistä, 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 toteuttamiseen mukaan tarkistettavaa sekä kaupungille maksettavan kiinteistöveron 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 kestävästä vuokra-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>).

Helsingin kaupungin asunnot 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 tarvepäätoksellaan 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- ja terveystoimialalle

Sosiaali- ja terveystoimiala sitoutuu tarvepäätöksellään 20 vuoden ajaksi maksamaan Tilat-palvelulle pääoma- ja ylläpitovuokrasta 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 ylläpitovuokran 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- ja terveystoimialalle 20 vuodessa on yhteensä enintään noin 8 035 000 euroa.

## Rahoitus ja toteutus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

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.

## Toimivalta

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.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas



30.06.2022

Asia/7

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma vuokranhanke Humalistonkatu 4 korjaus ja muutos 16062022
- 2 Humalistonkatu 4 Heka ER ja Lpk Ratikka Hankesuunnitelman liitteet 1 - 8, 31052022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin  
asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Sosiaali- ja terveystoimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Tilat -palvelu