



## § 46

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oyj:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukseen käyttöön LPK Kotitorppa ja Torpparinmäentie

HEL 2022-004899 T 10 01 02

Käräjätuvantie 3, 00690 Helsinki

## Esitys

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 13.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 600 brm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Hoivatilat Oyj:ltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 414 000 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

### B

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Minna Koskinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31047533  
minna.r.koskinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472



05.05.2022

Asia/5

sonja.liljeblad(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1- 4
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vuokrasopimusluonnos liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokranantaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tarve

Tuomarinkylän alueelle osoitteeseen Käräjätuvantie 3 rakennettavaan uudisrakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle uusia päiväkotitiloja noin 160 lapselle. Lisäksi rakennukseen toteutetaan leikkipuistotilat. Tilojen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Rakennuksen monimuotoiset ja muunneltavat tilat mahdollistavat tilojen käytön myös kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muihin palveluihin. Torpparinmäen peruskoulu tarvitsee lisätilaa ja toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää perusopetusta noin 50 oppilaalle. Tavoitteena on, että rakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2025 mennessä, kuitenkin siten että tilat varmasti ovat käytettävissä elokuussa 2025. Uudisrakennuksen valmistuttua on mahdollista luopua päiväkotien väistötiloista osoitteessa Torpparinmäentie 36 sekä leikkipuiston ja perhetalon tiloista osoitteessa Ylätuvanpolku 4.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 12.4.2022 § 244 LPK Kotitorppan ja Torpparinmäentien tarveselvityksen.



## Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla uudisrakennus, joka on suunniteltu päiväkotikäyttöön. Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt tarjouksen LPK Kotitorpan ja Torpparinmäentien uudisrakennuksen vuokrahankkeesta, sisältäen toteutussuunnittelun, rakentamisen, rahoittamisen sekä ylläpidon.

Tarjoukset pyydettiin määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena. Hankinnan tavoitteena oli, että sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena oli 20 vuoden määräaika.

Tarjouskilpailun voittaja Hoivatilat Oyj vuokraa uudisrakennuksen kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi. Vuokrattavien tilojen kokonaisala-ala on arviolta 2 600 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala on arviolta 1 750 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 196 lapselle ja leikkipuiston 50 asiakkaalle.

LPK Kotitorpan ja Torpparinmäentie päiväkodit toimivat tällä hetkellä väliaikaisissa lisätiloissa Torpparinmäentie 36:ssa eikä väistötiloja tarvita.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimus on liitteenä 3.

## Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Tarjouskilpailun voittaneen hankkeen toteuttajan kanssa tehdään ensin suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus. Vuokranantaja 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.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta vuokranantajasta riippumattomista syistä, vuokranantajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovitettuun euromääräiseen kattoon asti.

## Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suun-



nitteluvaiheen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen allekirjoituksella.

Kohteen lopullinen sopimus (vuokrasopimus) solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

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

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 11/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Suunnittelu 6/2022 - 6/2023
- Rakennustöiden aloitus 6/2023
- Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 11/2024
- Vastaanottotarkastus 11/2024
- Hallinnan luovutus 31.11.2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen kevätlukukauden alussa 1/2025.

Hanke on kilpailutettu yhdessä päiväkotia Kutomokuja 3:sen kanssa. Kilpailutuksessa on tarjoajille annettu mahdollisuus limittää toteutusta maksimissaan siten, että LPK Kotitorpan ja Torpparinmäentien osalta hallinnan luovutus tapahtuisi viimeistään kesäkuussa 2025.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokratuokauden ajan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa vuokraa.

Vuokrattavien tilojen tarjoustun mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 02/2022 on noin 18,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin



1 750 htm<sup>2</sup>) eli 31 600 euroa kuukaudessa ja noin 379 200 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 8 414 400 euroa muodostuu 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomana yhteensä enintään 8 114 400 euron vuokrasummasta (sisältäen varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin Hoivatilat Oy:n toteuttamana) sekä hankkeen enintään 300 000 euron valmistelu- ja valvontakustannuksista.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 6,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 10 569 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimän maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteutuneen mukaan

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 686 490 euroa/htm<sup>2</sup> eli noin 57 208 euroa kuukaudessa eli noin 32,69 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 750 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 18,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 6,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta,
- valmisteluvaiheen kustannuksista enintään 0,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutoksista kustannuksista enintään 1,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,



05.05.2022

Asia/5

- tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan määritetystä 3,43 euroa/htm<sup>2</sup>/kk väistötilakustannuksesta, mihin ei ole sisällytetty lpk Kotitorpan väistötilakustannuksia sisäilmaongelmien vuoksi,
- Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimästä maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 42 004 euroa vuodessa sekä
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 10 500 euroa/htm<sup>2</sup>/kk vuodessa.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 13.4.2022 päivätystä LPK Kotitorppa ja Torpparinmäki päiväkodin hankesuunnitelmasta.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan sekä kaupungin hallituksen 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

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Minna Koskinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31047533  
minna.r.koskinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3



05.05.2022

Asia/5

- 
- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet 1- 4 |
| 3 | Vuokrasopimusluonnos            |
| 4 | Vuokrasopimusluonnos liitteet   |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Vuokranantaja

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

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Tilat -palvelu  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala