



18.01.2021

Asia/4

## § 40

### V 3.2.2021, Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle (Iso Roobertinkatu 23)

HEL 2020-008871 T 10 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 12.10.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 466 htm<sup>2</sup> laajuiset tilat ja leikkipihan 926 m<sup>2</sup> siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 488 000 euroa laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 ISOROBA 23 Hasu\_ARK\_12102020
- 2 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
- 3 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu
- 4 Vuokrasopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Ote</b><br>Vuokranantaja | <b>Otteen liitteet</b><br>Esitysteksti<br>Kunnallisvalitus, valtuusto |
|-----------------------------|---|

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tilatarve

Hanke korvaa Daghemmet Albertin nykyiset väliaikaiset tilat, sillä Marian sairaala-alueella sijaitsevan päiväkodin tiloista joudutaan luopu-



maan alueen kehittämisen myötä. Hanke korvaa myös Päiväkoti Meripirtin, Hiekkarannantie 6 paviljongissa toimivan toimipisteen tilat. Lisäksi hanke mahdollistaa kantakaupungin palveluiden järjestämistä jatkossa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala selvittää, mistä pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista voidaan lisäksi luopua hankkeen toteutumisen myötä.

Hanke sijoittuu Ullanlinnan peruspiirin alueelle. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Ullanlinnan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa noin 200:lla vuoden 2033 loppuun mennessä, kun tarkastelussa on kaikki kieliryhmät. Vuoteen 2025 mennessä alueen varhaiskasvatusikäisten määrä on kuitenkin ensin laskeva (noin 50 lasta). Väestönkasvu kohdistuu suomen- ja muun kielisiin lapsiin. Ruotsinkielisten lasten määrän ennustetaan pysyvän lähes nykyisellään.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Tilojen laatutavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa tavoitellaan monikäyttöisiä tiloja, jotka mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta Päiväkodin käsikirja 2019.

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia Breeam-sertifiointijärjestelmän (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) mukaisesti. Kiinteistölle haetaan Very Good luokkaa, joka on vaatimusluokaltaan arvioitu LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Goldia vastaavaksi.

#### Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset muutostyöt. Suunnittelu tapahtuu kiinteistön omistajan tilaamana yhteistyössä kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajien kanssa. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Hankkeen toteutuksen tai käytön aikana kiinteistössä mahdollisesti ilmenevät rakennustekniset lisä- ja muutostyöt eivät vaikuta vuokraan, vaan ne sisältyvät vuokratarjoukseen. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella sovelleta hankintalakia.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä poikkeamispäätöksen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.



18.01.2021

Asia/4

## Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

## Tilojen käyttöönotto ja hankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että muutostyöt ovat valmiit vuoden 2021 loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle siten, että päiväkotitoiminta tiloissa voi alkaa 1.1.2022.

Käyttöönoton tavoiteaikataulu on tiukka. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajallaan.

## Vuokraus

Helsingin ydinkeskustan alueella ei ole tarjolla vapaita rakennuspaikkoja eikä päiväkotitiloja. Koska kaupungin omissa rakennuksissa ei ollut tarjolla vapaata päiväkotitiloiksi sopivaa tilaa eikä päiväkotitilaksi muunnettavaa tilaa, selvitettiin tarjolla olevia vuokrattavia vaihtoehtoja.

Tarvittavat päiväkotitilat toteutetaan vuokrahankkeena Sponda Investment Properties A Oy omistamaan toimistorakennukseen (Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21 - 25) osoitteessa Iso Roobertinkatu 23. Rakennuksesta vuokrataan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön noin 240 lapselle, kerroksissa 1–6 sijaitsevat 2 466 htm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat ja sisäpihalla oleva 926 m<sup>2</sup> laajuinen leikkipiha.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiö Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa. Vuokrasopimus on määräaikainen 15 vuodeksi, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimuksen mukaan ensimmäinen irtisanomisajankohhta (irtisanomisaika 12 kk) on 14 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 4.

## Vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 2 466 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokra on 22,61 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 5,65 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, eli yhteensä 28,26 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 69 690 euroa kuukaudessa ja noin 836 280 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 55 800 euroa kuukaudessa ja noin 669 600 euroa vuodessa, eli 15 vuoden vuokra-ajalle noin 10 044 000 euroa. Lisäksi varaudutaan käyttäjän erityistarpeista johtuviin lisä- ja muutostöihin 2 466 eurolla kuukaudessa, eli vuodessa 29 592 eurolla, mikä on 15 vuoden vuokra-ajalle 443 880 euroa.



Vuokraan sisältyy leikki- ja kooltaan 926 m<sup>2</sup>.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitetun arvonlisäveron pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle nykyarvoon laskettuna on 7 252 165 euroa. Nykyarvo tarkoittaa myöhemmän ajankohtana maksettavien maksujen arvoa tarkasteluhetkellä (ts. nykyrahassa).

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista.

Päävastuu kiinteistön ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Vuokralainen vastaa tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin hankinta- ja vastuunrajataulukossa on sovittu. Taulukko on liitteenä 3.

Iso Roobertinkatu 23:n vuokrataso on verrattuna kantakaupungin uudiskohteisiin ja peruskorjattuihin päiväkoteihin kilpailukykyinen.

#### Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Tilakustannus käyttäjälle on 30,26 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä noin 74 621 euroa kuukaudessa ja noin 895 454 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 22,61 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokran 5,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m<sup>2</sup> sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm<sup>2</sup> kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista. Lisäksi se sisältää 1,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk varauksesta käyttäjän erityistarpeisiin liittyviä lisä- ja muutostyövarauksista.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusinnista.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.9.2020 § 236 hyväksynyt osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23 vuokrahankkeena toteutettavan päiväkodin lisätilojen tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.12.2020 § 301 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lautakunta on lausunnossaan todennut, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikkö allekirjoittamaan Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa vuokrasopimus, joka koskee huoneistoalaltaan noin 2 466 htm<sup>2</sup> tiloja ja leikkiäpihaa kooltaan 926 m<sup>2</sup> 15 vuoden vuokra-ajaksi sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ISOROBA 23 Hasu\_ARK\_12102020
- 2 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
- 3 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu
- 4 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.12.2020 § 301

HEL 2020-008871 T 10 01 02

Lausunto

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 12.10.2020 päivätystä Punavuoreen osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23 toteutettavan päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

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 päiväkodin toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että vuokrahankkeen jatko-suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristykseen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintaraken- teet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa vuokrahankkeen kustannus- seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

## Käsittely

15.12.2020 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta ei kannata sitä, että samalla luovutaan pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista vaan asia käsitellään aina tapauskohtaisesti.

Kannattaja: Vesa Korkkula

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lautakunta ei kannata sitä, että samalla luovutaan pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista vaan asia käsitellään aina tapauskohtaisesti.

Jaa-äännet: 10

Ted Apter, Fatim Diarra, Markku Hannula, Martina Harms-Aalto, Abdi-



18.01.2021

Asia/4

rahim Husu Hussein, Pia Kopra, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Matias Pajula, Pia Pakarinen

Ei-äännet: 2  
Vesa Korkkula, Petra Malin

Tyhjä: 1  
Ville Jalovaara

Poissa: 0

Äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti Petra Malinin vastaehdotuksen äänin 10-2. Tyhjää äänesti 1.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277  
leena.tamminen2(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.10.2020  
§ 119

HEL 2020-008871 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

- Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 23 - 25 vuokrahankkeen 12.10.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, noin 2 466 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääomavuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 10 480 007 euroa, ehdolla että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

- kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee huoneistoalaltaan noin 2 466 htm<sup>2</sup> tiloja ja leikkipihaa kooltaan 926 m<sup>2</sup> 15 vuoden vuokra-ajaksi.

B

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.01.2021

Asia/4

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

Käsittely

29.10.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Päivi Etelämäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pirjo Pajarinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38606  
pirjo.pajarinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi  
Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi