



03.02.2021

Ärende/5

## § 20

### Hyrning av lokaler för småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen inom fostrans- och utbildningssektorn (Stora Robertsgatan 23)

HEL 2020-008871 T 10 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra lokaler som omfattar cirka 2 466 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och en lekplats som omfattar 926 m<sup>2</sup> i enlighet med den i bilaga 1 angivna projektplanen, daterad 12.10.2020, utgående från att priset för projektet uppgår till högst 10 488 000 euro exklusive mervärdesskatt räknat enligt en hyresperiod på 15 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Hyresgivaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Lokalbehov

Projektet ersätter Daghemmet Alberts nuvarande tillfälliga lokaler, eftersom man blir tvungen att avstå från daghemmets lokaler i Marias sjukhusområde i och med att området utvecklas. I och med projektet



03.02.2021

Ärende/5

ersätts även Päiväkoti Meripirttis lokaler i paviljongen på Sandstrandsvägen 6. Dessutom möjliggör projektet ordnandet av tjänster i innerstaden i fortsättningen. Fostrans- och utbildningssektorn utreder vilka små hyreslokaler i dåligt skick som dessutom kan avstås från i och med att projektet genomförs.

Projektet gäller distriktet Ulrikasborg. Enligt den senaste befolkningsprognosen kommer antalet barn i åldern 1–6 år i distriktet Ulrikasborg att öka med cirka 200 före utgången av 2033 vid en granskning av alla språkgrupper. Fram till 2025 kommer antalet barn i dagvårdsåldern i området dock först att minska (med ca 50 barn). Befolkningsstillväxten riktar sig till finskspråkiga barn och barn som talar ett annat språk än finska och svenska. Antalet svenskspråkiga barn beräknas förbli nästan oförändrat.

Projektplanen finns som bilaga 1.

#### Kvalitetsmål för lokalerna

Projektet förverkligas enligt den normala kvalitetsnivån för daghemsbyggnader i Helsingfors. I projektet eftersträvas mångsidiga lokaler som gör det möjligt att ordna verksamhet i smågrupper i enlighet med den nuvarande planen för småbarnspedagogik. Vid planeringen iaktas 2019 års handbok för daghem med anvisningar om hur daghem ska planeras i Helsingfors stad.

Fastighetsägaren ansöker om ett miljöcertifikat i enlighet med certifikatsystemet BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) för projektet. För fastigheten söks klassen Very Good som motsvarar LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold till sina krav.

#### Reparations- och ändringsarbeten i lokalerna

Fastighetsägaren genomför ändringsarbeten som baserar sig på användarens behov i lokalerna i enlighet med ett lokalprogram. Planeringen sker på beställning av fastighetsägaren i samarbete med representanter för stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Lokalerna tas emot från fastighetsägaren som färdiga och renoverade i enlighet med referensplanerna. De byggnadstekniska behov av tilläggs- och ändringsarbeten som eventuellt uppstår i fastigheten under projektets genomförande eller fastighetens användning inverkar inte på hyran, utan de ingår i hyresanbudet. Vid hyrning av lokaler tillämpas inte upphandlingslagen med stöd av 9 § i upphandlingslagen.



03.02.2021

Ärende/5

Fastighetsägaren söker det nödvändiga bygglov för ändringsarbetena och ändring av användningsändamål samt ett undantagsbeslut om avvikelse från användningsändamålet i detaljplanen.

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet.

#### Ibrukttagande av lokalerna och projektets tidtabell

Målet är att ändringsarbetena ska vara färdiga före utgången av 2021 och att lokalerna ska överlåtas till användaren så att daghemsverksamheten kan inledas i lokalerna 1.1.2022.

Den målsatta tidtabellen för ibrukttagandet är stram. Tidtabellen förutsätter att projektet fortskrider smidigt och att nödvändiga beslut och lov fås i tid.

#### Hyrning

Det finns inga lediga byggplatser eller daghemslokaler i Helsingfors stadskärna. Eftersom det i stadens egna byggnader inte fanns ledigt utrymme som lämpade sig för daghemslokaler eller utrymme som kunde omvandlas till daghemslokaler, utreddes alternativ som kunde hyras.

De daghemslokaler som det finns behov för genomförs som ett hyresprojekt i en kontorsbyggnad som ägs av Sponda Investment Properties A Oy (Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21-25) på Stora Robertsgatan 23. Av byggnaden hyrs daghemslokaler på 2 466 m<sup>2</sup> lägenhetsyta i våningarna 1–6 och en lekplats på innergården på 926 m<sup>2</sup> för fostrans- och utbildningssektorns finska och svenska småbarnspedagogik och förskoleundervisning. Lokalerna ska användas av cirka 240 barn.

Stadsmiljösektorn ingår ett hyresavtal med ägarbolaget Sponda Investment Properties A Oy. Hyresavtalet är tidsbundet till 15 år, varefter det fortsätter att gälla tills vidare. Enligt hyresavtalet är den första uppsägningstiden (12 månader) 14 år efter avtalets början. Ett utkast till hyresavtal finns som bilaga 4.

#### Hyresbelopp

Lägenhetsytan för de lokaler som hyrs är 2 466 m<sup>2</sup>. Kapitalhyran uppgår till 22,61 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyran vid ingången av avtalet till 5,65 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, det vill säga sammanlagt 28,26 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Totalhyran uppgår till sammanlagt cirka 69 690 euro i månaden och cirka 836 280 euro om året. Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt är cirka 55 800 euro i månaden och cirka 669 600 euro om året, det vill säga cirka



03.02.2021

Ärende/5

10 044 000 euro under en hyresperiod på 15 år. Dessutom bereder man sig på tilläggs- och ändringsarbeten som beror på användarens särskilda behov med 2 466 euro per månad, det vill säga 29 592 euro per år, vilket är 443 880 euro för en hyresgäst som hyr lokalerna i 15 års tid.

I hyran ingår en lekplats på 926 m<sup>2</sup>.

Kapitalhyran exklusive mervärdesskatt, kapitaliserad i enlighet med anvisningarna om hantering av lokalprojekt, uppgår under en hyresperiod på 15 år till 7 252 165 euro i nuvärde. Med nuvärde avses värdet vid granskningstidpunkten (m.a.o. i dagens penningvärde) på de avgifter som betalas vid ett senare tillfälle.

Underhållshyran består av fastighetens underhåll och reparationsarbeten, fastighetsskatterna, försäkringarna för fastigheten, avfallshanteringen, värme- och kylkostnaderna och vatten- och avloppsavgifterna.

Fastighetsägaren har huvudansvaret för underhållet av fastigheten. Hyresgästen ansvarar för underhållet av lokalerna till de delar om vilka det har överenskommit i upphandlings- och ansvarsfördelningstabellen. Tabellen finns som bilaga 3.

Hyresnivån för Stora Robertsgatan 23 är konkurrenskraftig jämfört med de nya objekten i innerstaden och de daghem som genomgått ombyggnader.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Hyran som ska betalas ut finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi.

Lokalkostnaderna för användaren är 30,26 euro/m<sup>2</sup> i månaden, det vill säga sammanlagt cirka 74 621 euro i månaden och cirka 895 454 euro om året. Lokalkostnaderna består av den totalhyra som stadsmiljösektorn betalar till fastighetsägaren. I totalhyran ingår kapitalhyran 22,61 euro/m<sup>2</sup>/mån., underhållshyran 5,65 euro/m<sup>2</sup>/mån., förvaltningskostnader på 0,50 euro/m<sup>2</sup> som stadsmiljösektorn tar ut och underhållskostnader på 0,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta som stadsmiljösektorn tar ut för de underhållsuppgifter som hör till stadsmiljösektorns ansvar. Dessutom innehåller de 1,0 euro/m<sup>2</sup>/mån. av reserverna för tilläggs- och ändringsarbeten som hänför sig till användarens särskilda behov.

Användaren ansvarar själv för driftselen och för eventuella nödvändiga upphandlingar av nya anordningar och material under användningstiden.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



03.02.2021

Ärende/5

Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 22.9.2020 (§ 236) en behovsutredning för daghemmets tilläggslokaler som genomförs som ett hyresprojekt på Stora Robertsgatan 23. Fostrans- och utbildningsnämnden har 15.12.2020 (§ 301) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Nämnden har i sitt utlåtande konstaterat att projektet väl motsvarar fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Befogenheter och verkställigheten av beslutet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i anslutning till verkställigheten av beslutet bemyndiga chefen för enheten för verksamhetslokaler vid stadsmiljösektorn att underteckna ett hyresavtal med Sponda Investment Properties A Oy som gäller lokaler på cirka 2 466 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och en lekplats på 926 m<sup>2</sup> för en hyresperiod på 15 år samt vid behov göra smärre ändringar i hyresavtalet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Hyresgivaren

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden



03.02.2021

Ärende/5

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.01.2021 § 40

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 leikki- ja leikkipiha 926 m<sup>2</sup> siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverotomana 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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.12.2020 § 301

HEL 2020-008871 T 10 01 02

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristö- ja koulutuslautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 12.10.2020 päivätyistä 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 esitettyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että vuokrahankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia



03.02.2021

Ärende/5

työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet 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, Abdirahim 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



03.02.2021

Ärende/5

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 leikkiäpihaa kooltaan 926 m<sup>2</sup> 15 vuoden vuokra-ajaksi.

B

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





03.02.2021

Ärende/5

---

marjut.rantapuro(a)hel.fi