



18.01.2016

Kaj/3

## § 51

### Osoitteessa Itäkatu 11 sijaitsevien toimitilojen vuokraaminen sosiaali- ja terveystalolle

HEL 2015-012968 T 10 01 04

#### Päätös

#### A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen toimilapäällikön vuokraamaan Sponda Oyj:ltä osoitteessa Itäkatu 11 sijaitsevasta rakennuksesta 3949 htm<sup>2</sup>:n suuruiset toimitilat sosiaali- ja terveystaloon käyttöön ehdolla, että sosiaali- ja terveystalokunta omalta osaltaan hyväksyy vuokrauksen, seuraavin keskeisin ehdoin ja muutoin liitteenä olevasta vuokratarkistuksesta ilmenevin ehdoin.

Kokonaisuusvuokra on yhteensä 21,68 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 85 633 euroa/kk lisättynä arvonnäisäverolla. Muutostalustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 4,33 milj. euroa. Muutostalustannuksista aiheutuva lisävuokra sekä kiinteistön ylläpito sisältyvät kokonaisuusvuokraan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonnäisävero.

Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus alkaa kun muutostyöt ovat valmiit arviolta 1.4.2017. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on yhdeksän vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Irtisanomisaika molemmin puolin on 12 kuukautta. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

#### B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratut tilat sosiaali- ja terveystaloon käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen hallintokululla 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



18.01.2016

Kaj/3

timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Itäkatu 11 Vuokratarjous 2.11.2015
- 2 Itäkatu 11 Perhekeskus vuokra-alue 27.10.2015

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Sosiaali- ja terveystoimisto tarvitsee uuden perhekeskuspilotin toimintaa varten sijainniltaan ja toiminnoiltaan sopivat tilat.

Perhekeskuksen palveluja ovat äitiys- ja lastenneuvola, perhevalmennus, neuvolapsykologi, suun terveydenhuolto, puheterapia, fysio- ja toimintaterapia, kasvatus- ja perheneuvonta, lastensuojelu ja vammais- palvelut. Lisäksi tiloihin jalkautuu palveluja muista keskuksista tarvittaessa. Toimintaa varten tarvitaan riittävät aula- ja odotustilat, vastaanottohuoneet, taustatyöskentelytilat sekä kokous- ja ryhmätilat.

Esitettävät tilat soveltuvat sijainniltaan hyvin perhekeskuksen käyttöön sekä tilarakenteeltaan kohtuullisin muutostöin lapsiperheitä tukevan toiminnan monipuoliseen käyttöön. Esitettävä toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus on voimassa vähintään 10 vuotta. Irtisanomisaika on 12 kk.

Perhekeskuspilotin, Itäkatu 11:ssä sijaitsevien toimitilojen 3949 htm<sup>2</sup> yhteenlaskettu, 10 vuodelle pääomitettu vuokra on 6,47 milj. euroa.

## Esittelijän perustelut

Tilojen tarve

Aikaisemmat päätökset

Helsingin kaupungin talousarviossa 2014 todettiin, että vuoden 2014 aikana käynnistetään perhekeskuspilotti tavoitteena koota yhteen lapsiperheiden ennalta ehkäiseviä palveluja ja lisätä yhteistyötä kolmannen sektorin perhepalveluja tuottavien toimijoiden kanssa.

Sosiaali- ja terveystoimikunta hyväksyi kokouksessaan 7.10.2014 sosiaali- ja terveystoimiston palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit. Lisäksi lautakunta päätti, että etelän alueella pilotti-



kohteina ovat Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus ja Kallion perhekeskus. Lautakunta edellytti, että perhekeskuksen pilottikohteen tarkempi suunnitelma tuodaan sosiaali- ja terveyslautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2014 aikana ja tätä ennen tilakeskuksen pitää selvittää perhekeskuspilotointia varten tarvittavat tilat vuodelle 2015.

Lautakunnan toimeksiantoon liittyen sosiaali- ja terveystoimisto pyysi kiinteistövirastoa selvittämään 17.11.2014 mennessä tilavaihtoehdot laajuudeltaan noin 4500 htm<sup>2</sup>:n perhekeskukselle Helsingin keskustan alueelta. Annetussa ajassa ei sopivia tiloja löytynyt.

Sosiaali- ja terveyslautakunta käsitteli keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja perhekeskuksen tilaselvitystä 27.1.2015. Lautakunta päätti velvoittaa virastoa jatkamaan yhdessä tilakeskuksen kanssa perhekeskuksen pilotointia varten tarvittavien tilojen etsintää muualta kuin keskustasta ja tuomaan pilotoinnin kokonaissuunnitelma-ehdotuksen lautakunnalle mahdollisimman nopeasti.

#### Toiminta

Perhekeskus kokoaa samaan palvelupisteeseen lasten ja perheiden palveluja, ehkäisevistä palveluista korjaaviin palveluihin. Näin turvataan perheille kokonaisvaltainen ja tarpeen mukainen tuki.

Perhekeskuksessa järjestetään äitiys- ja lastenneuvolapalveluja sekä perhevalmennusta, neuvolapsykologin palveluja, lasten ja nuorten ehkäiseviä suunterveyden palveluja, puheterapiaa, fysio- ja toimintaterapiaa, kasvatus- ja perheneuvontaa, lastensuojelun palveluja ja vammaispalveluja. Lisäksi perhekeskuksiin jalkautuu työntekijöitä muista palvelukeskuksista asiakkaan tarpeen mukaan, kuten aikuissosiaalityö tai aikuisten päihde- ja mielenterveyspalvelut. Kotiin tarjottavia palveluja ovat lapsiperheiden kotipalvelu ja lapsiperheiden perhetyö.

Vastaanottohuoneita käytetään vain asiakastapaamisiin. Kirjallisiin töihin ja sähköiseen palveluun käytetään taustatyöskentelytiloja. Liikkuvan työn tekijät, kuten lapsiperheiden kotipalvelu tai lapsiperheiden perhetyö, työskentelevät lähinnä asiakkaiden kodeissa. Heille riittävät taustatyöskentely- ja kokoustilat, joissa voi tehdä asiakastyön kirjauksia sekä pitää tiimipalavereita. Kotiin vietäviin palveluihin sekä muihin jalkautuviin palveluihin, kuten terveystarkastukset päiväkodeissa, järjestetään mobiililaitteet, koska asiakastyön kirjaukset, arviointit ja asiakassuunnitelmat tehdään myös asiakkaan luona, yhdessä asiakkaan kanssa. Perhekeskuksen kohderyhmää ovat 0 - 18 vuotiaat lapset ja nuoret perheineen, mikä huomioidaan sisustuksessa ja asiakasohjauksessa.

Perhekeskus toimintamalli mahdollistaa vanhempien vertaistuen ja tarjoaa tilaa myös kolmannen sektorin toiminnalle. Rakennukseen vara-



taan useita ryhmätiloja, joissa järjestetään perhevalmennukset sekä muuta ryhmätoimintaa.

Uudet toimintatavat, aukioloajat, kotikäynnit ym. työtavat sekä palvelualueen laajuus määrittelevät rakennukseen sijoitettavan toiminnan laajuuden. Toimintakonseptin ja palvelualueen määrittely tarkentuu suunnittelun ja rakentamisen aikana.

Sosiaali- ja terveysvirasto luopuu samasta määrästä tiloja, mitä Itäkatu 11:ssä otetaan käyttöön. Tiloja vapautuu mm. idän alueen terveysasemilla.

#### Esitettävä tila

Tilakeskus on yhdessä sosiaali- ja terveysviraston kanssa etsinyt Perhekeskuspilotin käyttöön sopivia tiloja kaupungin omasta tyhjistä tilakannasta sekä Itä-Helsingin alueella olevasta yksityisistä tiloista. Itäisen alueen Perhekeskuspilotti hankkeelle ei tällä hetkellä löydy sellaisia tiloja, jotka vastaisivat sijainniltaan, toiminnallisesti tai aikataulullisesti yllä olevia tilantarpeita

Vuokrattavaksi esitettävä 3949 htm<sup>2</sup> suuruiset toimitilat, sijaitsevat Itä-Helsingissä, Itäkeskuksen kauppakeskuksen vieressä, osoitteessa Itäkatu 11. Rakennus on niin sanottu poliisitalo. Rakennuksen omistaa ja sitä vuokraa ja ylläpitää Sponda Oyj. Rakennus on vuonna 1985 valmistunut liike- ja toimitilakiinteistö. Rakennuksessa on neljä kerrosta sekä kaksi kellarikerrosta ja kaksi porrashuonetta. Perhekeskuspilotin käyttöön muutettavia tiloja sijaitsee kaikissa kerroksissa.

Rakennus on tällä hetkellä osittain tyhjä ja osin tyhjenemässä. Perhekeskus toiminta saadaan sovitettua rakennuksen vapaisiin tiloihin. Lisäksi rakennuksen 4. kerroksessa on tällä hetkellä sosiaali- ja terveysviraston toimintaa 342 htm<sup>2</sup>:n tilassa, tämä tila otetaan myös perhekeskuksen käyttöön.

Rakennus on sijainniltaan hyvin saavutettavissa lastenvaunujen ja lastenrattaiden kanssa asioiville lapsiperheille, metro ja bussipysäkit ovat aivan rakennuksen vieressä.

Toimintaa varten rakennuksen A-portaaseen rakennetaan uusi invamitoitettu hissi perhekeskuksen suuren käyttäjämäärän vuoksi. Sisätiloissa tehdään laajoja toiminnallisia tilamuutoksia ja kaikki pinnat uusitaan. Tilojen vanhat kevyet väliseinät puretaan ja uudet väliseinät sekä ovet rakennetaan uuden tilajaon mukaan. Lattiat päällystetään, alakatot rakennetaan sekä valaistus toteutetaan kauttaaltaan. Tilat varustetaan tarvittavilla kiintokalusteilla ja varusteilla. LVI- sekä sähkötekniilliset järjestelmät uusitaan ja rakennetaan uudet turva- ja tele-, AV- ja ICT-jär-



18.01.2016

Kaj/3

jestelmät. Vesikaton konehuone laajennetaan tilamuutosalueen IV-järjestelmien uusimisesta varten.

## Vuokra-arvio

Vuokrattavaksi esitettyjen tilojen huoneistoala on yhteensä 3949 htm<sup>2</sup>.

Tilakeskuksen neuvottelema kokonaisvuokra (sisältää ylläpidon) on 21,68 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Kokonaisvuokra sisältää toiminnan vaatimat noin 4,33 milj. euron muutostyöt.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero.

Vuokrasopimus alkaa kun toimintaa varten tehtävät muutostyöt ovat valmiit ja vastaanotettu, vuokranantajan arvion mukaan 1.4.2017. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.3.2026. Mikäli vuokra-aika alkaa myöhemmin niin ensimmäinen irtisanomispäivä siirtyy siten, että kiinteäksi vuokra-ajaksi muodostuu 10 vuotta. Irtisanomisaika molemmin puolin on 12 kk.

Väistötiloja ei tarvita, koska toiminta siirtyy nykyisistä tiloista uuteen perhekeskukseen.

Sosiaali- ja terveystieteiden keskus tekee kohteesta tilakeskuksen kanssa ylläpitösopimuksen, jonka sisällöstä sovitaan myöhemmin.

Sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti kaupungin käyttöön ulkoa vuokrattavia tiloja koskeva tilakeskuksen hallintokulu on 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Esitettävien perhekeskuksen tilojen yhteenlaskettu yhteensä 10 vuodelle pääomitettu vuokra on 6,47 milj. euroa.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Itäkatu 11 Vuokratarjous 2.11.2015
- 2 Itäkatu 11 Perhekeskus vuokra-alue 27.10.2015

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Postiosoite  
PL 10  
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



18.01.2016

Kaj/3

Kiinteistölautakunta  
Sosiaali- ja terveystalokunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 580

HEL 2015-012968 T 10 01 04

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan vuokraamaan Sponda Oyj:ltä, osoitteessa Itäkatu 11 sijaitsevasta rakennuksesta 3647 htm<sup>2</sup> suuruiset toimitilat sosiaali- ja terveystalokunnan käyttöön ehdolla, että sosiaali- ja terveystalokunta omalta osaltaan hyväksyy vuokrauksen.

Kokonaisvuokra on yhteensä 21,68 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 85 633 euroa/kk lisättynä arvonlisäverolla. Muutostalokunnusten arvioidaan olevan yhteensä noin 4,33 milj. euroa. Muutostalokunnuksista aiheutuva lisävuokra sekä kiinteistön ylläpito sisältyvät kokonaisvuokraan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero.

Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus alkaa kun muutostyöt ovat valmiit arviolta 1.4.2017. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on yhdeksän vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Irtisanomisaika molemmin puolin on 12 kuukautta. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Samalla lautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen toimitilapäällikön vuokraamaan näin vuokratut tilat sosiaali- ja terveystalokunnan käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä tilakeskuksen hallintokululla 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi