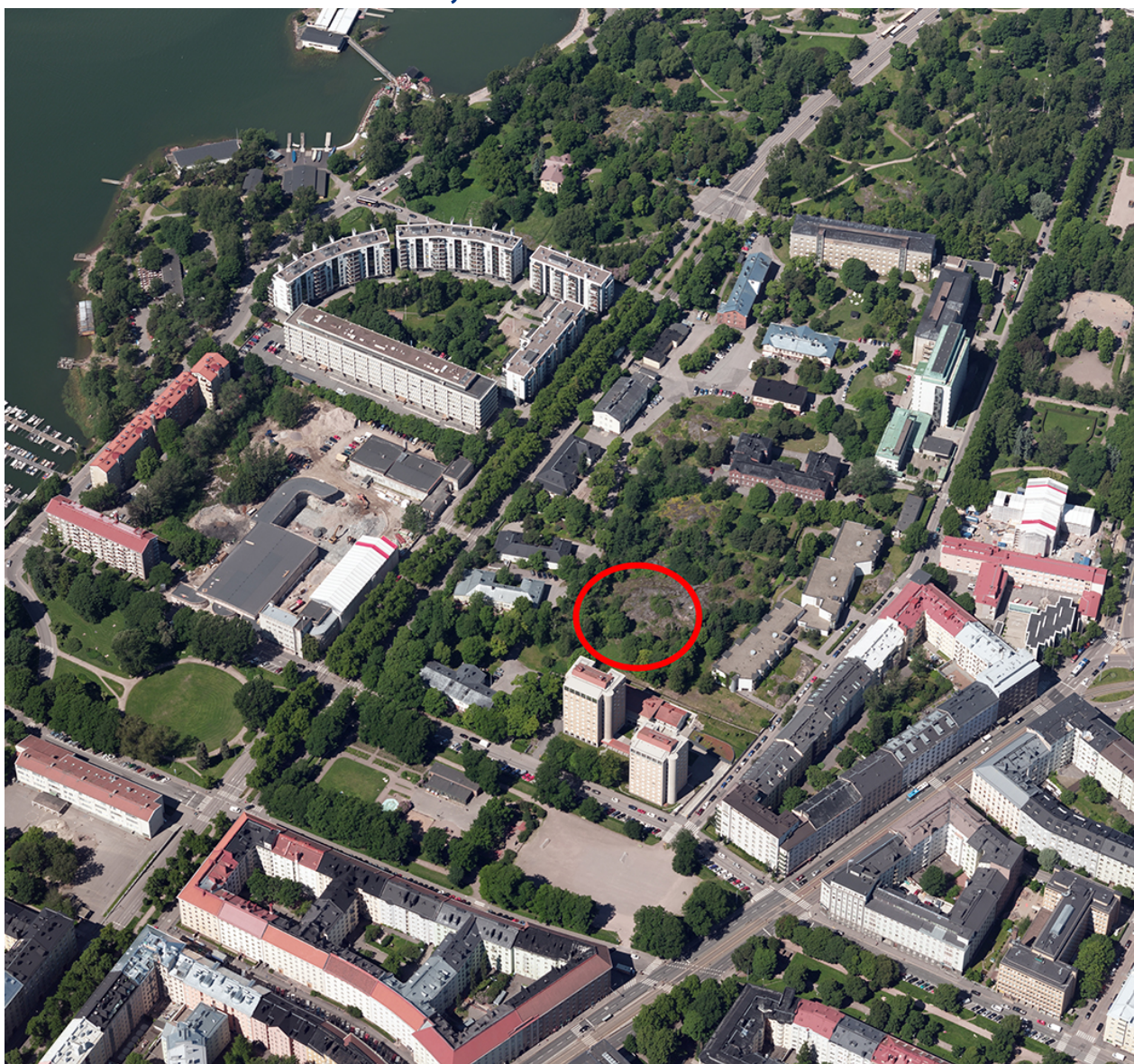


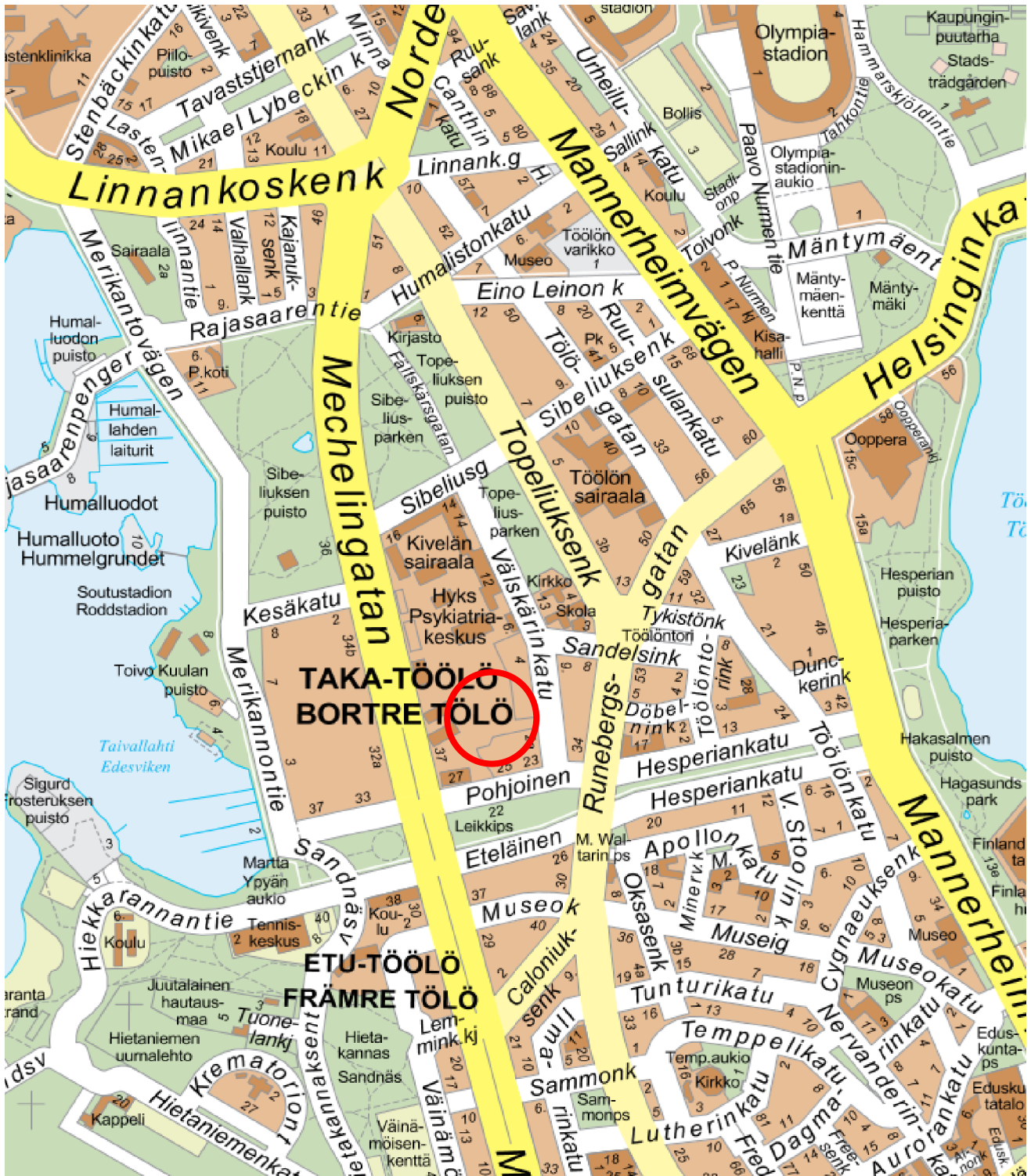
HUS lastenpsykiatria tilapäisten tilojen vuokraaminen Kivelän sairaalan alue, 00260 Helsinki



Vuokrattavat tilapäisrakennukset

Hankenro 2821U10031

Sijainti



Yhteenveto

| | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|-------------------------------------|----------------|
| Hankkeen nimi HUS lastenpsykiatria, tilapäisten tilojen vuokraaminen | | | | Hankennumero | |
| Osoite Pohjoinen Hesperiankatu 27, 00260 Helsinki | | | | Rakennustunnus (RATU) | |
| Sijainti Kivelän sairaan alue | | | | Kohdenumero | |
| Käyttäjä/toiminta Lastenpsykiatrian osastohoito | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat | |
| Rakennuksen laajuustiedot | | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ |
| | | | 2410 | | |
| Hankkeen tarpeellisuus | | | | | |
| <p>Hankepäättöksen mukainen tilojen vuokra-aika on 1.7.2018-30.6.2023 ja hankepäättöksen mukaiset optioajat ovat 1.7.2023-30.7.2025 + 1.8.2025-31.8.2027 + 1.9.2028-30.9.2029. Lastenpsykiatrian tilojen enimmäislaajuus on n 2410 htm2.</p> <p>Arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle 1.7.2018-30.6.2023 on 5 154 587 euroa ja rakennuttamisen kustannukset sekä lisä- ja muutostyövaraus yhteensä enintään 750 000 euroa, yhteensä enintään 5 904 588 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa</p> <p>Helsingin kaupunki edelleen vuokraa tilat HUS:lle. Päätös tehdään ehdolla, että HUS tekee päätöksen vuokrauksesta. HUS maksaa Helsingin kaupungille koko tilakustannuksen siten, että Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,5 euroa/htm2/kk sisältyy vuokraan. Ylläpitovastuun osalta on sovittu tarjouspyynnön mukaisesti, että talotekniikan ylläpito sisältyy tilaelementtitoimitukseen ja pääomavuokraan. Muun ylläpidon osalta Helsingin kaupunki, HUS ja tilaelementtien toimittaja sopivat, että muusta ylläpidosta huolehtii Helsingin kaupunki, kuten muualla Kivelän alueella, ja perii tästä ylläpitovuokran toteutuneen mukaan. Toteutunut ylläpitokustannus tarkistetaan vuosittain. Arvio vuokraan lisättävästä muun ylläpidon osuudesta on noin 3 euroa/htm2/kk.</p> <p>Kaupunki päättää hankinnasta ja edelleen vuokrauksesta siten, että HUS ottaa vastatakseen kaikki hankinnasta ja vuokrauksesta syntyvät kustannukset.</p> <p>Hanke ei sisälly Helsingin kaupungin talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan, koska kyse on edelleenvuokrauksesta.</p> | | | | | |

Sisällysluettelo

| | | |
|----|--------------------------------------------|---|
| 1 | Hankkeen perustiedot..... | 1 |
| 2 | Selvitys rakennuspaikasta | 1 |
| 3 | Hankkeen tarpeellisuus..... | 1 |
| 4 | Hankkeen laajuus ja laatu..... | 2 |
| 5 | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset..... | 2 |
| 6 | Hankkeen tavoitteet | 2 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi..... | 2 |
| 8 | Vuokrakustannukset | 3 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 3 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous | 3 |
| 11 | Hankkeen aikataulu | 3 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma | 3 |
| 13 | Väistöilat..... | 4 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 4 |
| 15 | Päätösehdotus..... | 4 |

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarveselvitys

Liite 2 Tilaohjelma lastenpsykiatria

Liite 3 Viitesuunnitelma lastenpsykiatria

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Kohteen nimi ja osoite: | HUS lastenpsykiatria |
| Osoite: | Kivelän sairaalan alue, 00260 Helsinki |
| Hanketyyppi: | vuokrahamke |
| Hankenumero: | 2821U10031 |
| Omistustiedot: | vuokrattavat tilapäisrakennukset |
| Käyttötarkoitus: | terveydenhuoltorakennukset (219) |
| Käyttäjä: | HUS |

Lastenpsykiatriayksikkö vastaa päivystyksellisen ja kiireellisen lastenpsykiatrisen osastohoidon tarpeesta HUS- ja Eksote-alueilla. Nykyiset tilat Kätilöopistolla on asetettu käyttökieltoon sisäilmaongelmien takia.

HUSin ja Helsingin kaupungin Laakson yhteistoimintasairaalan neuvotteluissa todettiin, että hanke on kiireellinen ja hanke tulee toteuttaa tilapäistiloilla siten, että Helsingin kaupunki kilpailuttaa hankinnan ja edelleen vuokraa tilat HUSille. Kaupunki päättää hankinnasta ja edelleen vuokrauksesta siten, että HUS ottaa vastatakseen kaikki hankinnasta ja vuokrauksesta syntyvät kustannukset.

HUSin lastenpsykiatrian tilapäiset tilat on tarkoitus ratkaista vuokrattavilla tilaelementtirakennuksella, jotka sijoitettaisiin Kivelän sairaalan alueelle, osoitteeseen Pohjoinen Hesperiaankatu 27 (kiinteistötunnus 091-14-481-36).

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kivelän sairaala-alue on rakentunut pitkän ajan kuluessa ja vähitellen. Rakennusvaiheiden ajallinen kerroksellisuus ja alueen lisärakentaminen toiminnan ja tilatarpeiden mukaan on osa alueen luonnetta. Kivelä sairaala-alue muodostuu useita aikakausia edustavista rakennuksista. Alueen rakentumistapa antaa luontevan lähtökohdan myös tilapäisten uudisrakennusten suunnitteluun.

Kaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10296, 21.3.1997. Sairaalan tontilla on rakennusoikeutta 54400 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 26770 k-m².

Kaavassa lastenpsykiatrian rakennuspaikalla ei ole rakennusala eli hanke poikkeaa asemakaavasta. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä ja tarkoituksenmukaisena. Hanke voidaan luvittaa määräaikaisella viiden vuoden luvalla (pääösvalta poikkeamiselle on rakennusvalvontapäälliköllä). Kun määräaikainen lupa umpeutuu, voidaan jatkolupa hakea uudelle viidelle vuodelle poikkeamispäätöksen pohjalta (pääösvalta poikkeamiselle tällöin maankäyttöjohtajalla).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Lastenpsykiatrianosastolle tarvitaan asianmukaiset tilapäistilat, jotka sijaitsevat lähellä Meilahden sairaala-aluetta. Toiminta edellyttää potilaiden ja hoitohenkilökunnan turvallisuuden huomioivia tiloja.

Liite 2 Käyttäjän laatimat toiminnalliset tarveselvitykset

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Lastenpsykiatrian yksikössä on 12 sairaansijaa, kahdella eri osastolla. Osastoilla on yhteinen lähijohto ja erityistyöntekijät. Henkilökunta ja potilaat liikkuvat joustavasti osastojen välillä.

Hankkeen laajuus

Lastenpsykiatrian tilojen laajuus on 2410 htm².

Laatutaso

Tarjoaja vastaa kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä tarvittavista viranomaisluvista ja niiden hankinnasta. Tarjoaja on kohteen suunnittelusta vastaavana velvollinen huolehtimaan että rakennus toimitetaan rakennusluvan, rakentamisesta annettujen määräysten ja asetusten sekä tarjouspyynnön ja sen liitteenä olleiden teknisten asiakirjojen mukaisesti. Toimituksen tulee täyttää hankintaohjelmassa esitetyt tilatarpeet.

Liite 3 Tilaohjelma lastenpsykiatria

Liite 4 Viitesuunnitelma lastenpsykiatria

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Lastenpsykiatrisen akuuttiosastohoidon tulee turvata lapselle yksityisyys sekä turvata lapsen vanhemmille mahdollisuus osallistua lapsensa hoitoon ja tarvittaessa yöpyä osastolla. Tilojen tulee mahdollistaa lapsen osallistuminen ryhmätoimintoihin sekä tarjota mahdollisuuksia iänmukaisiin aktiviteetteihin rakennettavissa tiloissa. Osastolla tehdään paljon yhteistyötä sekä koulun että lastensuojelun kanssa, joten riittävät neuvottelutilat ovat välttämättömät. Huonetarpeet on esitetty tilaohjelmassa sekä viitesuunnitelmissa.

6 Hankkeen tavoitteet

Hankkeet tulee toteuttaa puhtaustasoa P1. Hankkeen sisäilmaluokitus tulee olla S2, mutta sisäilmaa ei tarvitse jäähdyttää. Rakennusmateriaalien päästöluokitus tulee olla M1. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on oltava C tai parempi.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Nykyiset tilat Kätilöopistolla on asetettu käyttökieltoon sisäilmaongelmien takia. Uudet tilat ovat välttämättömät. Pysyvät toiminnot on suunniteltu Laakson uuteen yhteissairaalan psykiatrian toimintojen yhteyteen. Koska lopullista päätöstä yhteissairaalan sijoittamisesta Helsinkiin ei ole tehty, tiloille on välttämättömää löytää väliaikainen ratkaisu Meilahden sairaala-alueen läheisyydestä. Johtuen hankkeen kiireellisyydestä tilojen toteuttaminen siirrettävillä tilaelementeillä Kivelän alueelle osoittautui parhaimmaksi.

8 Kustannukset

Hankesuunnitelman mukainen tilojen vuokra-aika on 1.7.2018-30.6.2023 ja hankesuunnitelman mukaiset optioajat ovat 1.7.2023-30.7.2025 + 1.8.2025-31.8.2027 + 1.9.2028-30.9.2029. Tilojen enimmäislaajuus on n 2410 htm². Vuokrauspäätös tehdään toimivaltarajojen mukaisesti. Vuokrahankkeissa toimivaltaraja arvioidaan pääomittamalla vuokra-ajan pääomavuokrat nykyhetkeen.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti nykyarvona laskettu arvonlisäveroton pääomitettu vuokrasumma vuokra-ajalle on 5 154 587 euroa ja rakennuttamisen kustannukset sekä lisä- ja muutostyövaraus yhteensä enintään 750 000 euroa, yhteensä enintään 5 904 588 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa. Hankepäätöksen tekee kaupunginhallitus.

9 Tilakustannus käyttäjälle

HUS maksaa Helsingin kaupungille koko tilakustannuksen siten, että Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,5 euroa / htm² sisältyy vuokraan. Vuokra jyvitettyinä 60 kk vuokra-ajalle on enintään 49,05 euroa / htm². Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan, Vuokramaksu neuvotellaan HUSin kanssa siten, että 31.12.2020 asti voimassa olevan Soten poikkeuslain ehdot täyttyvät (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta). Mikäli optiokaudet käytetään vuokra jyvitettyinä 123 kk vuokra-ajalle on 30,20 euroa / htm².

Ylläpitovastuun osalta on sovittu tarjouspyynnön mukaisesti, että talotekniikan ylläpito sisältyy tilaelementtitoimitukseen ja pääomavuokraan. Muun ylläpidon osalta Helsingin kaupunki, HUS ja tilaelementtien toimittaja sopivat, että muusta ylläpidosta huolehtii Helsingin kaupunki, kuten muualla Kivelän alueella, ja perii tästä ylläpitovuokran toteutuneen mukaan. Toteutunut ylläpitokustannus tarkistetaan vuosittain. Arvio vuokraan lisättävästä muun ylläpidon osuudesta on noin 3 euroa / htm² / kk.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa tarjoaja. Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtaimisto- ja kalustehankinnoista, jotka eivät kuulu hankesuunnitelmaan.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

- toteutussuunnittelu 3/2018 – 5/2018
- rakentaminen 5/2018 – 7/2018

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke ei sisälly kaupungin talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan, koska kyse on edelleenvuokrauksesta.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelun tilapalvelut vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen HUSille.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön. Kohteen ylläpidosta vastaa tarjoaja.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen vuokraamista ja edelleenvuokrausta HUSille koskevan 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankepäätös tehdään sekä vuokra-ajasta että optioista. Vuokrapäätös tehdään vuokra-ajalle 7.2018-30.6.2023. Optio-ajat ovat 1.7.2023-30.7.2025 + 1.8.2025-31.8.2027 + 1.9.2028-30.9.2029.