



§ 10

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä sosiaali- ja terveystoimen käyttöön osoitteessa Haartmaninkatu 1 sekä hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-012926 T 10 01 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

A

hyväksyy "Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat" - vuokrahankkeen 19.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 452 htm² ja pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra on 12 071 537 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä yhteensä 3 452 htm²:n tilat 20 vuoden määräaikaisella vuokra-ajalla siten, että pääomavuokra on 23,39 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra määritellään todellisten kustannusten mukaan vähintään 2,92 euroa/m²/kk, yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa, liitteenä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisin ehdoin 6/2020 alkaen.

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen liitteineen.

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokraus päällikön osoittamaan edellä mainitut tilat samoin vuokrasopimusehdoin sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättyä kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijapalkkiolla.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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



24.01.2019

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.1 Tarveselvitys 2018.12.4 Haartmanink 1
- 3 A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat Haartmanink 1
- 4 A.3 Hankintarajataulukko Haartmanink 1
- 5 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 6 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019
- 7 B.1 Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- 8 B.2 Yhteistoimintasopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 18.12.2018 päätöksellä HEL 2018-012756 T 10 06 00.

Suun terveydenhuollon Mannerheimintie 172 korvaavat tilat sijoitetaan vuokratiloihin olemassa olevaan toimitilakiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1, joka sijaitsee Meilahden sairaala-alueella. Vuokrattavat tilat, 3 452 htm², peruskorjataan ja muutetaan yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki.

Haartmaninkatu 1 rakennuksen omistaa Hoivakiinteistöt eQ, joka vastaa yhteishankkeen HUS-HY-Hki peruskorjauksen ja muutosten suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta ja toteuttamisesta. Toiminnan vaatimien muutosten suunnitelmat on laadittu yhteistyössä omistajan (eQ) ja tulevien käyttäjien kanssa.

Hoivakiinteistöt eQ vuokraa kiinteistön tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka edelleen vuokraa suun terveydenhuollon tarvitsemat tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa ne edelleen sosiaali- ja terveystoimelle. Tilojen ylläpidosta tulee vastaamaan HUS.

Vuokrattavien tilojen 3 452 htm² yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa.



Vuokrasopimuksen pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra kaupunkiympäristön toimialan mukaan on 12 071 537 euroa. Vuokralaisella on nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi erikseen niin päätettävää kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta esitettävän vuokrasopimuksen ehdoin.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla lain 1015/2017 mukaan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimen yhteistyönä ja perustuu yhteishankkeen HUS-HY-HKI HUS Tilakeskuksen kokoamaan hankesuunnitelmaan ”Haartmaninkatu 1 - peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018”.

Hankesuunnitelma ja vuokrasopimusluonnos ovat liitteenä ja niihin liittyvät muut asiakirjat ovat nähtävissä rakennukset ja yleiset alueet-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Suun terveydenhuollon tilat

Sosiaali- ja terveystoimen suun terveydenhuollon palvelut ovat toimineet vuodesta 2000 alkaen osoitteessa Mannerheimintie 172, Helsingin Yliopiston hammaslääketieteen laitusrakennuksessa Ruskeasuolla, toiminnoiltaan ja tiloiltaan integroituna hammaslääketieteen Helsingin yliopiston perusopetuksen ja HUS:in erikoistumiskoulutuksen kliiniseen koulutukseen.

Suun terveydenhuollon tiloille tarvitaan korvaavat tilat kun Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä Ruskeasuolla, rakennukset tullaan purkamaan ja alue kaavoittamaan asumiskäyttöön.

Nykyisistä tiloista ei voi luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.

HUS, HY ja Helsinki ovat yhteisesti etsineet ja selvittäneet uusia mahdollisia sijoituspaikkoja toiminnoilleen sekä omasta tilakannastaan että yksityisistä tiloista. Kolme tarkemmin tutkittua sijoituspaikkavaihtoehtoa: Lastenlinna, Tukholmankatu 10 ja Haartmaninkatu 3, on todettu epätaloudellisiksi ratkaisuiksi. Hankkeelle ei ole löytynyt muita tiloja, jotka vastaisivat toiminnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tarpeita.

Yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki (HKI) on suunniteltu nykyiset Mannerheimintie 172 toiminnot



sijoitettavaksi Meilahden sairaala-alueella sijaitsevaan kiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1. Kohteen tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan toiminnallisien rakennus- ja taloteknisiin muutostöihin hankkeen käyttöön.

Helsingin suun terveydenhuollon Ruskeasuolta Haartmaninkadulle siirtyviä toimintoja ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskittetty kiireellinen hammashoito, Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito ja kuvantamisen yksikkö. Muualta Haartmaninkadulle sijoitettavia toimintoja ovat Meilahden hammashoitolasta (Jalavatie 6) paljon palveluja tarvitsevien potilaiden hoitotoiminta (PPT-potilaat) ja Kivellän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14) monihuonetyöskentely-malli.

Suun terveydenhuollon toimintojen sijoittuminen yhteisiin tiloihin HY:n ja HUS:in hammaslääketieteen koulutus- ja tutkimustoiminnan kanssa luo edellytykset asiakaslähtöiselle perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon integroivalle hoitopolulle ja tuo toiminnallista tiloihin, henkilöstöön ja laitteisiin liittyvää synergiaetua, joka parantaa tuottavuutta ja mahdollistaa palveluiden tarjoamisen laajennettuna palveluaikana.

Hankkeen johdosta sosiaali- ja terveystoimi luopuu toimitiloista Mannerheimintie 172:ssa ja siirtyviä toimintoja vastaavasta määrästä nykyisiä toimitiloja. Tämän kokonaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on 2 966 m².

Tilamuutokset Haartmaninkatu 1

Rakennus sijaitsee keskeisesti Meilahden sairaala- ja yliopistokampusalueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Sijainti liikenteellisesti helposti saavutettavassa paikassa toteuttaa hankkeen keskeistä tavoitetta palveluiden järjestämisestä asiakkaan tarpeista lähtien mahdollisimman toimiviksi.

Tiili- ja betonirakenteisessa toimitilarakennuksessa on seitsemän kerrosta, kaksi kellarikerrosta ja rapatut julkisivut. Rakennuksen alkuperäinen osa on valmistunut 1951 ja laajennusosa 2003. Rakennuksen tilat sopivat kohtuullisiin toiminnallisien ja teknisten muutostöihin suun terveydenhuollon ja hammaslääketieteen opetus- ja tutkimuskeskuksen käyttöön. Rakennukseen tehdään hankkeessa kattava rakenne- ja talotekninen peruskorjaus.

Helsingin suun terveydenhuollon toimintojen asiakkaiden hoitotilat ja henkilökunnan taustatyötilat sijoitetaan pääosin rakennuksen katutasolle 1.kerrokseen. Oikomishoito ja osa PKS-Sehyk:in vastaanottohuo-



neista sijoitetaan 2. kerrokseen. Pukutiloja, varastotiloja ja teknisiä tiloja on kellarikerroksessa. Tilasuunnittelun perustana on sosiaali- ja terveystoimen ydinprosessien toimintamallit ja tilankäytössä hyödynnetään kaikille talon toimijoille yhteisiä aula- ja vastaanottotiloja.

Hankesuunnitelma tulee vuokrasopimuksen liitteeksi. Hankkeen laatu- taso on määritelty tarkemmin yhteishankkeen hankesuunnitelmassa.

Vuokrasopimus ja tilakustannukset

Osoitteesta Haartmaninkatu 1 vuokrattavaksi esitettävät tilat ovat laajuudeltaan 3 542 htm². Rakennus on vuokrattu kokonaan HUS:ille. HUS edelleen vuokraa Helsingin kaupungille suun terveydenhuollon tilat 3 542 htm² pääoma- ja ylläpitovuokralla. Päävuokralaisena HUS vastaa rakennuksen ylläpidosta, vuosikorjauksista ja vähäisistä välttämättömistä muutostöistä.

Pääomavuokra on 23,39 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra on ensimmäiset kaksi vuotta 2,50 euroa/m²/kk ja tämän jälkeen määritellään kiinteä ylläpitovuokra toteutuneiden kustannusten mukaan, vähintään 2,92 euroa/m²/kk, ja se tarkistetaan kolmen vuoden välein. Vesi, sähkö ja lämpö laskutetaan erikseen toteutuneen kulutuksen mukaan.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan eQ:n toteuttamat peruskorjauksen ja toiminnan vaatimat korjaus- ja muutostyöt. Rakennukseen tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät HUS:in perimään ylläpito- vuokraan.

Toimintansa vaatimien kiinteiden sairaalalaitteiden hankinnasta ja kustannuksista vastaa käyttäjä, sosiaali- ja terveystoimi.

Sosiaali- ja terveystoimelle maksettavaksi tulevaan vuokraan lisätään rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden perimä tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk (alv. 0 %).

Määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun peruskorjaus on valmistunut ja tilat hyväksytysti vastaanotettu arviolta 6/2020. Vuokralaisella on nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi erikseen niin päätettäessä kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta esitettävän vuokrasopimuksen ehdoin.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla lain 1015/2017 mukaan.



24.01.2019

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma, lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on 12 071 737 euroa, hankepäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Väistötilakustannus

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

Aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu alkavan 6/2019 ja hanke on suunniteltu otettavaksi käyttöön 6 - 8/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.1 Tarveselvitys 2018.12.4 Haartmanink 1
- 3 A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat Haartmanink 1
- 4 A.3 Hankintarajataulukko Haartmanink 1
- 5 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 6 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019
- 7 B.1 Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- 8 B.2 Yhteistoimintasopimus

Oheismateriaali

- 1 B.3 Alustavat pohjapiirroukset aluejaoilla

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus