



18.06.2018

Asia/9

§ 440

Lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-002993 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen vuokraamista koskevan 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman, siten että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 904 588 euroa helmikuun 2018 kustannustasossa ja vuokra-aika on 1.7.2018-30.6.2023. Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä tekee päätöksen tilojen vuokrauksesta.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan vuokrausta koskevat asiakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 HUS lastenpsykiatria hankesuunnitelma
- 2 HUS lastenpsykiatria hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (jatkossa HUS)lastenpsykiatrian yksikkö vastaa päivystyksellisen ja kiireellisen



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

Esittelijän perustelut

HUS:n ja Helsingin kaupungin Laakson yhteissairaalan neuvotteluissa todettiin, että lastenpsykiatrin tilapäisiä tiloja koskeva hanke on kiireellinen ja että hanke tulee toteuttaa tilapäistiloilla siten, että Helsingin kaupunki kilpailuttaa hankinnan ja edelleen vuokraa tilat HUS:lle. Kivelän alue on kaupungin hallinnassa. Prosessi tällä ratkaisulla on sujuvampi. Helsingin kaupunki päättää hankinnasta ja edelleen vuokrauksesta siten, että HUS ottaa vastatakseen kaikki hankinnasta ja vuokrauksesta syntyvät kustannukset. Päätös hankesuunnitelma hyväksymisestä tehdään ehdolla, että HUS tekee päätöksen tilojen vuokrauksesta.

Nykyiset tilat Kätilöopistolla on asetettu käyttökieltoon. Nykyisille tiloille on välttämätöntä löytää väliaikainen ratkaisu Meilahden sairaala-alueen läheisyydestä. Pysyvät uudet tilat on suunniteltu Laakson yhteissairaalan psykiatrian toimintojen yhteyteen. Hankkeen kiireellisyydestä johtuen tilojen toteuttaminen siirrettävillä tilaelementeillä Kivelän sairaala-alueelle osoittautui parhaimmaksi.

Tilapäiset tilat on tarkoitus toteuttaa Kivelän sairaala-alueelle osoitteen Pohjoinen Hesperiankatu 27 (kiinteistötunnus 091-14-481-36) sijoitettavilla vuokrattavilla tilaelementtirakennuksella. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilapalvelut vuokraa tilat edullisimmalta tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen lastenpsykiatrian toimintatiloiksi HUS:lle. HUS:n ja Helsingin kaupungin yhdessä sopiman menettelyn mukaisesti Helsingin kaupunki on kilpailuttanut lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen toteutuksen. Esisopimuksen mukaan HUS vuokraa tilat käyttöönsä Helsingin kaupungilta.

Tilojen tarjoaja vastaa kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä tarvittavista viranomaisluvista. Tarjoaja on kohteen suunnittelusta vastaavana velvollinen huolehtimaan, että rakennus toimitetaan rakennusluvan, rakentamisesta annettujen määräysten ja asetusten sekä tarjouspyynnön mukaisesti.

Hankesuunnitelma ja sen liitteet ovat liitteinä 1 ja 2.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10296, joka on hyväksytty 7.2.1997 ja saanut lainvoiman 21.3.1997. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 26 770 km². Kaavassa lastenpsykiatrian rakennuspaikalla ei ole rakennusala, eli hanke poikkeaa asemakaavasta. Poikkeaa-



mista voidaan kuitenkin pitää vähäisenä ja tarkoituksenmukaisena. Hankkeelle on mahdollista saada viiden vuoden määräaikainen poikkeamislupa rakennusvalvontapäällikön päätöksellä. Poikkeamispäätökselle on mahdollista saada viiden vuoden jatkolupa.

Hankkeen rahoitus

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

Vuokranmäärä

HUS maksaa Helsingin kaupungille koko tilakustannuksen siten, että Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2013 § 1208) mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk sisältyy vuokraan. Pääomavuokra jyvitettyä 60 kk vuokra-ajalle on enintään 40,70 euroa/htm²/kk. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokramaksu neuvotellaan HUS:n kanssa siten, että 31.12.2020 asti voimassa olevan Soten poikkeuslain (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta) ehdot täyttyvät. Mikäli optiokaudet käytetään on pääomavuokra jyvitettyä 123 kk vuokra-ajalle 26,20 euroa/htm²/kk.

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 sairaala-alueella, ja perii tästä ylläpitovuokran toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Toteutunut ylläpitokustannus tarkistetaan vuosittain. Arvio vuokraan lisättävästä muun ylläpidon osuudesta on noin 3 euroa/htm²/kk.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Hankepäätöksen mukainen tilojen vuokra-aika on 1.7.2018 -30.6.2023. Hankepäätöksen mukaiset optioajat ovat 1.7.2023 - 30.7.2025, 1.8.2025 - 31.8.2027 ja 1.9.2028 - 30.9.2029. Lastenpsykiatrian tilojen arvioitu enimmäislaajuus on 2410 htm².

Hanke toteutetaan ja otetaan käyttöön vuoden 2018 aikana. Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa tarjoaja. Tilat rakennetaan täysin valmiiksi käyttäjän ja kaupungin yhdessä sopimaan sekä viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus vuokraa tilat tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen HUS:lle.



18.06.2018

Asia/9

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu käyttöön.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 HUS lastenpsykiatria hankesuunnitelma
- 2 HUS lastenpsykiatria hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.05.2018 § 55

HEL 2018-002993 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle HUS:n ja Helsingin kaupungin yhdessä sopiman menettelytavan mukaisesti lastenpsykiatrian tilapäisten tilojen vuokraamista koskevan 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankepäätös tehdään sekä vuokra-ajasta että optioista. Vuokrapäätös tehdään vuokra-ajalle 1.7.2018 - 30.6.2023. Koska 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.

Helsingin kaupunki edelleen vuokraa tilat HUS:lle. Päätös tehdään ehdolla, että HUS tekee päätöksen vuokrauksesta. Samalla kaupunginhallitus päättää oikeuttaa toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia vuokraukseen liittyviin asiakirjoihin.



HUS maksaa Helsingin kaupungille koko tilakustannuksen siten, että Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk sisältyy vuokraan. Pääomavuokra jyvitetynä 60 kk vuokra-ajalle on enintään 40,70 euroa/htm²/kk. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokramaksu neuvotellaan HUS:n 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, pääomavuokra jyvitetynä 123 kk vuokra-ajalle on 26,20 euroa/htm²/kk.

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.

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 arvioitu enimmäislaajuus on 2410 htm².

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi