



11.03.2019

Asia/4

## § 173

### V 27.3.2019, Toimitilojen vuokraaminen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön

HEL 2018-012926 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 7.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman "Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat" mukaiset tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä kahdeksikymmeneksi vuodeksi 1 089 770 euron (alv 0 %) vuosivuokralla, jonka pääomitettu vuokra koko vuokrakaudelle on 12 072 586 euroa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 3 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
HUS

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Sosiaali- ja terveystoimialan suun terveydenhuollon palvelut on toiminut vuodesta 2000 alkaen Helsingin yliopiston hammaslääketieteen laitos-



rakennuksessa Ruskeasuolla osoitteessa Mannerheimintie 172. Suun terveydenhuollon palveluille tarvitaan korvaavat tilat kun Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä.

Hankesuunnitelman mukaan korvaavat tilat sijoitetaan vuokratiloihin toimitilakiinteistöön Meilahden sairaala-alueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Vuokrattavat tilat peruskorjataan ja muutetaan tarvittavia toimintoja vastaaviksi yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki.

Haartmaninkatu 1 rakennuksen omistaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt, joka vastaa yhteishankkeen peruskorjauksen ja muutosten suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta ja toteuttamisesta. Toiminnan vaatimien muutosten suunnitelmat on laadittu yhteistyössä kiinteistön omistajan ja tulevien käyttäjien kanssa.

eQ Hoivakiinteistöt on vuokrannut tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka edelleen vuokraa Helsingin kaupungin suun terveydenhuollon tarvitsemat tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa ne edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle. Päävuokralaisena oleva HUS vastaa tilojen ylläpidosta.

Helsingin kaupungin suun terveydenhuollon tilojen hankesuunnitelman mukainen laajuus on 3 452 htm<sup>2</sup>, yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa. Vuokrasopimuksen pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra on 12 072 586 euroa. Yhteishankkeen mukainen kokonaislaajuus on 6 450 htm<sup>2</sup>

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä ja se perustuu yhteishankkeen mukaiseen hankesuunnitelmaan "Haartmaninkatu 1 - peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018".

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 18.12.2018 § 347 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma ja yhteishankesuunnitelma ovat liitteinä 1 ja 2.

## Esittelijän perustelut

### Suun terveydenhuollon tilat

Sosiaali- ja terveystoimialan suun terveydenhuollon palvelut toimii Helsingin yliopiston hammaslääketieteen laitosrakennuksessa Ruskeasuolla, jossa suun terveydenhuollon palvelut on ollut toiminnoiltaan ja tiloiltaan integroituna hammaslääketieteen Helsingin yliopiston perusopetuksen ja HUS:n erikoistumiskoulutuksen kliiniseen koulutukseen.



Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä. Rakennukset tullaan purkamaan ja alue kaavoittamaan asumiskäyttöön. Nykyisistä tiloista ei voi luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.

HUS, HY ja Helsingin kaupunki ovat yhdessä etsineet ja selvittäneet uusia mahdollisia sijoituspaikkoja toiminnoilleen sekä omasta tilakanastaan että yksityisistä tiloista. Kolme tarkemmin tutkittua sijoituspaikkavaihtoehtoa olivat Lastenlinna, Tukholmankatu 10 ja Haartmaninkatu 3, mutta ne todettiin epätaloudellisiksi ratkaisuiksi. Hankkeelle ei ole löytynyt muita tiloja kuin esitetty Haartmaninkatu 1, jotka vastaisivat toiminnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tarpeita. Kohteen tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan toiminnallisina rakennus- ja taloteknisin muutostoin yhteishankkeen käyttöön.

Ruskeasuolta Haartmaninkadulle siirtyviä toimintoja ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskitetty kiireellinen hammashoito sekä Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito ja kuvantamisen yksikkö. Muualta Haartmaninkadulle sijoitettavia toimintoja ovat Meilahden hammashoitolasta (Jalavatie 6:sta) paljon palveluja tarvitsevien potilaiden hoitotoiminta (PPT-potilaat) ja Kivelän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14:sta) 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. Lisäksi se luo tiloihin toiminnallista tehokkuutta sekä henkilöstöön ja laitteisiin liittyvää synergiaetua, jotka osaltaan parantavat tuottavuutta ja mahdollistaa palveluiden tarjoamisen laajennettuna palveluaikana.

Hankkeen johdosta sosiaali- ja terveystoimiala luopuu toimitiloista Mannerheimintie 172:ssa ja siirtyviä toimintoja vastaavasta määrästä nykyisiä toimitiloja. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2 966 m<sup>2</sup>.

#### Tilamuutokset Haartmaninkatu 1

Korvaava rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Meilahden sairaala- ja yliopistokampusalueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Sijainti on liikenteellisesti helposti saavutettavassa paikassa ja toteuttaa hankkeen keskeistä tavoitetta palveluiden järjestämiseksi asiakkaan tarpeista lähtien mahdollisimman toimiviksi.

Tiili- ja betonirakenteisessa toimitilarakennuksessa on seitsemän kerrosta, kaksi kellarikerrosta ja rapatut julkisivut. Rakennuksen alkuperäinen osa on valmistunut vuonna 1951 ja laajennusosa vuonna 2003. Rakennuksen tilat sopivat kohtuullisin toiminnallisina ja teknisinä muutos-



töin 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 ensimmäiseen kerrokseen. Oikomishoito ja osa PKS-Sehyk:in vastaanottohuoneista sijoitetaan toiseen kerrokseen. Pukutiloja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sijoitetaan kellarikerrokseen. Tilasuunnittelun perustana on sosiaali- ja terveystoimen ydinprosessien toimintamallit ja tilankäytössä hyödynnetään kaikille talon toimijoille yhteisiä aula- ja vastaanottotiloja.

### Vuokrasopimus ja tilakustannukset

Kiinteistön omistaja eQ Hoivakiinteistöt on vuokrannut tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, josta HUS edelleen vuokraa tiloja 3 542 htm<sup>2</sup> Helsingin kaupungille pääoma- ja ylläpito- vuokralla. Päävuokralaisena HUS vastaa rakennuksen ylläpidosta, vuosikorjauksista ja vähäisistä välttämättömistä muutostöistä.

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

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan toteuttamat peruskorjauksen ja toiminnan vaatimat korjaus- ja muutostyöt. Rakennukseen tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät HUS:in perimään ylläpitovuokraan.

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

Sosiaali- ja terveystoimialan maksettavaksi tulevaan vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuuden perimä tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

Määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun peruskorjaus on valmistunut ja tilat hyväksytysti vastaanotettu, arviolta kesäkuussa 2020. Kaupungilla on vuokralaisena nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, mikäli HUS päättää jatkaa päävuokrasopimusta päävuokrasopimukseen sisältyvän optioehdon perusteella.



11.03.2019

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päätty-  
mään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman korvausvelvoitetta perustuen lakiin kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta (1057/2017).

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 3.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle päämitattu arvonnalisäveroton vuokrasumma, lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on 12 072 586 euroa.

#### 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.

#### Lopuksi

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikkö tekemään päätöksen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja vuokraamaan päätöksen mukaiset tilat samoin vuokrasopimusehdoin sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä yleiskustannuksella.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

##### Postiosoite

PL 1  
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

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



11.03.2019

Asia/4

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 3 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
HUS

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 24.01.2019  
§ 10

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 htm<sup>2</sup> 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 htm<sup>2</sup>:n tilat 20 vuoden määräaikaisella vuokra-ajalla siten, että pääomavuokra on 23,39 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra määritellään todellisten kustannusten mukaan vähintään 2,92 euroa/m<sup>2</sup>/kk, yhteensä laskettu 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 teke-



11.03.2019

Asia/4

mään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen liitteineen.

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokraus päällikön osoittamaan edellä mainitut tilat samoin vuokrasopimusehdoin sosiaali- ja terveys-toimialan 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  
Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi