



27.03.2019

Ärende/6

§ 112

Förhyrning av verksamhetslokaler från Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt till social- och hälsovårdssektorns disposition

HEL 2018-012926 T 10 01 03

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade hyra lokaler enligt den 7.1.2019 daterade projektplanen "Haartmansgatan 1, Mannerheimvägen 172, ersättande lokaler", som ingår som bilaga 1, från samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt för tjugo år mot en årshyra på 1 089 770 euro (exkl. moms), där den kapitaliserade hyran är 12 071 537 euro för hela hyresperioden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
HNS

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Social- och hälsovårdssektorns tjänster för munhälsövård har sedan år 2000 verkat i en byggnad vid Mannerheimvägen 172 i Brunakärr tillhörande Helsingfors universitets odontologiska institution. Det behövs ersättande lokaler för munhälsövårdstjänsterna i och med att Helsingfors universitet avstår från den fastighet dit verksamheten i dagens läge har förlagts.



27.03.2019

Ärende/6

Enligt projektplanen kommer man att flytta munhälsovården till förhyrda lokaler i en fastighet vid Haartmansgatan 1 på sjukhusområdet i Mejlans. De lokaler som man avser att hyra ska byggas om och omorganiseras för att svara mot de behövliga funktionerna. Det sker i ett samprojekt vars parter är samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (HUS), Helsingfors universitet (HU) och Helsingfors stad.

Byggnaden vid Haartmansgatan 1 ägs av specialinvesteringsfonden eQ Hoivakiinteistö till vars ansvar hör att låta planera, bygga och genomföra den ombyggnad och de modifikationer som samprojektet påkallar. Ritningarna för de modifikationer som verksamheten förutsätter har utarbetats i samarbete med fastighetens ägare och blivande brukare.

eQ Hoivakiinteistö har hyrt ut lokalerna till Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt, som i andra hand hyr ut de lokaler som Helsingfors stads munhälsovård behöver till stadsmiljösektorn, vilken hyr lokalerna vidare till social- och hälsovårdssektorn. HUS, som är primär hyrestagare, svarar för underhållet av lokalerna.

Helsingfors stads lokaler för munhälsovård har enligt projektplanen en omfattning på 3 452 m² lägenhetsyta. Den sammanlagda helhetshyran är ca 90 814 euro/mån. och ca 1 089 770 euro/år. Den kapitaliserade hyran för 20 år beräknas enligt hyreskontraktet uppgå till 12 071 537 euro. Samprojektets totala omfattning är 6 450 m² lägenhetsyta.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och social- och hälsovårdssektorn, och den bygger på samprojektets projektplan "Haartmansgatan 1 – ombyggnad och hyrestagarändringar – ersättande lokaler för Mannerheimvägen 172, 23.11.2018".

Social- och hälsovårdsnämnden godkände 18.12.2018 (§ 347) projektets behovsutredning.

Projektplanen och samprojektets plan ingår som bilaga 1 och 2.

Föredragandens motiveringar

Lokaler för munhälsovården

Social- och hälsovårdssektorns munhälsovårdstjänster verkar i den byggnad i Brunakärr som nyttjas av Helsingfors universitets odontologiska institution, där munhälsovårdstjänsterna funktionellt och lokalmässigt har varit integrerade med Helsingfors universitets odontologiska grundutbildning och med den kliniska utbildningen inom HUS:s specialiseringsutbildning.



27.03.2019

Ärende/6

Helsingfors universitet avstår från den fastighet där verksamheten i dagens läge är placerad. Byggnaderna kommer att rivas och området kommer att planläggas för boende. Det är inte möjligt att avstå från de nuvarande lokalerna förrän man har hittat ersättande lokaler.

Utifrån såväl det egna fastighetsbeståndet som lokaler i privat ägo har HUS, HU och Helsingfors stad tillsammans sökt och utrett nya tänkbara lokaler dit deras verksamheter skulle kunna förläggas. De tre alternativa förläggningsplatser som utreddes närmare var: Barnets Borg, Stockholmsgatan 10 och Haartmansgatan 3, men de konstaterades vara ekonomiskt olönsamma lösningar. Med hänsyn till de behov som bottnar i funktionerna, det geografiska läget och tidtabellen har det inte gått att hitta andra lokaler för projektet än Haartmansgatan 1. Objektets lokaler lämpar sig i fråga om sin storlek och sin rumsstruktur för användning inom samprojektet efter att de undergått funktionella byggnads- och hustekniska modifikationer.

Verksamheter som flyttar från Brunakärr till Haartmansgatan är Huvudstadsregionens och Kyrksläotts enhet för specialmunhälsovård, den centraliserade brådskande tandvården på Brunakärrs tandklinik och enheten för tandreglering och bildanalys på tandkliniken vid Mannerheimvägen. Verksamheter som flyttar till Haartmansgatan från annat håll är vården av patienter som behöver mycket vård vid Mejlans tandklinik (Almvägen 6) och modellen med flerrumsarbete (dvs. att ett team av tandläkare och tandskötare vårdar patienter i flera rum parallellt) vid Stengårds tandklinik (Sibeliusgatan 14).

Att munhälsovårdens funktioner placeras i gemensamma lokaler tillsammans med HU:s och HUS:s odontologiska utbildnings- och forskningsverksamhet ger förutsättningar för en kundorienterad vårdkedja, där den grundläggande och den specialiserade hälsovården är integrerade. Dessutom ger det funktionell effektivitet i användningen av lokalerna och synergifördelar för personalens och apparaternas vidkommande, vilket i sig förbättrar produktiviteten och möjliggör att service tillhandahålls på förlängd servicetid.

På grund av projektet avstår social- och hälsovårdssektorn från verksamhetslokalerna vid Mannerheimvägen 172 och från befintliga verksamhetslokaler med en omfattning som motsvarar de funktioner som flyttar. De har en sammanlagd yta på 2 966 m².

Modifikation av lokalerna vid Haartmansgatan 1

Den ersättande byggnaden har ett centralt läge på sjukhus- och universitetsområdet Campus Mejlans vid Haartmansgatan 1. Trafikmässigt är platsen lätt att nå, och därigenom omsätter man ett av de cen-



trala målen för projektet i praktiken, det vill säga att ordna servicen så att den är så välfungerande som möjligt utgående från klientens behov.

Huset för verksamhetslokaler är byggt i tegel och betong, och det har sju våningsplan, två källarvåningar och rappad fasad. Byggnadens ursprungliga del blev färdig år 1951 och dess utbyggnad år 2003. Efter rimligt stora funktionella och tekniska ombyggnadsarbeten lämpar sig byggnaderna för användning inom munhälsovården och som odontologiskt utbildnings- och forskningscentrum. I anslutning till projektet genomför man en genomgripande konstruktions- och husteknisk ombyggnad.

De vårdlokaler som betjänar patienterna inom Helsingfors munhälsovård liksom personalens lokaler för bakgrundsarbete placeras i huvudsak på gatuplan på byggnadens första våning. Tandregleringen och en del av mottagningsrummen inom Huvudstadsregionens och Kyrkslätts enhet för specialmunhälsovård placeras på andra våningen. Omklädnings- och lagerutrymmen samt tekniska lokaler placeras i källarvåningen. Grunden för planeringen av rumsdistributionen är verksamhetsmodellerna för social- och hälsovårdens kärnprocesser. I rumsdistributionen utnyttjar man entréhall- och mottagningslokalerna som är gemensamma för husets alla aktörer.

Hyreskontrakt och lokalkostnader

eQ Hoivakiinteistöt, som äger fastigheten, har hyrt ut lokalerna till samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt, som i andra hand hyr ut 3 542 m² lägenhetsyta till Helsingfors stad mot kapital- och underhållshyra. HUS ansvarar i egenskap av primär hyrestagare för underhållet av byggnaden, för årsreparationer och för smärre, oundgängliga modifieringar.

Kapitalhyran uppgår till 23,39 euro/m²/mån. och underhållshyran under de två första åren till 2,50 euro/m²/mån. Därefter fastställer man en fast underhållshyra på basis av de verkliga kostnaderna, minst 2,92 euro/m²/mån., och den justeras med tre års intervall. Vatten, el och värme faktureras separat på basis av de verkliga kostnaderna.

I kapitalhyran ingår de reparations- och ombyggnadsarbeten som fastighetsägaren har gjort och som ombyggnaden och verksamheten kräver. Underhållsarbetet i byggnaden ingår i den underhållshyra som HUS uppstår.

Brukaren, det vill säga social- och hälsovårdssektorn, svarar för anskaffningen av och kostnaderna för de fasta sjukhusapparater som verksamheten kräver.



27.03.2019

Ärende/6

Till den hyra som social- och hälsovårdssektorn ska betala lägger man en allmätkostnad som tas ut av stadsmiljösektorns servicehelhet för byggnader och allmänna områden. Enligt anvisningarna för handläggning av lokalprojekt uppgår allmätkostnaden till 0,50 euro/m² lägenhetsyta/mån. (exkl. moms).

Det tidsbestämda hyreskontraktet på 20 år börjar löpa när ombyggnaden är klar och lokalerna har tagits emot och godkänts, uppskattningsvis i juni 2020. I egenskap av hyrestagare har staden utöver den 20-årsperiod som nu är föremål för beslutsfattande också två 10 års optionsperioder, då staden har möjlighet att förnya hyreskontraktet i enlighet med villkoren i kontraktet, ifall HUS stannar för att förnya det primära hyreskontraktet på basis av det optionsvillkor som ingår i det primära hyreskontraktet.

Man förbereder sig på de ändringsbehov som föranleds av vård- och landskapsreformen genom ett uppsägningsvillkor enligt vilket den som har lagstadgat organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet under år 2020 eller 2021 så att det slutar gälla tolv månader från uppsägningen utan att uppsägningen medför ersättningskyldighet i enlighet med det som föreskrivs i lagen om ändring av lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (1057/2017).

Utkastet till hyreskontrakt finns som bilaga 3.

I enlighet med anvisningarna för handläggning av lokalprojekt är den kapitaliserade hyressumman exklusive mervärdesskatt för en 20 års tidsbestämd hyresperiod 12 071 537 euro utan beaktande av brukarens kostnader.

Kostnader för tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet.

Finansiering och genomförande

För finansieringen och genomförandet av projektet ansvarar fastighetsägaren, specialinvesteringsfonden eQ Hoivakiinteistöt.

Tidtabell

Det är planerat att byggnadsarbetet börjar 6/2019, och man avser att omsätta projektet i praktiken 6–8/2020.

Till slut



27.03.2019

Ärende/6

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen i anslutning till verkställigheten av beslutet att bemyndiga chefen för enheten för verksamhetslokaler vid stadsmiljösektorns servicehelhet för byggnader och allmänna områden att ingå ett hyreskontrakt i enlighet med beslutet och att göra smärre ändringar i hyreskontraktet samt att anvisa de lokaler som beslutet avser till social- och hälsovårdssektorns disposition på samma hyreskontraktsvillkor mot den hyra som ska betalas vid ifrågavarande tidpunkt med tillägg av allmätkostnaden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
HNS

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.03.2019 § 173

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 sairaanhoitopi-



27.03.2019

Ärende/6

rin 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

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 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 lisättynä kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijapalkkiolla.



27.03.2019

Ärende/6

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