

Nuorten vastaanotto Krämertintie 6, 00620 Helsinki



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Nuorten vastaanotto (uudisrakennus, vuokrasopimuksena toteutettava investointi)				Hankenumbero 2821U10037	
Osoite Krämertintie 6, 00620 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti 28 Oulunkylä kortteli 264 tontti 1				Kohdenumbero 6995	
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelun palvelut				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 28	
Muutosalueen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Nuorisoikäisten kiireellisten- ja avohuollon tukitoimin tehtävien sijoitusten järjestäminen on välttämätöntä.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2019 RI 104,4; THI 189,3)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	1450	1263		3 630 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä				3 630 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				2 505 € / brm ²	
Investointi on arvioitu tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden vuokra-ajalle pääomittettuna arvonlisäverottomana vuokrasummana ilman ylläpitoa. Vuokrasopimukseen ei sisälly lunastusvelvollisuutta eikä jäännösarvoa.				2 875 € / htm ²	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	sisäänvuokra € / htm ² / kk	lisävuokra € / htm ² / kk	yhteensä € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / vuosi
Ulosvuokra (*)	19,75	3,44	23,19	29 295	351 543
Sis. vkra (arvio) (*)			23,69	29 927	359 120
Toiminnan käynnistämiskustannukset toimialan ilmoituksen mukaan 190 000 € (alv 0%), joka ei sisällä tietotekniikan hankintoja. Toimiala varaa muuttokustannuksiin n. 15 000 € (alv 0%) ja siivouskustannuksiin 30 000 € (alv 0%).					
Hankkeen aikataulu Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen 4/2020 – 12/2021					
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2019 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2019 – 2021 31 575 euroa/kk ja 378 900					
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.				Väistötilojen kustannus --	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa vuokranantaja. Hankkeen toteutusvastuu on vuokranantajalla.					
Lisätiedot *) Ulosvuokra sisältää vastuujakotaulukon mukaisen kiinteistön ylläpidon. Kaupungin itse perimä maanvuokra ei sisälly ulosvuokraan eikä sisäiseen vuokraan, vaan se lisätään molempiin erikseen sovittavan maanvuokrasopimuksen toteutuman mukaan.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	6
8	Rakentamiskustannukset.....	6
9	Arvioitu tilakustannus käyttäjälle	7
10	Ylläpito ja käyttötalous	7
11	Hankkeen aikataulu	7
12	Rahoitussuunnitelma	8
13	Väistöilat.....	8
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8
15	Päätösehdotus.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelma

Tekniset asiakirjat hankkeen projektipankissa

- Liite 5 Muistio asemakaavoitus, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus
- Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 7 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus
- Liite 8 Rakennetyypit
- Liite 9 Paloteknillinen suunnitelma
- Liite 10 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus
- Liite 12 Keittiön laiteluettelo
- Liite 13 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet
- Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 15 Rakennettavuusselvitys
- Liite 16 Käyttäjän poistumisturvallisuusselvitys
- Liite 18 Käyttäjän turvallisuussuunnitteluohje
- Liite 19 Turvallisuusjärjestelmä ohje

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Nuorten vastaanotto, uudisrakennus
Käyntiosoite	Krämertintie 6, 00620 Helsinki
Sijainti	28 Oulunkylä kortteli 264 tontti 1
Arvioitu laajuus	1450 brm ² ja 1250 htm ²
Hankennumero	2821U10037

Uudisrakennus korvaa Malminkartanon ja Herttoniemen nuorten vastaanottotilat. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelu, lastensuojelun palvelut, nuorten vastaanotto. Uudishankkeen myötä kaksi nuorten vastaanottoyksikköä yhdistetään. Samalla tehostetaan muuta tilankäyttöä. Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla.

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän tarjouskilpailun mukaisesti. Tilat toteutetaan siten, että vuokraus sisältää kokonaisvastuullisesti maarakennus- ja pihatyöt, suunnittelun, liittymät sekä tilojen rakentamisen käyttövalmiiksi. Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta tarjouskilpailussa esitettyjen viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa kohteen vuokralaisen käyttöön kahdenkymmenen vuoden vuokrakaudeksi. Vuokranantaja vastaa vuokrakauden ajan rakennuksen ylläpidosta. Vuokranantajan tuottamiin palveluihin sisältyy muun muassa kiinteistönhoito ja vuosikorjaukset.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka on rakentamaton. Tontin omistaa Helsingin kaupunki. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu vuokraa tontin toteuttajalle.

Kaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 3313 vuodelta 1953. Tontin kaavamerkintä on ”yleisen rakennuksen tontti”. Kaavan mukaan ”yleisten rakennusten tonteilla” saa rakennettu kerrospinta-ala olla enintään $\frac{3}{4}$ osaa tontin pinta-alasta ja rakennusten enimmäiskorkeudeksi on asetettu 14 metriä.

Tontin ympärillä on asuntovaltainen alue. Tontin pohjoispuolella on liikuntapalveluiden hallinnoima Metsälänkenttä.

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Tontilla maaperäkartan mukaan savea, joka ulottuu lähelle maanpintaa. Tontilla tullaan tekemään täydentäviä pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti tulevaa perustamissuunnitelmaa varten.

Kunnallistekniset liittymät

Tontilla ei ole olevia kunnallisteknisiä liittymiä.

Liikenne, huoltoliikenne ja pysäköinti

Asemakaava ei säätele rakennukselle osoitettavien autopaikkojen määrää.



Rakennuspaikan ajantasakaava, lähde: <https://kartta.hel.fi/>

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Asemakaavoituksen hankkeelle esittämä tontti on ideaalinen toiminnan kannalta. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, johon on joustava saapua yleisillä kulkuneuvoilla ja henkilöautolla.

Toiminnalliset perustelut

Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Nuorisoikäisten kiireellisten- ja avohuollon tukitoimin tehtävien sijoitusten järjestäminen on välttämätöntä. Sijoitusten määrät ovat viime vuosina lisääntyneet.

Uudishankkeessa yhdistetään Malminkartanon ja Herttoniemen vastaanoton yksiköt. Yhdistäminen lisää palvelun joustavuutta sekä asiakasturvallisuutta. Lisäksi uudishanke mahdollistaa vastaanottoyksikön henkilöstön resursoinnin ja osaamisen keskittämisen, jolloin voidaan paremmin vastata kiireellisesti sijoitettujen nuorten vaativiin ja vaihteleviin tarpeisiin.

Käyttäjä on esittänyt, että nykyisistä kahdesta nuorten vastaanotosta Malminkartanolla ja Herttoniemessä luovutaan ja ne korvataan toimintaan soveltuvalla uudisrakennuksella.

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennus suunnitellaan siten, että nuorten vastaanotossa on neljä osastoa, joissa jokaisessa on kuusi asiakaspaikkaa. Asiakkaat ovat joko kiireellisesti tai avohuollon tukitoimin sijoitettuja 13-17 –vuotiaita helsinkiläisiä nuoria. Syyt sijoitukseen ovat nuoren koulunkäymättömyys, päihteiden käyttö, rikollinen toiminta, psyykinen ja fyysinen huonovointisuus tai huoli vanhempien voimavaroista. Vastaanotto-osastoilla tehdään kattava arviointi nuoren ja perheen tilanteesta yhteistyössä. Osastoilla toteutetaan aukotonta valvontaa joka tarkoittaa, että henkilökunnan oltava jatkuvasti tietoisia asiakkaiden voinnista ja tuen tarpeesta. Toiminta tapahtuu ympäri vuorokauden.

Nuorten vastaanotolla on myös vastaanottovelvoite. Tämän perusteella vuoroviikoin päivystävä osasto ottaa vastaan kaikki ympäri Suomen sijaishuoltopaikoista luvatta poistuneet nuoret. Nämä päivystyksellisesti vastaanotettavat nuoret ovat usein olleet pitkiäkin aikoja karkuteillä ja heidän fyysinen ja psyykinen vointinsa on heikko. Karkulaiset eivät ole vapaaehtoisesti osastolla ja usein tilanteessa tarvitaan poliisin virka-apua. Päivystysluntoiset asiakkaat tarvitsevat jatkuvaa valvontaa jo arvioinnissa olevien asiakkaiden lisäksi. Uudisrakennukseen suunnitellaan ylimääräiset asiakashuoneet karkulaisten tilapäistä majoittamista varten. Jokaisen osaston yhteyteen on suunniteltu omat rauhoittumishuoneet uhka- ja vaaratilanteita varten.

Nuorten vastaanotossa tulee työskentelemään arviolta 40 henkilöä kolmessa vuorossa seitsemänä päivänä viikossa. Henkilökunta koostuu ohjaajista, sairaanhoitajista, psykologeista, erityissosiaalityöntekijöistä ja laitoshuoltajista. Vastaanotossa työskentelee oma toimistosihteerit. Lähiesimiehenä toimii neljä vastaavaa ohjaajaa. Yksiköitä johtaa Lastenkodin johtaja joka työskentelee myös Kallion yksikössä.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu enimmäislaajuus on 1450 brm² ja 1250 htm².

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Viitesuunnitelma

Laatutaso

Hanke toteutetaan normaalia laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin rakennusvalvontaviraston ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota turvallisuuteen. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi.

Hanke toteutetaan noudattaen puhtaustasoa P1 ja kaupungin kosteudenhallintaohjeita. Hankkeen sisäilmasto-olosuhteet ovat sisäilmastoluokaltaan tasoa S2 (ei jäähdytystä). Rakennusmateriaalien päästöluokitus on M1.

GEO-suunnittelu

Tontti sijoittuu saven reuna-alueelle, jolla saven paksuus vaihtelee noin 0-3 m välillä. Rakennus perustetaan lyhyillä paaluilla. Alimmat lattiat tehdään kantavina ja ryömintätilaisina. Alustatilat tuuletetaan koneellisesti katolle. Rakennuspaikka salaojitetaan ja routasuojataan.

Rakennesuunnittelu

Rakennus on kaksikerroksinen. Alapohjan kantavana rakenteena on ontelolaatat. Ensimmäisen kerroksen pystyrunko on teräsbetonia. Välipohjassa rakenteena on ontelolaatat. Toinen kerros ja yläpohja ovat puurunkoisia. Rakennuksen julkisivut ovat kokonaan puuverhottuja. Vesikatto on pääosin harjakattoa, pitkillä räystäillä. Vesikatteenä on konesaumattu pelti.

LVI-suunnittelu

Rakennus liitetään HSY:n vesi- ja jätevesivesiverkostoon. Hulevedet johdetaan rauhoituskaivoon ennen verkostoon liittämistä. Rakennuksen lämmitys tulee Helenin kaukolämpöverkoston kautta. Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan hajautetusti. Ilmanvaihtokoneet varustetaan LTO-järjestelmillä, keittiötä lukuun ottamatta.

Sähkösuunnittelu

Rakennus liitetään Helenin pienjänniteverkkoon sekä Elisan tiedonsiirtoverkkoon. Tieto- ja turvateknisten järjestelmien suunnittelu perustuu soten turvallisuussuunnitteluohjeeseen. Valaisimina käytetään normaaleja LED-valaisimia.

Keittiösuunnittelu

Keittiö suunnitellaan kuumennuskeittiöksi.

Liite 5 Muistio asemakaavoitus, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus

Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 7 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus

Liite 8 Rakennetyypit

Liite 9 Paloteknillinen suunnitelma

Liite 10 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus

Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus

Liite 12 Keittiön laiteluettelo

Liite 13 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet

Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 15 Rakennettavuusselvitys



5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Uusilla tiloilla mahdollistetaan turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen. Uudisrakennus suunnitellaan siten, että osastot sijoitetaan toiminnallisesti lähemmäksi. Uudisrakennuksessa suositetaan avaria, helposti valvottavia tiloja. Tiloissa varaudutaan myös vaativampaan laitoshoitoon tarpeiden mahdollisesti muuttuessa. Tilasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota tilojen turvallisuuteen, siten että tiloihin ei synny vaikeasti valvottavia katvealueita ja että tilojen liittymät toisiinsa ovat harkittuja. Uudisrakennuksen tilasuunnittelussa on kuultu laajasti henkilökuntaa.

Liite 16 Käyttäjän poistumisturvallisuusselvitys

Liite 18 Käyttäjän turvallisuussuunnitteluohje

Liite 19 Turvallisuusjärjestelmä ohje

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Energiatehokkuus ja rakennuksessa tuotettu uusiutuva energia

Hankkeen energiatavoitteena on 10 % määräystasoa parempi energiatehokkuus. Se tarkoittaa E-lukua $144 \text{ kWh}_E/\text{m}^2$,a tai alle. Rakennuksessa tuotetulla aurinkosähköllä on katettava vähintään 10 %:in ostosähkön osuutta vastaava määrä (osuus lasketaan: aurinkosähkön tuotanto / ostettava sähkö).

Teknisten järjestelmien valinnassa kiinnitetään huomiota energiatehokkuuteen sekä järjestelmien yhteistoimintaan. Valaistus suunnitellaan energiatehokkaaksi ja ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan kattavasti lämmöntalteenotolla sekä varmistetaan sen alhainen ominaissähköteho (koko järjestelmä max. $1,6 \text{ kW}/\text{m}^3/\text{s}$).

Järjestelmiä ohjataan tarpeen mukaan, jolloin energiaa ei käytetä sellaisissa paikoissa, joissa sitä ei tiettyinä hetkenä ole tarpeellista käyttää terveellisyys-, turvallisuuden tai viihtyisyyden vuoksi.

Huoneiden haitallista kesäajan lämpenemistä hallitaan ja jäähdytystarve vältetään kohtuullisen kokoisilla ikkunoilla, joiden lasiosan auringonsäteilyn kokonaisläpäisevyys eli g-arvo on n. 30 % sekä ikkunan lasiväleihin asennettavilla sälekaihtimilla.

Jätehuolto

Jätteiden keräys suunnitellaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjeiden mukaisesti. Ensisijaisesti suunnitellaan jätekatos tai astiasuojiiin tulevat astiat. Erilliskerättävät jätelajit ovat: biojäte, kartonki ja pahvi, pienmetalli, lasipakkaukset, muovipakkaukset, paperi ja sekajäte. Astiamäärät tulee mitoittaa niin, että tavallisille pintasäiliöille tyhjennysväli on kerran viikossa tai harvemmin. Jätehuollon suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta.

Hulevesien hallinta ja viherrakentaminen

Hulevesisuunnittelu tulee toteuttaa kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kylmät viherrakennukset on varustettava viherkatoilla, mikäli kylmiä piharakennuksia tulee. Hulevesien suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin ohjetta Hulevesien hallinta tonteilla.

Huolto ja käyttö

Suunnittelussa huomioidaan tilojen ja teknisten järjestelmien käytettävyyden, siivottavuus ja huollettavuus sekä tunnistetaan kulutukselle alttiit kohdat ja valitaan niihin kestäviä materiaaleja ja ratkaisut.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoiäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Nuorisoiäisten kiireellisten- ja avohuollon tukitoimin tehtävien sijoitusten järjestäminen on välttämätöntä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

Kappale 3, Uudistuvat palvelut

Riippumatta sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta. Kaikkein haavoittuvimpien ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Hankkeen riskit

Hankkeen ulkopuolinen toteuttaja ajautuu vaikeuksiin, eikä kykene toteuttamaan hanketta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2019 RI 104,4; THI 189,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 438 000 € (4 332 €/brm²).

9 Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma kustannustasossa 9/2019 RI 104,4 ja THI 189,3 on arvonlisäverottomana yhteensä 3 630 000 euroa. Vuokrasopimukseen ei sisälly lunastusvelvollisuutta.

Vuokranantajalle ulos maksettava vuokra yhteensä on noin 23,19 euroa/htm², josta hankkeen investointikustannuksen sekä vastuunjakotaulukon mukaisen ylläpidon sisältävä vuokran osuus on 19,75 euroa/htm² ja perustamis- sekä maanrakennustöiden kustannukset sisältävän vuokran osuus 3,44 euroa/htm², yhteensä 29 295 euroa/kk ja 351 543 euroa/vuosi.

Käyttäjän sisäiseen vuokraan lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk osana ylläpituokraa. Lisäksi sekä ulos maksettavaan että sisäiseen vuokraan lisätään kaupungin perimä maanvuokra erikseen sovittavan maanvuokrasopimuksen mukaan. Kaikki edellä luetellut osuudet sisältävä käyttäjän sisäinen vuokra on noin 25 € euroa/htm², yhteensä 31 575 euroa/kk ja 378 900 euroa/vuosi. Neliövuokran perusteena on 1263 htm². Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneen kustannusten ja kaupungin maanvuokran mukaan.

Kaikki tässä esitetyt luvut ovat arvonlisäverottomia (alv 0%). Käyttäjä ei tarvitse rakentamisen ajaksi väistötiloja.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Ylläpito lukuun ottamatta erikseen sovittavia käyttäjäpalveluita sisältyy kokonaisvuokraan.

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun palveluille ilman vuokratilakustannuksia ovat 2 560 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on 2 110 000 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Toiminnan käynnistämiskustannukset toimialan ilmoituksen mukaan 190 000 € (alv 0%), joka ei sisällä tietotekniikan hankintoja. Toimiala varaa muuttokustannuksiin n. 15 000 € (alv 0%) ja siivouskustannuksiin 30 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Kilpailutus 9/2019 – 10/2019
Hankesuunnitelma päätöksentekoon 11/2019
Kehitysvaihe (väliaikaisen sopimuksen turvin) 1/2020 – 6/2020
Rakentamisen aloitus 8/2021
Kohteen tavoitteellinen valmistuminen 12/2022

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

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2019 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2019 – 2021.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän tarjouskilpailun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta vuokralaisen viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa kohteen vuokralaisen käyttöön kahdenkymmenen vuoden vuokrakaudeksi. Vuokranantaja vastaa vuokrakauden ajan rakennuksen ylläpidosta. Vuokranantajan tuottamiin palveluihin sisältyy muun muassa kiinteistöhoito ja vuosikorjaukset. Vuokralaisen vastuulla olevista ylläpitopalveluista vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut.

Hankinnassa käytetään kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteena halvinta hintaa. Laatutekijät huomioidaan hankkeessa vähimmäisvaatimusten ja sopimusehtojen kautta. Halvimman hinnan arvioinnissa vertailuhintana on summa, joka muodostuu tarjouspyynnön liitteenä julkaistun vuokrasopimusluonnoksen mukaisesta pääomavuokrasta sekä vuokrasopimusluonnoksen mukaisen hoitovuokran enimmäismäärästä.

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma ilman ylläpidon kustannuksia on 3 630 000 euroa, hankepäättökseen tekee rakennuksen ja yleiset alueet -jaosto.

Varsinainen vuokrasopimus solmitaan sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty. Vuokrasopimukseen otetaan allekirjoitushetkellä voimassa olevan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (29.6.2016/548) edellyttämät irtisanomisehdot.