



3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kansallis-yhtiöiltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön osoitteesta Ilmattarentie 2, (a-asia)

HEL 2024-010247 T 10 01 04

Katuosoite: ilmattarentie 2, 00610 Helsinki

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 3 772 htm² laajuisten tilojen vuokraamista osoitteesta Ilmattarentie 2 Kansallis-yhtiöiltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 07/2024 (RKI 110,9) on arvonlisäverottomana enintään 8 355 600 euroa laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 2:n yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen Kansallis-yhtiöiden kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehdään ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijän perustelut

Tarve

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on laatinut hankkeesta tarvekuvauksen 7.6.2023. Tällä perusteella tutkittiin kaupungin omistuksessa olevat sekä ulkopuolisten omistamat markkinaehtoisesti vuokrattavat, tilatarpeeseen soveltuvat tilat. Soveltuva tila löytyi Käpylinnan rakennuksesta, jolle Käpyrinne ry löysi ostajan, joka vuokraa tilat Helsingin kaupungille. Asukkaat kulkevat omatoimisesti julkisilla kulkuvälineillä, joten hyvät julkisen liikenteen yhteydet sekä keskeinen sijainti ovat tärkeitä. Tiloja ei kuitenkaan ole etsitty mistään tietystä kaupunginosasta. Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon Tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Toiminta on mielenterveysasukkaiden kuntoutus- ja asumisen toimintaa. Yksikön toiminnan painopis-teenä ovat asukkaiden lääkehoidon to-



teuttamisen tukeminen, monipuolinen kuntoutus ja asukkaan toimintakyvyn sekä sosiaalisten suhteiden vahvistaminen. Harjoittelu kohdistuu itsenäistä asumista tukeviin taitoihin, kuten siivoukseen, pyykinpesuun ja henkilön toimintakyvyn ylläpitämiseen. Lisäksi kuntoutujaa ohjataan itsenäiseen päätöksentekoon ja taloudellisten asioiden hoitamiseen.

Nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaala-alueella (Auroran kuntoutusyksikkö, osastot 16-2A ja 16-3A ja Auroran asumisyksikkö, osastot 16-1A ja 16-2B). Nykyisten yksiköiden sijaitessa sairaala-alueella, toiminta tapahtuu terveydenhuollon lainsäädännön alla. Sairaala-alue ei mahdollista huoneenvuokralain mukaista vuokra-asumista eikä asukkaille voida tehdä vuokrasopimuksia. Sen sijaan he maksavat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan määrittelemää asumismaksua. Aran määritelmän mukaan asuessaan sairaala-alueella asiakkaat ovat asunnottomia ja heidät tulee laskea asunnottomiksi. Helsingin kaupunkistrategian mukaan asunnottomuus tulee poistaa vuoteen 2025 mennessä. Uudet tilat mahdollistavat toiminnan siirtämisen sosiaalihuoltolain alaiseksi toiminnaksi, joka on normaalia vuokra-asumista. Asukas tekee asunnosta huoneenvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen ja maksaa siitä vuokraa.

Nykyiset osastotilat eivät myöskään ole soveliaita asumiseen eivätkä täytä pitkäaikaiselta asumiselta edellytettäviä vaatimuksia. Asukkaiden tulee saada nykystandardien mukaiset laadukkaat ja inhimilliset asunnot (omat kodit), vaikka he tarvitsevatkin huolenpitoa ja hoivaa asumisessaan. Auroran sairaala-alueen kuntoutus- ja asumisyksikössä asukkaat asuvat pienissä huoneissa joko yksinään tai toisen asukkaan kanssa. Nykyisistä asunnoista puuttuu yksityisyys ja oma rauha. Sosiaalihuoltolait 21 b §:n yhteisöllisestä asumisesta ja 21 c §:n ympärivuorokautisesta asumisesta edellyttävät, että henkilöllä (asukkaalla) on oltava hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto.

Kuntoutus- ja asumisyksikön nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaalan rakennuksessa 16. Nykyisen kuntoutus- ja asumisyksikön siirtyessä soveliaampiin tiloihin Ilmattarentie 2:een, voidaan Auroran rakennuksen 16 osastotiloja hyödyntää väistötiloina psykiatrisille osastoille ja ympärivuorokautisen vieroitushoidonpalveluille, jotka nyt sijaitsevat rakennuksessa 15, ja johon kohdentuu korjaustoimenpiteitä Auroran kamppussuunnittelun yhteydessä.

Vuokrattavat tilat



Vuokrattavat tilat sijaitsevat Käpylässä osoitteessa Ilmattarentie 2. Rakennuksen laajuus on 3772 brm². Rakennus on vuonna 1952 rakennettu ikääntyneiden asumiseen tarkoitettu palvelutalo. Rakennukseen tulee 67 asuntoa. Asuntoja ja asukkaille kuuluvia tiloja on yhteensä 2575 m², sotepe:lle kuuluvia palvelu- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja on yhteensä 1028 m² ja vuokranantajan haltuun jääviä teknisiä tiloja ja niihin liittyviä varastoja on yhteensä 169 m².

Rakennuksessa tehdään laajahkoja korjaustöitä, jotka perustuvat kiinteistössä tehtyihin teknisiin selvityksiin sekä pieniä toiminnallisia muutostöitä. Rakennuksen omistaja vastaa korjaus- ja muutostöiden toteuttamisesta sekä kustannuksista. Asuntojen osalta tehdään tilamuutoksia, jotka edellyttävät muutoksia palo-osastointeihin. Muutokset edellyttävät rakennuslupaa. Kiinteistössä on nykyisin ikääntyneiden palveluasumista, joten käyttötarkoituksen muutosta ei tarvita. Tilojen kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia. Kiinteistön omistaja vastaa rakennusluvan hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta. Erillinen sisustus suunnittelu on sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan vastuulla.

Kyseessä on ulkovuokraus, jossa muutostyöt ovat vuokrasopimukseen liittyviä muutostöitä. Tilamuutosten osuus on 5,5 % korjaus- ja muutostöistä, joten näiden osuutta kokonaisuudesta voidaan pitää vähäisenä.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa siten, että korotus astuu voimaan 1. tammikuuta ja korotuksen perusteena on edeltävän lokakuun pisteluku, jota verrataan allekirjoituskuukauden pistelukuun. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan 1.1.2026.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 7/2024 on noin 12,88 €/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 3603 htm²) eli 46 420 euroa kuukaudessa, 557 040 euroa vuodessa, 8 355 600 euroa 15 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 8 555 600 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 8 355 600 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 200 000 eu-



ron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on n. 6,87 €/htm²/kk eli 24 764,43 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Peruskorjauskustannukset kuuluvat vuokranantajan kustannuksiksi. Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroa, vaan ylläpitovuokra sisältää maanvuokran sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle

Hankkeen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on noin 20,80 €/ htm²/kk eli 74 932 euroa kuukaudessa ja noin 899 184 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 19,76 euroa/htm²/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava pääomavuokran, ylläpitovuokran, kiinteistöveron sekä tonttivuokran,
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,37 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä.

Aikataulu



Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, rakentamisvaihe käynnistyy 1/2025 ja vuokraus alkaa 1.9.2025.

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnalta.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallituksen yleistoimivallassa on päättää liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 8 355 600 euroa (alv 0 %) eli 5–10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjät on kaupunginhallitus.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



03.10.2024

Asia/3

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789
jessica.holmqvist(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.9.2024 Mielenterveysasukkaiden uudet tilat Ilmattarentie 2
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 17.9.2024 Ilmattrentie 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Tilat-palvelu/hankeyksikkö1

Tilat-

palvelu/asiakkuusyksikkö 2

Kansallis-yhtiöt

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano