

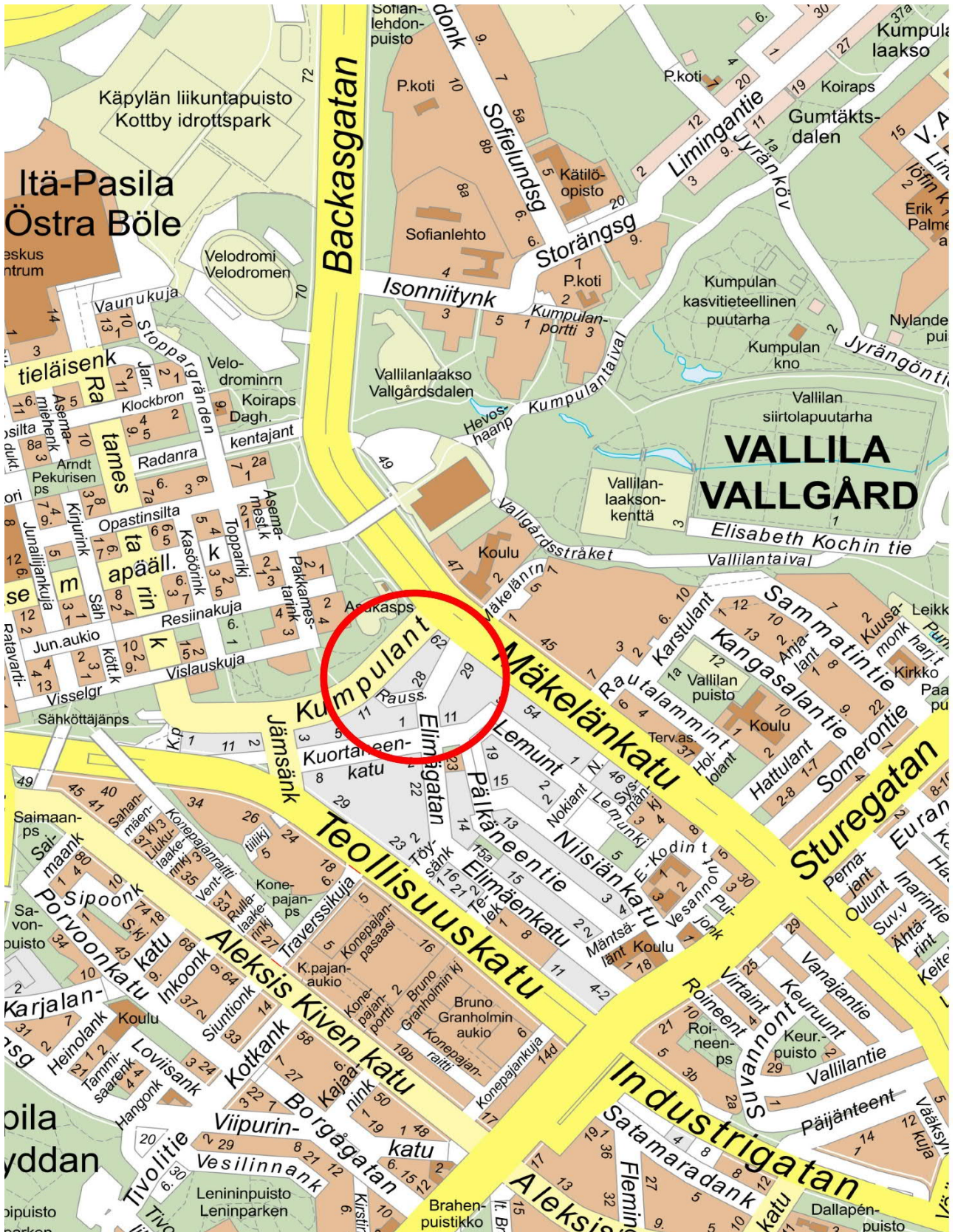
# **Lastensuojelun sijoituksen toimitilat**

## **Elimäenkatu 28 / Kumpulantie 13, 00520 Helsinki**



### **Vuokratilahanke**

## Sijainti





## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lastensuojelun sijoituksen toimitilat	<b>Hankenumero</b>				
<b>Osoite</b> Elimäenkatu 28 / Kumpulantie 13, 00520 Helsinki	<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 44575				
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 22, Vallila, kortteli 689, tontti 1	<b>Kiinteistöobjekti</b>				
<b>Käyttäjä/toiminta</b> sosiaali- ja terveystoimiala	<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>				
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sijoituksen sosiaalityön vas vastaa sijaishuoltopaikkojen järjestämisestä lastensuojelun asiakaslapsille sekä lasten vastuusosiaalityöstä sijaishuollon aikana. Tällä hetkellä sijoituksen sosiaalityö työskentelee kahdessa eri osoitteessa, Siltasaarenkatu 13 ja Sturenkatu 8. Siltasaarenkatu 13 on menossa purkuun vuoden 2019-2020 vaihteessa ja rakennuksen tulee olla tyhjä vuoden 2019 loppuun mennessä. Toiminnan jakautuessa kahteen eri osoitteeseen ei ole saavutettu niitä hyötyjä, joita laitoshoidon ja perhehoidon sosiaalityön yhdistyessä oli ajateltu saatavan. Samoissa tiloissa toimiminen mahdollistaa sujuvan tiedonkulun, yhteisen työskentelyn ja joustavan työnjaon. Tämä näkyy asiakaspalvelun parantumisena ja vaikuttaa myönteisesti asiakkaiden hyvinvointiin ja työn tulokseen.					
<b>Arvioitu vuokratilakustannus käyttäjälle (kustannustasossa 9/2019)</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Vuokra 1 547 htm <sup>2</sup>	13,80	4,20	18,50	28 619,50	343 434,00
Yhteenlaskettuun vuokraan on lisätty kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 €/m <sup>2</sup> /kk. Muutto- ja toiminnan käynnistämiskustannukset ovat yhteensä 100 000 euroa.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus astuu voimaan, kun kohteen muutostyöt ovat valmiit ja vastaanotettu eli 1.3.2020. Ensimmäinen irtisanomispäivä on 10 vuoden kuluttua. Irtisanomisaika on kummallekin osapuolelle 12 kk.					
<b>Väistötilat</b> Siltasaarenkatu 13:sta pois siirtyvän toiminnan väliaikaiset tilat sijaitsevat osoitteessa Sturenkatu 8. Tilat ovat jo sosiaali- ja terveystoimialan käytössä.	<b>Väistötilojen kustannusarvio</b>				
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Kyseessä on vuokrahanke. Kiinteistön omistaa ja tilat vuokraa Antilooppi Ky. Vuokranantaja toteuttaa sovitut tilamuutokset sekä ääneneristystyöt ja niiden kustannukset sisältyvät vuokraan. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön.					
<b>Lisätiedot</b> Vuokrasopimuksen 10 vuoden pääomitettu vuokra 1 547 m <sup>2</sup> :n tiloille on kaupunkiympäristön toimialan mukaan 2 561 832 euroa (alv 0 %). Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee päätöksen hankesuunnitelman hyväksymisestä.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
7	Rakentamiskustannukset.....	3
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	3
10	Hankkeen aikataulu.....	4
11	Väistötilat.....	4
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Tarvekuvaus

Liite 2 Vuokrattavien tilojen pohjapiirustukset

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankesuunnitelma koskee Antilooppi Ky:n omistamassa kiinteistössä osoitteessa Elimäenkatu 28 / Kumpulantie 13 sijaitsevia tiloja, jotka kaupunkiympäristön toimiala vuokraa sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön.

Sosiaali- ja terveystoimiala on hyväksynyt tarvekuvauksen 14.10-2019.

Hankkeen nimi:	Lastensuojelun sijoituksen toimitilat
Osoite:	Elimäenkatu 28 / Kumpulantie 13, 00520 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 22, Vallila, kortteli 689, tontti 1
Nykyinen laajuus:	
Hankenumbero:	
Kiinteistöobjekti:	
Rakennustunnus (RATU):	44575

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut vuonna 1999 ja sen kokonaisala on 17 372 m<sup>2</sup>. Tontin laajuus on 2 594 m<sup>2</sup>.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1984, tunnus 8529. Tontti kuuluu T-merkinnällä varustetulle korttelialueelle eli se on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, jonka rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Toiminnalliset perustelut

Tällä hetkellä sijoituksen sosiaalityö työskentelee kahdessa eri osoitteessa, Siltasaarenkatu 13 ja Sturenkatu 8. Siltasaarenkatu 13 on menossa purkuun vuoden 2019-2020 vaihteessa ja rakennuksen tulee olla tyhjä vuoden 2019 loppuun mennessä.

Sijoituksen sosiaalityön jakautuessa kahteen eri osoitteeseen ei ole voitu saavuttaa sitä synergiahyötyä, joka laitoshoidon ja perhehoidon sosiaalityön yhdistyessä oli ajateltu saatavan.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Uusia tiloja purettavien toimitilojen tilalle etsittiin keskustan alueelta yhdessä sosiaali- ja terveystoimialan kanssa. Kaupungin omista tiloista ei löytynyt toiminnalle sijainniltaan, toiminnoiltaan ja laajuudeltaan sopivaa tilaa

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Sijoituksen sosiaalityön jaos vastaa sijaishuoltopaikkojen järjestämisestä lastensuojelun asiakaslapsille sekä lasten vastuusosiaalityöstä sijaishuollon aikana. Vastuusosiaalityö sisältää sijoitettujen lasten sosiaalityön lisäksi myös perhehoitajien sosiaalityön sekä

perhesijoituksen aikana tarvittavat muut tukipalvelut. Sosiaalityön asiakkaita on yli 1300. Lisäksi yksikkö vastaa toimistopalvelujen järjestämisestä kahdelle lastensuojelun jaokselle

### **Hankkeen laajuus**

Vuokrattavaksi esitetään markkinoilla vapaana tarjolla olevia, osoitteessa Elimäenkatu 28 / Kumpulantie 13, kerroksissa 3 (542,5 m<sup>2</sup>) ja 4 (1004,5 m<sup>2</sup>) sijaitsevia Antilooppi Ky:n omistamia tiloja, joiden laajuus on yhteensä 1 547 m<sup>2</sup> ja jotka sopivat erinomaisesti koko toiminnan käyttöön.

*Liite 1 Vuokrattavien tilojen pohjapiirustukset*

## **5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Luottamuksellisuuden turvaamiseksi tiloissa tehdään ääneneristystöitä ja pieniä tilamuutoksia.

## **6 Vaikutusten ja riskien arviointi**

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Samoissa tiloissa toimiminen mahdollistaa sujuvan tiedonkulun, yhteisen työskentelyn ja joustavan työnjaon. Tämä näkyy asiakaspalvelun parantumisena ja vaikuttaa myönteisesti asiakkaiden hyvinvointiin ja työn tulokseen.

Vuokrattavat tilat ovat esteettömät ja lapsiperheille hyvin saavutettavissa. Henkilökunnalla on hyvät kulkuyhteydet asiakastapaamisiin. Tiloissa tehdään vaitiolovelvollisuuden turvaamiseksi ääneneristystöitä ja pieniä tilamuutoksia. Nämä muutokset sisältyvät vuokraan.

## **7 Rakentamiskustannukset**

Kyseessä on vuokrahanke.

## **8 Tilakustannus käyttäjälle**

Hankkeen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on arvonlisäverottomana noin 18,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokran osuus siitä on 13,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran 4,20 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu, joka on suuruudeltaan 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Arvioitu kokonaisvuokra on 28 619,50 euroa/kk, 343 434 euroa/v.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

## **9 Ylläpito ja käyttötalous**

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja kalustehankinnoista. Niiden ja muuttokustannusten arvioidaan olevan yhteensä noin 100 000 euroa.

## 10 Hankkeen aikataulu

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus astuu voimaan, kun kohteen muutostyöt ovat valmiit ja vastaanotettu eli 1.3.2020.

Ensimmäinen irtisanomispäivä on 10 vuoden kuluttua. Irtisanomisaika on kummallakin osapuolella 12 kk.

Sopimuksessa huomioidaan voimassa oleva soten rajoituslaki, jonka mukaan irtisanomisehdosta poiketen sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on lakiin 1057/2017 perustuen oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päättymään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

## 11 Väistötilat

Purettavasta Siltasaarenkatu 13:sta pois siirtyvän toiminnan väliaikaiset tilat vuoden 2020 alussa sijaitsevat osoitteessa Sturenkatu 8. Tilat ovat jo sosiaali- ja terveystoimialan käytössä.

## 12 Toteutus- ja hallintamuoto

Kiinteistön omistaa ja vuokranantajana toimii Antilooppi Ky, joka vastaa sovittujen ääneneristysparannusten ja tilamuutosten toteuttamisesta.

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön.