



25.11.2024

Asia/20

§ 749

Tilojen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiöltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön (Käpyrinne, Ilmattarentie 2, Käpylä)

HEL 2024-010247 T 10 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiöltä (Y-tunnus 3486660-3) hankesuunnitelman mukaiset noin 3 772 htm² laajuiset tilat osoitteesta Ilmattarentie 2 siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien pääomavuokrien ja muutostyövarausten arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 555 600 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa.

Vuokraus tehdään ehdolla, että vuokrauksen kohteena oleva rakennus siirtyy Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiön omistukseen.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiön kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hankesuunnitelma 17.9.2024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve



Auroran sairaalan mielenterveysasiakkaiden kuntoutus- ja asumistointimintaa varten tarvitaan korvaavat tilat (sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarvekuvaus 7.6.2023).

Sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 b §:n yhteisöllisestä asumisesta ja 21 c §:n ympärivuorokautisesta palveluasumisesta edellyttävät, että henkilöllä (asukkaalla) on oltava hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto. Nykyiset asukkaiden tilat Auroran sairaala-alueen kuntoutus- ja asumisyksikössä eivät vastaa lain määritteitä ja asukkaat eivät myöskään ole huoneenvuokralain alaisessa vuokrasopimussuhteessa, koska sairaala-alue ei mahdollista vuokra-asumista.

Kuntoutus- ja asumisyksikön nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaala-alueella rakennuksessa 16. Auroran kuntoutusyksikkö (osastot 16-2A ja 16-3A) ja Auroran asumisyksikkö (osastot 16-1A ja 16-2B) ovat edelleen Auroran sairaala-alueella toimiessaan terveydenhuollon yksiköitä ja toiminta on terveydenhuollon lainsäädännön alaista. Asukkaat tulevat yksiköihin Auroran sairaalan osastoilta.

Sairaala-alue ei mahdollista huoneenvuokralain mukaista vuokra-asumista, eikä asukkaille voida tehdä vuokrasopimuksia. Sen sijaan asukkaat maksavat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan määrittelemää asumismaksua. Asumisen kehittämisrahaston (Ara) määritelmän mukaan asuessaan sairaala-alueella asiakkaat ovat asunnottomia. Helsingin kaupunkistrategian mukaan asunnottomuus tulee poistaa vuoteen 2025 mennessä.

Nykyiset osastotilat eivät ole soveliaita asumiseen ja täytä pitkäaikaisen asumisen vaatimuksia. Asukkaiden tulee saada nykystandardien mukaiset laadukkaat ja inhimilliset asunnot (omat kodit), vaikka he tarvitsevatkin huolenpitoa ja hoivaa asumisessaan. Asukkaat asuvat pienissä huoneissa joko yksinään tai toisen asukkaan kanssa. Nykyisistä asunnoista puuttuu yksityisyys ja oma rauha.

Uudet tilat mahdollistavat toiminnan siirtämisen sosiaalihuoltolain alaiseksi toiminnaksi, joka on normaalia vuokra-asumista. Asukas on tällöin vuokrasuhteessa, tekee asunnosta huoneenvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen ja maksaa siitä vuokraa. Asuminen on Ilmattarentie 2:een siirtymisen jälkeen sosiaalihuoltolain 21 b §:n mukaista yhteisöllistä asumista ja sosiaalihuollon 21 c §:n mukaista ympärivuorokautista palveluasumista.

Vuokrattaviin tiloihin tuleva toiminta on mielenterveysasukkaiden kuntoutus- ja asumisen toimintaa. Toiminnan painopisteenä ovat asukkai-



den lääkehoidon toteuttamisen 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. Hyvät julkisen liikenteen yhteydet sekä keskeinen sijainti ovat asukkaille tärkeitä, sillä he kulkevat omatoimisesti julkisilla kulkuvälineillä.

Nykyisen kuntoutus- ja asumisyksikön siirtyessä toiminnan kannalta soveliaampiin tiloihin Ilmattarentie 2:een, voidaan Auroran sairaalan rakennuksen 16 osastotiloja hyödyntää väistötiloina psykiatrisille osastoille ja ympärivuorokautisen vieroitushoidonpalveluille, jotka nyt sijaitsevat rakennuksessa 15. Tilojen vapautuminen Aurorassa, mahdollistaa Auroran kampusalueen kehittämisen ja laitosvieroitushoitopalvelun vahvistamisen.

Hanke on sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan palveluverkkosuunnittelun tavoitteiden ja periaatteiden mukainen (sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta, 23.5.2023 § 97).

Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Käpylässä osoitteessa Ilmattarentie 2. Rakennuksen laajuus on 3 772 brm². Rakennus on vuonna 1952 rakennettu ikääntyneiden asumiseen tarkoitettu palvelutalo. Tilat ja sijainti soveltuvat suunniteltuun uuteen toimintaan.

Rakennukseen tulee 67 asuntoa. Asuntoja ja asukkaiden tiloja on yhteensä 2 575 m², sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan palvelu- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja on yhteensä 1 028 m² ja vuokranantajan haltuun jääviä teknisiä tiloja ja niihin liittyviä varastoja on yhteensä 169 m².

Rakennuksen omistaa tällä hetkellä Käpyrinne ry, jonka tarkoituksena on myydä vuokraoikeus ja rakennus Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiölle (Y-tunnus 3486660-3). Käpyrinne ry on tehnyt esisopimuksen rakennuksen myymisestä Kansallis Oy:lle. Yhtiö on perustanut hanketta varten Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2, jolta kaupunki vuokraa tilat.

Hankkeessa on kartoitettu kaupungin omistuksessa olevat sekä ulkopuolisten omistamat markkinaehtoisesti vuokrattavat toimintaan soveltuvat tilat. Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon kaupunkiympäristön tilat-palvelu arvioi kohteesta saadun tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.



25.11.2024

Rakennuksessa tehdään laajahkoja korjaustöitä, jotka perustuvat kiinteistössä tehtyihin teknisiin selvityksiin sekä pieniä toiminnallisia muutostöitä. Vuokranantaja 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. Vuokranantaja vastaa rakennusluvan hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta.

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

Hankesuunnitelma on liitteenä 2.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Kaupunki vuokraa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeen mukaiset soveltuvat tilat Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiöltä. Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen yhtiön kanssa ja jälleenvuokraa tiloja asukkaille ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle.

Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 vuokranantajana vastaa tiloihin tulevista uuden toiminnan edellyttämistä muutostöistä ja rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. Ennen vuokrakauden alkua vuokranantaja tekee tiloissa rakenteellisia korjaustöitä ja käytön kannalta välttämättömiä toiminnallisia sekä turvallisuuteen liittyviä muutostöitä siten, että tilat ovat ilman olennaisia korjauksia hyvässä käyttökunnossa 15 vuoden vuokrakauden ajan.

Vuokraamisen edellytyksenä on, että rakennus on siirtynyt Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiön omistukseen.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 1.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden 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 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 3 603 htm²) eli 46 420 euroa kuukaudessa, 557 040 euroa vuodessa ja 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 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajan vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä on määritelty vastuunrajataulukossa. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen alkaessa on 6,87 euroa/htm²/kk eli yhteensä noin 24 764 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Peruskorjauskustannukset kuuluvat vuokranantajan kustannuksiksi. Tilat-palvelut ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan ylläpitovuokra sisältää maanvuokran sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

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

Tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle

Hankkeen arvioitu tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle on noin 20,80 euroa/ htm² kuukaudessa eli yhteensä noin 74 932 euroa kuukaudessa ja noin 899 184 euroa vuodessa, joka koostuu seuraavista:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 19,76 euroa/htm²/kk sisältäen vuokranantajalle maksettavan pääomavuokran, ylläpitovuokran, kiinteistöveron sekä tonttivuokran,
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,37 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä



- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Aikataulu

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

Vuokranantajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Vuokranantaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Hankkeen toteutuessa vuokranantajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä.

Vuokrasopimus solmitaan rakennuksen omistusoikeuden siirryttyä ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun kohteen vuokraamisesta tehty päätös on lainvoimainen sekä 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.

Rakentamisvaihe käynnistyy 1/2025 ja vuokraus alkaa 1.9.2025.

Rahoitus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan lausunto

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta on 22.10.2024 § 224 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Henkilöstöä on informoitu tilahankkeesta ja siirtyvän henkilöstön kanssa tullaan tekemään uudistuvan toiminnan yhteissuunnittelua.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.



Vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokraan SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 ei saa vuokrauksesta SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska vuokrasopimuksen perusteella maksettava vuokra on markkinaehtojen mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen jälkeen valmistelun edetessä asia on tarkentunut siten, että Kansallis Oy on perustanut vuokrattavaa rakennusta varten Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 -yhtiön, joka tulee toimimaan vuokranantajana.

Toimivalta

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. Kaupunginhallitus päättää liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Hankesuunnitelma 17.9.2024

Oheismateriaali

- 1 Hankesuunnitelman liitteet 17.9.2024 Ilmattarentie 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta

Päätöshistoria

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta 22.10.2024 § 224

HEL 2024-010247 T 10 01 04

Lausunto

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta ei katsonut tarpeelliseksi kuul-
la asiassa kutsuttua asiantuntijaa.

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta puolsi mielenterveysasiakkai-
den asumisyksikkö Ilmattaren peruskorjauksen ja toiminnan vuokraa-
misen hankesuunnitelmaa. Vuokrattavien tilojen pinta-ala on 3603 htm²
sisältäen asuntojen pinta-alat. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin
omistamalla tontilla, jonka pinta-ala on 4116 m². Kokonaisvuokrakus-
tannus käyttäjälle, mukaan lukien asunnot, on huoneistoalalta 20,80
euroa kuukaudessa ja 13 487 760 euroa koko vuokrakaudelta (15 vuot-
ta).

Hanke sisältyy talonrakentamisen vuokra- ja osakeohjelmaan 2024–
2034 ja on toimialan palveluverkkosuunnittelun tavoitteiden ja periaat-
teiden mukainen (sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta, 23.5.2023 §
97).

Lisäksi sosiaali- ja terveys- ja pelastuslautakunta antoi seuraavan lau-
sunnan mielenterveysasiakkaiden asumisyksikkö Ilmattaren (Ilmatta-
rentie 2, 00610 Helsinki) hankesuunnitelmasta:

"Hankekohtaiset tiedot

Terveys- ja päihdepalveluiden asumis-, kriisi- ja päihdepalvelujen asu-
misen tuki -yksikkö esittää mielenterveysasiakkaiden asumisyksiköille
korvaavia tiloja. Asumisyksiköt sijaitsevat tällä hetkellä Auran kampu-
salueella rakennuksessa 16 osoitteessa Nordenskiöldinkatu 20. Siirty-
vien asukaspaikkojen määrä on 46. Uudessa asumisyksikössä on 67
asukaspaikkaa.

Toiminta suunnitellaan sijoitettavaksi entisestä palvelutalosta korjatta-
viin vuokratiloihin osoitteessa Ilmattarentie 2 (Käpylä).

Vuokranantaja tekee tiloissa rakenteellisia korjaustöitä ja käytön kan-
nalta välttämättömiä toiminnallisia sekä turvallisuuteen liittyviä muutos-



töitä ennen vuokrakauden alkua siten, että tilat ovat ilman olennaisia korjauksia hyvässä käyttökunnossa koko vuokrakauden (15 vuotta).

Henkilöstöä on informoitu tulevasta tilahankkeesta ja siirtyvän henkilöstön kanssa tullaan tekemään uudistuvan toiminnan yhteissuunnittelua.

Hankkeen tavoitteena on muutostöiden valmistuminen 1.9.2025. Tavoitteena on, että toiminta voisi muuttua viimeistään syksyllä 2025. Muutostyöt ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia ja hanke edellyttää rakennuslupaa muutosten osalta. Rakennusluvan myöntämiselle ei ole ilmaantunut esteitä.

Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon.

Hankkeeseen sisältyvät toiminnot

Nykytilanne

Laakson yhteissairaala -hankkeen valmistumisen myötä Auroran alueen toimintoihin tulee merkittäviä muutoksia psykiatrisen sairaalatoiminnan päättyessä. Päihdevieroitulososastot menettävät samassa yhteydessä nykyiset tilansa sekä Laaksossa että Aurorassa. Parhaillaan on valmisteilla Auroran toipumiskampussuunnitelma, jossa visioidaan asumisen, päihdepalvelujen ja psykiatrian palveluja Laakson sairaalan valmistumisen jälkeiseen aikaan.

Auroran rakennus 16:n sairaalaosastot muutettiin asumisen tuen järjestämisvastuulla olevaksi asumispalveluksi vuosina 2019 ja 2021. Auroran kuntoutusyksikkö (osastot 16-2A ja 16-3A) ja Auroran asumisyksikkö (osastot 16-1A ja 16-2B) ovat edelleen Auroran sairaala-alueella toimiessaan terveydenhuollon yksioita. Asukkaat tulevat yksikköihin Auroran sairaalan osastoilta. Yksikön toiminnan painopisteenä ovat lääkehoidon toteuttamisen 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.

Auroran sairaala-alueen kuntoutusyksikössä ja asumisyksikössä asukkaat asuvat entisessä sairaalaosastossa pienissä huoneissa joko yksinään tai toisen asukkaan kanssa. Nykyisistä asunnoista puuttuu yksityisyys ja oma rauha. Asukkaat eivät ole huoneenvuokralain (653/1987) alaisessa vuokrasopimussuhteessa, koska sairaala-alue ei mahdollista vuokra-asumista. Asukkaat maksavat asumismaksua, josta tehdään



asiakasmaksupäätös. Auroran asumisolosuhteet eivät vastaa nykyisiä asumisen laadun kriteerejä. Asukaspaikkoja on yhteensä 56.

Muutoksen vaikutukset

Auroran kuntoutusyksikkö ja asumisyksikkö ovat asumisen tuen mielenterveysasiakkaiden asumispalvelua. Auroran kuntoutusyksikössä (nykyiset osastot 16-2A ja 16-3A) on jatkossa Ilmattareen siirtymisen jälkeen asumisen tuen järjestämää mielenterveysasiakkaiden sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 b §:n mukaista yhteisöllistä asumista ja Auroran asumisyksikössä (nykyinen osasto 16-1A) on Ilmattareen siirtymisen jälkeen sosiaalihuollon 21 c §:n mukaista ympärivuorokautista palveluasumista.

Lainsäädännön perusteella samassa yksikössä voidaan järjestää yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista.

Sosiaalihuoltolain 21 b § yhteisöllisestä asumisesta ja 21 c § ympärivuorokautisesta palveluasumisesta edellyttävät, että henkilöllä (asukkaalla) on oltava hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto. Asukas tekee asunnosta huoneenvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen ja maksaa siitä vuokraa. Tilavaatimukset ovat 30 ympärivuorokautista palveluasumispaikkaa ja 26 yhteisöllistä asumispaikkaa.

Nykyisten asumisyksiköiden siirtyessä tarkoituksenmukaisiin tiloihin Ilmattarentie 2:een, voidaan Auroran rakennuksen 16 osastotiloja hyödyntää kaupunkistrategian mukaisesti esimerkiksi päihderiippuvaisten ympärivuorokautisen osastovieroitushoidon saatavuuden lisäämiseen. Tällä hetkellä vieroitusosastohoitoa tuotetaan Auroran rakennuksessa 15, Laakson sairaalassa sekä ostopalveluna Järvenpään päihdesairaalassa. Auroran ja Laakson tiloista joudutaan luopumaan lähitulevaisuudessa ja ostopalveluhankinnasta on tarkoituksenmukaista luopua. Nämä toiminnot voidaan yhdistää esimerkiksi Auroran rakennukseen 16 ja siten turvata Helsingissä tarvittava osastovieroitushoitokapasiteetti. Nyt laitostuvieroituspaiikkoja on 37, ja jatkossa kapasiteettia voidaan tilajärjestelyillä lisätä. Oman kapasiteetin lisääminen ei edellytä lisäresursseja henkilöstöön.

Auroran yksikkö 16-2B jää edelleen lyhytaikaisen asuttamisen käyttöön ja sen asukasmäärää lisätään neljällä paikalla 14 paikkaan. Tällä turvataan nopeasyklisiä lyhytaikaista asumista, kun psykiatrisen sairaalahoidon tarve päättyy, mutta pysyvää asumisratkaisua ei ole vielä mahdollista toteuttaa.



Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan maksamat vuokratulot vähenevät noin 100 000 euroa vuodessa.

Rakennuksia koskevat tiedot

Ilmattarentie 2:n rakennus on valmistunut vuonna 1952 ja se on viimeksi toiminut vanhusten palvelutalona. Rakennukseen on tehty laajempi peruskorjaus viimeksi vuonna 1992. Rakennus on osin tyydyttävässä, osin hyvässä kunnossa ja ennen käyttöönottoa siihen tehdään tarvittavia korjauksia ja muutostöitä.

Hankkeelle sopivia tilavaihtoehtoja on selvitetty kaupungin ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamasta tilakannasta, mutta sopivia, tätä vastaavia, edullisia ja korjauskelpoisia kohteita hyvällä sijainnilla ei ole olemassa.

Tilojen omistaja/vuokranantaja Kansallis-yhtiöt Oy vastaa kohteeseen tulevista muutostöistä ja rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. Omistaja vastaa muutostöiden toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Vuokralaisen kustannusvastuulla on turvalaiteasennukset, sisustus-suunnittelu ja irtaimistohankinnat. Vuokralainen asentaa itse kaikki valvontaan ja turvallisuusjärjestelmiin liittyvät asennukset.

Vuokran ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Uuden asumisyksikön käyttöönotto on kustannusneutraali, eli toimialan kustannukset eivät tule kasvamaan, huomioiden vuokratkustannukset ja muutokset toiminnan kustannuksissa.

Kaupungin hyväksyvien päätösten jälkeen rakennuksen hankkii omistukseensa tuleva vuokranantaja, pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan kaupunkiympäristötoimialan kanssa ja muutos- ja korjaustyöt käynnistyvät. Vuokrattava pinta-ala on 3603 m² ja vuokra-aika on 15 vuotta.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle vuokrattavien muiden kuin asuntojen vuokra-osuus on ensimmäisenä vuonna noin 310 000 euroa vuodessa. Asuntojen yhteenlaskettu vuokra on noin 580 000 euroa vuodessa. Asukkaat tekevät, toimialan osoituksen mukaan, vuokrasopimukset Kaupunkiympäristön Asuntopalvelujen kanssa. Nykyisten Aurorasta siirtyvien 46 asumispaikan tilojen vuosivuokra on 582 835 euroa vuodessa. Toimiala on maksanut tämän vuokran kokonaisuudessaan.

Ilmattaren kalustamiseen varataan irtaimen omaisuuden määräraha vuodelle 2025. Kalustuksessa hyödynnetään myös jo olemassa oleva



soveltuva kalustus. Lisäksi kustannuksia tulee tietohallinnon ja turvajärjestelmien osalta."

Esittelijä

sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Carl Slätis, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 26307
carl.slatis(a)hel.fi

Mikko Tamminen, asumis-, kriisi- ja päihdepalvelujen johtaja, puhelin: 09 310 58655
mikko.tamminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2024
§ 109

HEL 2024-010247 T 10 01 04

Katuosoite: ilmattarentie 2, 00610 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 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 esitti, 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.

Käsittely

03.10.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jessica Holmqvist. Asian-
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot



25.11.2024

Asia/20

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