



28.11.2024

Asia/3

§ 131

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Idän perhekeskuksen ja Itiksen Sympin alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2024-014554 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä Turunlinnantie 12 kiinteistöön toteutettavan Idän perhekeskus ja Itiksen Sympin hankkeen 2.9.2024 päivätyn tarveselvityksen mukaisesti siten, että hankkeen arvioitu enimmäishinta arvonlisäverottomana on noin 25 000 000 euroa kesäkuun 2024 kustannustasossa. Hankkeen laajuus on noin 6055 brm².

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeutti kaupunkiympäristön toimialan Tilat -palvelun jatkamaan hankkeen suunnittelua ja toteutuksen valmistelua toteutuksen kilpailuttamisella sekä kehitysvaiheen sopimusten tekemisellä ennen alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Pasi Lönnberg. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi
Heini Koskensalo-Kleemola, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 42139
heini.koskensalo-kleemola(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarveselvitys Idän uusi perhekeskus ja Itiksen Sympin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Idän perhekeskuksella ja Itiksen Symppiksellä on määräaikaiset tilat. Nykyiset Idän perhekeskuksen vuokratilat osoitteessa Itäkatu 11 ovat kunnoltaan heikot ja korjaustoimenpiteet kiinteistön omistajan kanssa eivät ole johtaneet toivottuihin tuloksiin. Tämän vuoksi osa toiminnoista on siirtymässä väistötiloihin. Nykyisten tilojen tilaratkaisut ja kerrosrakennus eivät vastaa parhaalla tavalla palvelujen tarpeita. Nykyiset tilat ovat myös ahtaat ja rakenteeltaan tehottomat. Perhekeskuksen tämänhetkinen vuokrasopimus päättyy maaliskuussa 2027.

Idän perhekeskuksen palvelualueena on Itäisestä suurpiiristä Myllypuron, Mellunkylän ja Vartiokylän peruspiirit, kaakkoisesta suurpiiristä Laajasalon peruspiiri sekä Östersundomin suurpiiri. Väestöennusteen mukaan palvelualueella tulee olemaan noin 116 000 asukasta vuonna 2036. Saavutettavuuden vuoksi uudet tilat tulisi olla mahdollisimman lähellä nykyisen Itäkadun perhekeskuksen tiloja.

Itiksen Symppis toimi pitkään Turunlinnantie 14 A kiinteistössä. Tilat eivät olleet käyttötarkoituksen mukaiset ja ne irtisanottiin päättymään 31.12.2023. Itiksen Symppis sijoitettiin väliaikaisesti Helsingin kielilukion vanhoihin tiloihin Kajaaninlinnantie 10 A, jotka otettiin käyttöön huhtikuussa 2024. Itiksen Symppis voi toimia nykyisissä tiloissa enintään huhtikuuhun 2026 saakka.

Symppis on lakisääteinen päihdepalvelujen matalan kynnyksen päivätoimintapaikka aikuisille päihde- ja mielenterveysongelmallisille asiakkaille. Itiksen Symppiksen lisäksi palvelupisteet ovat Kontulassa ja Sörnäisissä sekä lisäksi palveluihin kuuluu liikkuva Symppis. Kontulan Symppiksen tilat poistuvat käytöstä Kontulan ostoskeskuksen remontin alkaessa alustavan tiedon mukaan vuonna 2027. Idän alueella tarvitaan vähintään yksi toiminnassa oleva Symppis lakisääteisen palvelun turvaamiseksi.

Idän perhekeskus ja Itiksen Symppis -hankkeen alustavan hankesuunnitelman mukaisen tilaratkaisun välttämättömänä edellytyksenä on hankkia toimintaan sopivat tilat Itäkeskuksen alueelta. Helsingin kaupungin Tilat-palvelut on tämän vuoksi neuvotellut Sponda Investment Properties C Oy:n kanssa kiinteistöosakeyhtiö Turunlinnantie 12 koko osakekannan ostamisesta Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeisiin.

Tilavaihtoehdot

Idän perhekeskukselle ja Idän Symppikselle on kaupunkiympäristön Tilat-palveluissa selvitetty uusia tiloja useasta eri vaihtoehtoisesta sijain-



nista Itäkeskuksen alueelta. Idän perhekeskuksen vaihtoehtoina selvityksessä ovat olleet Turunlinnantie 12 sijaitseva yksityisen toimijan omistama rakennus, kaupungin osittain omistama rakennus osoitteesta Visbyнкуja 2 sekä uudisrakennus, joka tulisi Itäväylän ylle rakennettavaan kansirakenteeseen. Symppiksen osalta on selvitetty myös Turunlinnantie 12 kiinteistöä, Visbyнкуja 2 kiinteistöä sekä kartoitettu tontteja, joihin voisi rakentaa paviljonkityyppisen tilaelementtirakennuksen, johon haettaisiin pitkäaikainen määräaikainen rakennuslupa. Paviljonkiratkaisuun liittyvät mahdollisesti sopivat tontit sijaitsevat Siilitien metroaseman lähellä, Roihupellossa ja Herttoniemessä.

Vaihtoehtoja on vertailtu sijainnin, toteutettavuuden sekä kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta.

Kaupungilla ei ole omistuksessaan Idän perhekeskuksen ja Itäkeskuksen Symppiksen vaatimia tiloja Itäkeskuksen alueella, lähellä metroasemaa. Symppikselle on etsitty vuokratiloja, mutta toiminnan luonteen vuoksi tiloja ei ole ollut tarjolla.

Perhekeskuksen uudisrakennuksen toteuttamistapa Itäväylän ylle rakennettavaan kansirakenteeseen on todettu sekä aikataulultaan että kustannuksiltaan epärealistiseksi.

Visbyнкуja 2 lähellä sijaitsee asuintaloja ja sijainti on liian kaukana metroasemasta. Visbyнкуja 2 ratkaisu olisi edellyttänyt osakkeiden ostamista muilta kiinteistön osakkeiden omistajilta ja tilaan ei olisi sopinut sekä Symppiksen että perhekeskuksen toiminnot. Lisäksi molempien palvelujen asiakkaiden olisi pitänyt käyttää samaa sisäänkäyntiä. Myös Itäkeskuksen alueen kaavoituksessa suunnitellaan lisää asuinrakennuksia aivan Visbyнкуjan läheisyyteen.

Symppikselle selvitetty tontit sijaitsevat myös kauempana metroasemalta ja ne mahdollistaisivat vain Symppiksen tilaratkaisut.

Eri tilavaihtoehtoista parhaimmaksi on osoittautunut Turunlinnantie 12 molempien palvelujen osalta. Turunlinnantie 12 kiinteistö sijaitsee lähellä Itäkeskuksen metroasemaa ja rakennus mahdollistaa molempien toimintojen sijoittumisen siten, että toiminnoilla on eri sisäänkäynnit. Turunlinnantie 12 kellarikerrokseen on mahdollista rakentaa Symppikselle omat tilat, joihin on erillinen sisäänkäynti Turunlinnantien puolelta. Perhekeskuksen tiloihin pääsee Tallinnanaukion puolelta. Turunlinnantie 12 lähellä ei sijaitse myöskään asuintaloja.

Hankkeen tarpeellisuus



Hanketta ohjaa kaupunkistrategia, toimitilastrategia sekä sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan linjaukset palveluverkkosuunnittelun tavoitteista ja periaatteista. Tilasuunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palveluverkkosuunnittelun mukaan palveluiden tulee olla saavutettavuudeltaan palvelun tarvitsijalle mahdollisimman optimaalisia. Sosiaali- ja terveyspalveluiden fyysisten toimipisteiden sijaintia arvioidaan saavutettavuusanalyysin perusteella lähtökohtaisesti julkisten liikenteen matka-ajan näkökulmasta. Sosiaali- ja terveyspalveluiden fyysisten toimipisteiden sijaintia pitää arvioida myös esteettömyysnäkökohdat huomioon ottaen.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palveluverkkosuunnittelun ohjaavia periaatteita ovat myös aukioloaikojen pidentäminen isoissa palvelukeskuksissa, vakanssien mitoittaminen suhteessa väestöpohjan palvelutarpeeseen ja tilojen pinta-alaan sovittavien periaatteiden mukaisesti. Idän perhekeskukselle ja Itiksen Symppikselle on laadittu yhteistyössä tarveselvitys, jonka Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta on hyväksynyt kummankin palvelun osalta 1.10.2024.

Hankkeen alustava hankesuunnitelma

Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata ostettavan Turunlinnantie 12 kiinteistön tilat Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen tarpeisiin. Hanke on lisätty rakentamishjelmaan ja suunnittelun valmistelutyö on aloitettu hankkeen kiireellisyyden vuoksi.

Idän perhekeskukselle ja Itiksen Symppikselle on suunnitteilla uudet erilliset tilat osoitteessa Turunlinnantie 12, joka sijaitsee helposti julkisella liikenteellä saavutettavassa paikassa. Molemmille palveluille tarvitaan esteettömät ja turvalliset tilat, jotka takaavat palvelujen tuottamisen tehokkaasti, sujuvasti ja turvallisesti. Tavoitteena on palvelujen vaikuttavuuden kasvattaminen muun muassa hyvän saavutettavuuden ja toimivien tilojen avulla.

Itiksen Symppiksen tilat toteutetaan rakennuksen alimpaan kerrokseen, jonka sisäänkäynti on katutasossa Turunlinnantien puolella. Turvallisuussuunnitelma on valmistelussa.

Turunlinnantie 12 kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Perhekeskuksen ja Symppiksen sijoittuminen vaatii käyttötarkoitukseen poikkeamisluvan. Lisäksi peruskorjaus vaatii rakennusluvan.



Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan kaksivaiheista päätöksentekoa voidaan käyttää poikkeuksellisissa hankkeissa. Kaksivaiheisessa päätöksentekomenettelyssä kaupunginvaltuusto päättää ensin hankkeen tarpeellisuudesta eli alustavasta hankesuunnitelmasta. Toisessa vaiheessa kaupunginvaltuusto päättää hankkeen tarkennetusta hankesuunnitelmasta eli tekee enimmäishintaisen hankepäätöksen tarkennettuun hankesuunnitelmaan.

Hankkeesta tekee poikkeuksellisen kiireellinen aikataulu sekä se, että ennen hankepäätöksen hyväksymistä ja tarkemman kustannushinnan määrittämistä, kaupunki ostaa palveluille tarvittavan kiinteistön ja käynnistää yhteistoiminnallisen hankkeen kilpailuttamisen. Tämän vuoksi hankkeen suunnittelua ja toteutuksen valmistelua kehittämisvaiheen suunnittelulla on edistettävä odottamatta päätöstä alustavasta hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus

Koko hankkeen tilaohjelman ala on noin 4159 hym, huoneistoala on noin 4486 htm² ja bruttoala noin 6055 brm². Idän perhekeskuksen osalta tilaohjelman ala on noin 3659 hym², huoneistoala on noin 3986 htm² ja bruttoala noin 4802 brm².

Rakennuksen uudet työ- ja vastaanottotilat suunnitellaan siten, että tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista tehdä helposti kalustamalla ja varustamalla tila uudelleen. Tämän muuntojouston lisäksi tilojen varustelu mahdollistaa käyttöjouston, eli tiloja voidaan käyttää moniin tarkoituksiin tarpeen mukaan. Vastaanotto- ja ryhmätilat saadaan tulevaisuudessa tehokkaaseen käyttöön ajanvaraus- ja tilanhallintajärjestelmän avulla. Yksilövastaanottojen lisäksi tilat mahdollistavat myös tarvittaessa yhteis- ja ryhmävastaanottoja sekä tapaamisia.

Itiksen Symppiksen osalta tilaohjelman ala on noin 500 hym² ja bruttoala noin 893 brm², mistä lastauspihaksi katsottava alue on 360 m².

Palvelujen tilat ovat erilliset, mutta huolto/lastauspiha on kaikkien rakennuksen palvelujen käytössä. Koko sisäinen tavara- ja jätehuolto toimii huoltoalueen kautta. Saattoliikenne perhekeskukseen ja LE-pysäköinti tulee huomioida suunnittelussa.

Tilaohjelma tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

Hankkeen kustannukset



Rakentamiskustannukset ovat alustavien arvioiden mukaan arvonlisäverottomina noin 25 000 000 euroa kesäkuun 2024 kustannustasossa. Hinta sisältää kiinteistön oston.

Tilakustannus käyttäjälle ja kustannusten kohdistaminen

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan laskettu alustava tilakustannus koko hankkeen osalta on 1 605 000 €/vuosi. Sisäinen vuokra tarkentuu hankesuunnittelun edetessä.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy osakehankkeena vuoden 2025 talousarvioehdotuksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2025-2034.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat myöhemmin ostettavalla kiinteistöosakeyhtiöllä. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden oston jälkeen kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukonaisuuden Tilat-palvelu tekee kiinteistöosakeyhtiön kanssa sopimuksen toteutusvaiheen vastuista ja ennen kauppaa syntyneiden kustannusten siirrosta yhtiölle.

Tilojen purku- ja rakennustöiden on tarkoitus alkaa Symppiksen sijoittumisen vaatiman aikataulun vuoksi mahdollisimman pian. Tämän vuoksi suunnittelua on edistettävä odottamatta päätöstä alustavasta hankesuunnitelmasta.

Palvelutilojen käyttöönotto on suunniteltu alustavasti kaksivaiheisena. Symppiksen tilojen tavoitteena on valmistua keväällä 2026 ja perhekeskuksen alustavan aikataulun mukaan alkuvuonna 2027.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Kiinteistön osto

Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen alustavan hankesuunnitelman mukaisen tilaratkaisun edellytyksenä on hankkia tilat keskeiseltä ja saavutettavalta sijainnilta, jotta palvelut pystytään tarjoamaan laadukkaasti.

Helsingin kaupungin Tilat-palvelut on neuvotellut kiinteistö-osakeyhtiö Turunlinnantie 12, y-tunnus 0495043-3 osakkeiden ostamisesta Spon-



da Investment Properties C Oy:ltä, y-tunnus 2872768-2 tilojen järjestämistä Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeisiin. Yhtiö hallitsee osoitteessa Turunlinnantie 12, 00930 Helsinki, sijaitsevaa kiinteistöä 91-45-170-2 vuokraoikeuden 91-45-170-2-L1 nojalla.

Kaupunginvaltuuston alustavan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen suoritetaan kiinteistön kauppa. Kiinteistön ostosta päätetään erikseen toimivaltarajojen mukaisesti.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten hankkeiden alustavista ja tarkennetuista hankesuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta.

Hallintosäännön 16 luvun 3 § 2-kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi
Heini Koskensalo-Kleemola, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 42139
heini.koskensalo-kleemola(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarveselvitys Idän uusi perhekeskus ja Itiksen Sympis

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano