



## § 108

### Nuorten vastaanoton hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-006589 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti Nuorten vastaanoton 1.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymisestä ja tilojen vuokraamisesta sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1,486 brm<sup>2</sup> ja vuokra-aika on 20 vuotta alkaen arvioidun valmistusajan 1.1.2023 jälkeen. Hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3,63 miljoonaa euroa syyskuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Käsittely

Sari Hilden: Esittelijä muuttaa esitystä seuraavasti:

Nuorten vastaanoton hankesuunnitelman hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää Nuorten vastaanoton 1.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymisestä ja tilojen vuokraamisesta sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1,486 brm<sup>2</sup> ja vuokra-aika on 20 vuotta alkaen arvioidun valmistusajan 1.1.2023 jälkeen. Hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3,63 miljoonaa euroa syyskuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Päätösehdotuksen kohta B poistetaan.

Esittelijän perusteluista muutetaan kohta:

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2019 RI 104,4; THI 189,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 3,63 miljoonaa euroa (2 500 euroa/brm<sup>2</sup>).



14.11.2019

Liitteenä 1 oleva hankesuunnitelma korjataan vastaavalla tavalla:

Hankesuunnitelmassa oleva hankkeen enimmäishinta on virheellinen johtuen siitä, että sen laskennassa on virheellisesti käytetty vuokraa, joka sisältää ylläpituvuokran ja lisäksi vuokraa ei ole siinä diskontattu.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

**Esittelijä**

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

**Lisätiedot**

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 2821U10037 Nuorten vastaanotto\_Päätöksen liite\_A
- 2 Hankesuunnitelma 2821U10037 liitteet \_A

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Esitysehdotus**

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Nuorten vastaanoton 1.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä ja tilojen vuokraamista sosiaali- ja terveystoimialan toimialan käyttöön siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 486 brm<sup>2</sup> ja vuokra-aika on 20 vuotta alkaen arvioidun valmistumisajan 1.1.2023 jälkeen. Hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 438 000 euroa syyskuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

**Tiivistelmä**



14.11.2019

Uudishankkeen myötä kaksi nuorten vastaanottoyksikköä yhdistetään. Samalla tehostetaan muuta tilankäyttöä. Uudisrakennus korvaa Malminkartanon ja Herttoniemen nuorten vastaanottotilat. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelu, lastensuojelun palvelut, nuorten vastaanotto. Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin- ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Hankkeen toteuttaja rakentaa uudisrakennuksen tilaajan viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa sen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi vuokraajaksoksi.

### Esittelijän perustelut

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 vuokraudeksi. Vuokranantaja vastaa vuokrauden ajan rakennuksen ylläpidosta. Vuokranantajan tuottamiin palveluihin sisältyy muun muassa kiinteistönhoito ja vuosikorjaukset.

### Tarve

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.

### Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu enimmäislaajuus on 1 450 brm<sup>2</sup> ja 1 250 htm<sup>2</sup>.

### Hankkeen rakentamiskustannukset



Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2019 RI 104,4; THI 189,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 438 000 euroa (4 332 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 23,19 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 19,75 euroa/htm<sup>2</sup> ja perustamiskustannuksen vuokra 3,44 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 29 295 euroa/kk ja 351 543 euroa/vuosi. Neliövuokran perusteena on 1 263 htm<sup>2</sup>. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Pääomavuokrassa on huomioitu yksityiselle vuokranantajalle maksettava vuokra sekä perustamiskustannuksen vuokra.

#### Rahoitus

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

#### Väliaikaiset tilat

Hanke ei edellytä väliaikaisia tiloja.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. 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 kiinteistönhoito ja vuosikorjaukset. Vuokralaisen vastuulla olevista ylläpitopalveluista vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut.

Toimivalta ottaa vuokralle liikehuoneisto, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on 5 - 10 miljoonaa euroa, on kaupunginhallituksella. Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy päätösehdotuksen, päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään päätöksen mukaiset vuokrasopimukset sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.



14.11.2019

Asia/3

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 oikeustoi-  
mien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa an-  
netun lain (29.6.2016/548) edellyttämät irtisanomisehdot.

Kohteen tavoitteellinen valmistuminen 12/2022 ja tilojen käyttöönotto  
1/2023.

**Esittelijä**

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

**Lisätiedot**

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 2821U10037 Nuorten vastaanotto \_A
- 2 Hankesuunnitelma 2821U10037 liitteet \_A

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Sote  
Rya/Roha