



20.1.2025

Asia/8

8

V 5.2.2025, Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen tarveselvitys (Turunlinnantie 12, Itäkeskus)

Pöydälle 13.01.2025

HEL 2024-014554 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Itäkeskukseen osoitteeseen Turunlinnantie 12 toteutettavan Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen 2.9.2024 päivätyn tarveselvityksen siten, että hankkeen laajuus on noin 6 055 brm² ja tämänhetkinen kustannusarvio arvonlisäverottomana noin 25 000 000 euroa kesäkuun 2024 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Päätöksenteko poikkeuksellisissa hankkeissa

Kaupunginhallituksen 11.12.2023 § 752 hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan kaksivaiheista päätöksentekoa voidaan käyttää poikkeuksellisissa hankkeissa. Kaksivaiheisessa päätöksentekomenettelyssä kaupunginvaltuusto päättää ensin hankkeen tarpeellisuudesta. Tarveselvityksessä kuvataan hankkeen alustava laajuus ja sisältö, senhetkinen arvio rakentamiskustannuksista, käyttötalousvaikutuksista ja elinkaarikustannuksista, hankkeeseen sisältyvät riskit sekä pää toteuttajan tai muun olennaisen osapuolen integroimisen periaatteet.

Toisessa vaiheessa kaupunginvaltuusto päättää hankkeen hankesuunnitelmasta eli tekee enimmäishintaisen hankepäätöksen hankesuunnitelmaan. Toisessa vaiheessa tehdään päätös hankkeen toiminnallisesta ja teknisestä sisällöstä, sitoutuvasta rahasta, kuten tavoitebudjetista tai muusta yhdessä toteuttajan kanssa sovitusta tavoitehinnasta, hankkeen aikataulusta ja sopimusriskeistä sekä tarkentuneista käyttötalousvaikutuksista ja elinkaarikustannuksista.

Hankkeen tausta ja tarpeellisuus

Hankkeessa toteutetaan tilat Idän perhekeskusta ja Itiksen Symppistä varten osoitteeseen Turunlinnantie 12. Perhekeskuksen sisäänkäynti kiinteistöön järjestetään Tallinnanaukion puolelta. Symppiksen tiloille tullaan osoittamaan erillinen sisäänkäynti Turunlinnantien puolelta.

Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen hankkeesta tekee poikkeuksellisen kiireellinen aikataulu sekä se, että ennen hankepäätöksen



hyväksymistä ja tarkemman kustannushinnan määrittämistä kaupungin on tarkoitus ostaa palveluille tarvittavan kiinteistö ja käynnistää yhteistoiminnallinen hankkeen kilpailuttaminen.

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

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palveluverkkosuunnittelun mukaan palveluiden tulee olla saavutettavuudeltaan palvelun tarvitsijalle mahdollisimman optimaalisia toimipisteen liikenteellinen sijainnin ja esteettömyyden näkökulmasta.

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta on hyväksynyt 1.10.2024 (§ 205 ja § 206) Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppinksen palveluiden tarveselvityksen.

Nykyiset tilat

Idän perhekeskuksella ja Itiksen Symppinksellä on määräaikaiset tilat.

Nykyiset Idän perhekeskuksen ulkoavuokratut tilat osoitteessa Itäkatu 11 ovat kunnoltaan heikot. Tämän vuoksi osa toiminnoista on siirtymässä väistötiloihin. Nykyiset tilaratkaisut ja kerrosrakenne eivät vastaa parhaalla tavalla palvelujen tarpeita, tilat ovat ahtaat ja rakenteeltaan tehottomat. Perhekeskuksen tämänhetkinen vuokrasopimus päättyy maaliskuussa 2027.

Idän perhekeskuksen palveluita ovat: äitiys- ja lastenneuvolapalvelut, neuvolan lääkäripalvelut, neuvolan psykologipalvelut, kasvatus- ja perheneuvonta, terapeutin vauvaperhetyö, lasten puheterapia, äitiys- ja lasten fysioterapia, lasten toimintaterapia, lasten suunterveyden ehkäisevät palvelut, lapsiperheiden kotipalvelu ja sosiaaliohjaus, lastensuojelutarpeen arviointi ja perhesosiaalityö, lastensuojelun sosiaalityö, perhetyö, tehostettu perhetyö, vammaispalvelut, kouluterveydenhuolto ja koululääkärit (jalkautuvana palveluna).

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 Symppinksi toimii pitkään Turunlinnantie 14 A kiinteistössä. Tilat eivät oleet 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 mielenterveyspalveluiden asiakkaille. Muut palvelupisteet ovat Kontulassa ja Sörnäisissä sekä lisäksi palveluihin kuuluu liikkuva Symppis.

Idän perhekeskus ja Itiksen Symppis -tarveselvityksen mukaisen tilaratkaisun välttämättömänä edellytyksenä on hankkia toimintaan sopivat tilat Itäkeskuksen alueelta.

Tilavaihtoehdot

Idän perhekeskukselle ja Itiksen Symppikselle on kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelussa selvitetty uusia tiloja useasta eri vaihtoehdoista sijainnista Itäkeskuksen alueelta. Idän perhekeskuksen vaihtoehtoina selvityksessä ovat olleet osoitteessa Turunlinnantie 12 sijaitseva yksityisen toimijan omistama rakennus, kaupungin osittain omistama rakennus osoitteesta Visbyнкуja 2 sekä uudisrakennus, jota oli suunniteltu Itäväylän ylle rakennettavaan kansirakenteeseen. Symppiksen osalta on selvitetty myös Turunlinnantie 12 kiinteistöä, Visbyнкуja 2 kiinteistöä sekä kartoitettu tilaelementtirakennukselle soveltuvia tontteja, joille olisi haettu pitkäaikainen määräaikainen rakennuslupa. Paviljonkiratkaisuun liittyviä soveltuvia tontteja kartoitettiin Siilitien metroaseman läheltä, Roihupellosta ja Herttoniemestä.

Vaihtoehtoja on vertailtu sijainnin, toteutettavuuden sekä kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta.

Kaupungilla ei ole omistuksessaan Idän perhekeskuksen ja Itiksen 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 Visbynkujan läheisyyteen.

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 sisäänkäynti on Tallinnanaukion puolelta. Turunlinnantie 12 lähellä ei sijaitse myöskään asuintaloja.

Kiinteistön osto

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

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelut on neuvotellut kiinteistöosakeyhtiö Turunlinnantie 12 (Y-tunnus 0495043-3) koko osakekannan ostamisesta Sponda Investment Properties C Oy:ltä (Y-tunnus 2872768-2) tilojen järjestämistä varten 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.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kiinteistön ostosta päätetään erikseen toimivaltarajojen mukaisesti.

Hankkeen tarveselvitys

Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata ostettavan Turunlinnantie 12 kiinteistön tilat Idän perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen tarpeisiin.

Idän perhekeskukselle ja Itiksen Symppikselle on suunnitteilla peruskorjattavat erilliset tilat osoitteessa Turunlinnantie 12, joka sijaitsee helpposti julkisella liikenteellä saavutettavassa paikassa. Molemmille palveluille tarvitaan esteettömät ja turvalliset tilat, jotka takaavat palvelujen tuottamisen tehokkaasti, sujuvasti ja turvallisesti.

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

Turunlinnantie 12 kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tämän hetkisen arvion mukaan Idän Perhekeskuksen ja Itiksen Symppiksen sijoittuminen edellä mainittuihin tiloihin vaatii poikkeamisen voimassa olevan



20.1.2025

Asia/8

asemakaavan käyttötarkoituksesta. Lisäksi peruskorjaus vaatii rakennusluvan.

Hankkeen laajuus

Hankkeen tarveselvitysvaiheessa on arvioitu, että koko hankkeen laajuus on noin 4 159 hym², huoneistoala on noin 4 486 htm² ja bruttoala noin 6 055 brm². Idän perhekeskuksen osalta arvioitu laajuus on noin 3 659 hym², huoneistoala on noin 3 986 htm² ja bruttoala noin 4 802 brm². Itiksen Symppiksen osalta arvioitu laajuus on noin 500 hym² ja bruttoala noin 893 brm², mistä lastauspihaksi katsottava alue on 360 m².

Rakennuksen uudet työ- ja vastaanottotilat suunnitellaan siten, että tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista tehdä helposti kalustamalla ja varustamalla tila uudelleen. Tämän muuntojoustopin lisäksi tilojen varustelu mahdollistaa käyttöjoustopin, 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.

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

Hankkeen laajuus tarkentuu myöhemmässä hankesuunnitteluvaiheessa.

Tarveselvitys on liitteenä 1.

Hankkeen kustannukset

Tarveselvityksessä on arvioitu, että rakentamiskustannukset ovat alustavien arvioiden mukaan 22 760 000 euroa. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat alustavien arvioiden mukaan arvonlisäverottomina noin 25 000 000 euroa kesäkuun 2024 kustannustasossa sisältäen kiinteistön oston.

Tarveselvitysvaiheessa on tarkoituksenmukaista esittää alustava arvio hankkeen enimmäiskustannuksista. Hankkeen enimmäishinnasta päätetään vasta kaksivaiheisen päätöksenteon toisessa vaiheessa hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Tilakustannus sosiaali-, terveys- pelastustoimialalle



20.1.2025

Asia/8

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan laskettu alustava tilakustannus koko hankkeen osalta on 1 605 000 euroa vuodessa. Sisäinen vuokra tarkentuu hankesuunnittelun edetessä. Kustannusohjauksella voidaan vaikuttaa myös sisäisen vuokran suuruuteen.

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 kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat-palvelu tekee kiinteistöosakeyhtiön kanssa sopimuksen toteutusvaiheen vastuista ja ennen kauppaa syntyneiden kustannusten siirrosta yhtiölle.

Tilojen purku- ja rakennustöiden on tarkoitus alkaa Symppinksen sijoittumisen vaatiman aikataulun vuoksi mahdollisimman pian.

Palvelutilojen käyttöönotto on suunniteltu alustavasti kaksivaiheisena. Tavoitteena on, että Symppinksen tilat valmistuvat keväällä 2026 ja Idän perhekeskuksen alkuvuonna 2027.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten tilahankkeiden tarveselvityksistä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tarveselvitys Idän uusi perhekeskus ja Itiksen Symppink

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Tiedoksi

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