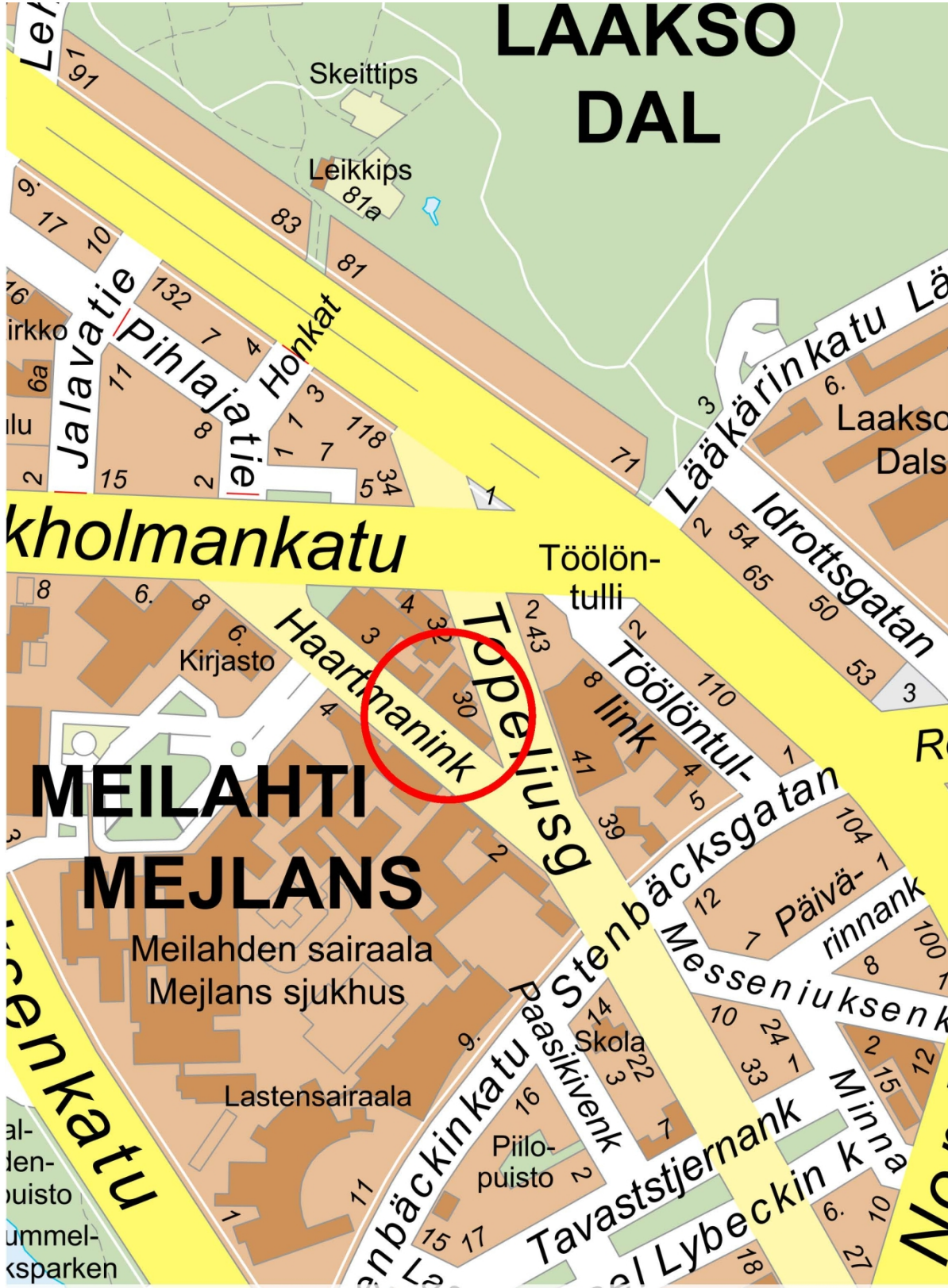


## Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat



### Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat				<b>Hankennumero</b> 2821P10124	
<b>Osoite</b> Haartmaninkatu 1				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 3059	
<b>Sijainti</b> K.osa 15 Meilahti, kortteli 529, tontti 6				<b>Kiinteistöobjekti</b>	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> sosiaali- ja terveystoimi / suunterveyden palvelut				<b>Asiakas-/oppilas-</b>	
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
Helsinki (yhteishanke)	(10 885)	<b>3452</b> (6450)	<b>2076,5</b> (4 730)	-	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Mannerheimintie 172 suunterveyden palveluille tarvitaan korvaavat tilat koska niiden nykyisen sijoituspaikan, Helsingin Yliopiston hammaslääketieteen laitosten rakennukset Ruskeasuolla tullaan purkamaan ja alue kaavoitetaan asumiskäyttöön. Toimintaa yhteisissä tiloissa hammaslääketieteen laitoksen kanssa jatketaan synenergiaetujen vuoksi.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	-	3452	2076,5	€	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>	
				€ / htm <sup>2</sup>	
				€ /	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )	24,32	4,09	28,41	98 080	1 177 000
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Ylläpitovuokraan sisältyvät arvioidut energiakustannukset. Käyttäjän hankinnat 3 500 000 €.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> hankesuunnittelu 3/2018- 11/2018, toteutuksen suunnittelu 12/2018 – 5/2019, rakentamisen valmistelu 1/2019 – 5/2019, rakentaminen 6/2019 – 8/2020					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hoivakiinteistöt eQ vastaan hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta					
<b>Väistötilat</b> Hankkeessa ei tarvita väistötiloja				<b>Väistötilojen</b> -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hankkeen toteutusvastuu on erikoissijoitusrahasto eQlla. Rakennuksen omistaa eQ, joka vuokraa tilat päävuokralainen HUS:lle. HUS alivuokraa vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa tilat sosiaali- ja terveystoimelle					
<b>Lisätiedot</b> Hanke on osa yhteishanketta, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Helsingin Yliopisto ja Helsingin kaupunkin / sosiaali- ja terveystoimi ja kaupunkiympäristön toimiala. Hankekokonaisuudelle on laadittu yhteistyössä yhteinen hankesuunnitelma. <u>SOTE-uudistuksen vaikutuksiin varaudutaan merkitsemällä vuokrasopimukseen ehto:</u> ” <i>Sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämismääräyksessä olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päättymään kahdenkymmenen kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman korvausvelvoitetta, lakiin 1057/2017 perustuen.</i> ”					

## Sisällysluettelo

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

### Tarveselvityksen liitteet

Liite 1 HUS-HKI-HY-yhteishankkeen hankesuunnitelma

*Haartmaninkatu 1, peruskorjaus ja vuokralaismuutokset – Mannerheimintie 172 korvaavat tilat*

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat
Osoite:	Haartmaninkatu 1, 00290 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 15, Meilahti, kortteli 529, tontti 6
Laajuus:	3 452 htm <sup>2</sup> (osa HUS-HKI-HY-yhteishanketta 6 450 htm <sup>2</sup> )
Hankennumero:	2821P10124
Rakennustunnus (RATU):	3509

Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavien suunterveyden palvelujen tilojen hanke toteutetaan ulkopuolisena vuokrahankkeena. Rakennuksen omistaa ja hankkeen toteutuksesta vastaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt. Kiinteistönomistaja eQ vuokraa tilat HUS Tilakeskukselle, joka vuokraa osan tiloista kaupunkiympäristön toimialalle. Kaupunkiympäristön tilapalvelut vuokraa tilat sosiaali- ja terveystoimialalle, jonka suunterveyden palvelut ovat tilojen käyttäjänä. Yhteishankkeessa toteutettavien muiden tilojen käyttäjiä on osa HUS (Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä), HY (Helsingin Yliopisto).

Hanke on osa Helsingin kaupungin, HUS:in ja HY:n yhteishanketta. Hankeessa Haartmaninkatu 1 kiinteistöön suunnitellaan siirtyviksi Ruskeasuolta Mannerheimintie 172:sta Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan Suu- ja leukasairauksien osaston opetus, HUSin HYKS Pää- ja kaulakeskuksen Suu- ja leukasairauksien linjan Suusairauksien opetus- ja hoitoyksikkö, Helsingin kaupungin Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Kirkkonummi) suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskitetty kiireellinen hammashoito ja Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito. Lisäksi Helsingin kaupungin Meilahden hammashoitolasta, Jalavatie 6, paljon palveluja tarvitsevien potilaiden (PPT-potilaat) hoitotoiminta sekä Kivelän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14) monihuonetyöskentelymalli. Haartmaninkatu 1:een suunnitellaan tilat myös kuvantamisen yksikölle, jonka toiminnasta vastaa Helsingin kaupunki.

Edellä mainittujen toimintojen uudelleen sijoittaminen on välttämätöntä, koska kortteli, jossa Mannerheimintie 172:n kiinteistö sijaitsee, kaavoitetaan muuhun käyttöön ja kiinteistö tullaan purkamaan.

Samaan kiinteistöön sijoitettavien toimintojen tavoitteena on lisätä perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, koulutuksen ja tutkimuksen yhteistyötä. Toimintojen sijoittaminen samaan kiinteistöön tuo toiminnallista, henkilöstöön, tiloihin sekä laitteisiin liittyvää synergiaetua, parantaa tuottavuutta ja laskee suoritteiden hintaa.

Hankkeen keskeinen tavoite on palveluiden järjestäminen asiakkaan tarpeista lähtien mahdollisimman toimiviksi. Keskus on myös liikenteellisesti helposti savutettavissa niin busseilla kuin raitiovaunuillakin.

Helsingin kaupungin tilahankkeen laajuus on 3452 htm<sup>2</sup> ja 2076,5 hym<sup>2</sup>. HUS:n, HY:n ja H:gin yhteishankkeen kokonaispinta-ala on 10 885 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 6 450 htm<sup>2</sup> ja hyötypinta-ala 4 730 hym<sup>2</sup>.

Alustavan suunnitelman mukaan toteutussuunnittelu käynnistyy vuoden 2018 lopulla ja varsinaiset rakennustyöt kesällä 2019. Tavoitteena on, että rakennustyöt valmistuvat syyslukukaudeksi 2020.

Soteuudistuksen vaikutuksiin varaudutaan merkitsemällä vuokrasopimuksiin lain 1057/2017 mukainen irtisanomispykälä.

Tämä kaupungin suunterveyden palvelujen tiloja koskeva tarveselvitys on laadittu kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä. Tarveselvityksen perustana on yhteishankkeen hankesuunnitelma, joka on HUS-tilakeskuksen, Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimen sekä Helsingin Yliopiston tilat ja kiinteistöt-yksikön yhteistyössä laatima.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontaa ja kaavoitusta sekä sosiaali- ja terveystoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Helsingin suun terveydenhoidon henkilöstö on osallistunut hankesuunnitteluun useissa kokouksissa ja työpajoissa.

Hankkeen suunnitteluun osallistuneet Helsingin kaupungin yhteistyötahot:

Sosiaali- ja terveystoimiala / Terveys- ja päihdepalvelut

Suun terveydenhuolto	Sinikka Varsio
Suun terveydenhuolto	Noora Hiivala
Suun terveydenhuolto	Jukka Immonen

Sosiaali- ja terveystoimiala / Hallinto/Tukipalvelut

Tilapalvelut	Anne Jaakkola
Tilapalvelut	Pirjo Sipiläinen

Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennukset ja yleiset alueet

Tilapalvelut	Anne Löfström
Rakennetun omaisuuden hallinta	Merja Ikonen

*Liite 1 HUS, Helsinki ja HY yhteistyönä tehty hankesuunnitelma:  
Haartmaninkatu 1, peruskorjaus ja vuokralaismuutokset – Mannerheimintie 172 korvaavat tilat*

## 2 Selvitys rakennuksesta

Suunterveyden palvelujen tilat sijoitetaan kiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1, joka sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Meilahden sairaala- ja yliopistokampusalueella. Selkeälinjaisessa tiili- ja betonirakenteisessa laitosrakennuksessa on kaksi kellarikerrosta ja 7 kerrosta sekä modernistiset pelkistetyt rapatut julkisivut. Alkuperäinen rakennus eli ns. vanha osa, valmistui 1951 työterveyden tutkimuslaitokselle suunnittelijana arkkitehti Olli Pöyry. Rakennusta laajennettiin 2003 arkkitehtitoimisto Virta-Palaste-Leinon suunnittelemalla laajennusosalla, joka liittyy kiinteästi vanhaan osaan.

Tonttia koskee asemakaava nro 10716 vuodelta 1999 ja se on merkitty tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YTU). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla

on 13.000 kem<sup>2</sup>, josta tähän mennessä on käytetty 11.353 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen vanha osa on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Rakennusta ei saa purkaa ja sen julkisivujen ja vesikaton arvo ja tyyli tulee säilyttää korjauksissa.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Toimintojen uudelleen sijoittaminen on välttämätöntä, koska kortteli, jossa Mannerheimintie 172:n kiinteistö sijaitsee, kaavoitetaan muuhun käyttöön ja kiinteistö tullaan purkamaan. Myös Sibeliuksenkatu 14 alue tullaan kaavoittamaan muuta toimintaa varten ja täten myös Helsingin kaupungin Kivelän hammashoitolan tiloille tulee löytää korvaavat tilat.

Tätä ennen on tutkittu myös kolme muuta vaihtoehtoista sijoituspaikkaa. Nykyisistä tiloista ei ole mahdollista luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.

Tilastokeskuksen väestöennusteen (12/2017) mukaan HYKS-alueen väestön kasvu on n. 5 % vuosina 2017–2022. Suurinta kasvu on yli 75-vuotiaiden ryhmässä.

Ikääntyneiden henkilöiden määrän lisääntyminen väestössä yhdistettynä hampaattomuuden vähenemiseen lisää suun terveyspalvelujen tarvetta. Lasten ja nuorten hampaiston, purenan ja kasvojen kehityksen seuraamisella ja tarvittavan oikea-aikaisen hoidon saamisella voidaan estää esim. purennallisten ongelmien syntyminen ja mahdollinen myöhemmässä iässä ilmaantuva erikoissairaanhoidon tarve.

Helsingin väkiluku oli vuoden 2017 lopussa 644 788. Vuoden 2013 alusta väestö on kasvanut keskimäärin 8 000 asukasta /vuosi, joka vastaa 1,3 prosentin vuotuista kasvua. Helsinkiläisistä 94 000, vajaa 15 prosenttia, on ulkomaalaistaustaisia. Heidän määränsä kasvaa vuosittain keskimäärin 4 500 asukkaalla. Suhteellisesti kaikkein voimakkainta väestönkasvu Helsingissä on 30–44 -vuotiaiden (10 %) ikäluokassa sekä 0-14 -vuotiaiden (9 %) ja vähintään 75-vuotiaiden (9 %) ikäluokissa. Helsingin väkiluvun kasvun ennustetaan jatkuvan. Arvion mukaan Helsingin väkiluku kasvaa 25 000-30 000 asukkaalla vuoteen 2021 mennessä. (Helsingin tila ja kehitys 2016).

#### Toiminnalliset perustelut

Helsingin kaupungin tilatarpeet perustuvat uusiin toimintamalleihin, toiminnanohjausjärjestelmään, arviotuihin käyntimääriin v. 2022 ja laajennettuun palvelu-aikaan arkisin klo 7-20, josta 10 tuntia on kliinistä potilastyötä. Tavoitteena on luoda asiakaslähtöiset, laadukkaat ja myös henkilöstön työhyvinvointia tukevat tilat ja palvelukokonaisuudet Haartmaninkatu 1 kiinteistöön.

Laajennetun palveluajan edellyttämä henkilöstömäärän lisäys toteutetaan Helsingin suun terveydenhuollon henkilöstön sisäisillä siirroilla, jolloin arviolta kolmen pienen tai keskisuuren hammashoitolan tiloista voidaan vastaavasti lähivuosina luopua (hoitoloiden sijainti ei ole tässä vaiheessa tiedossa). Tavoitteena on myös kehittää toimintamalleja niin, että kiireellisessä hoidossa ja Kivelän monihuonemallissa saadaan suurin osa hoidoista kerralla valmiiksi ja jatkohoidon tarpeessa olevat ohjataan asiakkaan tarpeen kannalta

oikealle ammattilaiselle lähtökohtaisesti saman talon sisällä. Nämä kaikki yhdessä vaikuttavat siihen, että toiminta tehostuu ja saavutetaan nykyistä merkittävästi enemmän hoitosuoritteita. Myös suoritteet per hyötyneliö lisääntyvät nykyiseen toimintaan verrattuna. Hammashoitoyksiköiden määrät pysyvät samoina lukuun ottamatta PKS-Sehyk:iä, jossa hammashoitoyksiköiden määrä vähenee kuudella. Kivelän hammashoitolan yhteensä 15 hammashoitoyksiköstä Haartmaninkatu 1:een on suunniteltu siirtyvän yhdeksän monihuonemallin huonetta eli ns. Heti-malliin tarvittava osa Kivelästä.

Uusia toimintamalleja kehitetään vastaamaan tulevaa palvelutarvetta. Tilararpeissa huomioidaan uudet asiakaslähtöiset, moniammatilliset toimintamallit, toiminnanohjausjärjestelmän tuella saavutettava huoneiden tehokas käyttöaste sekä varastointia ja logistiikkaa tukevat sähköiset tilaus- ja varastonhallintajärjestelmät. Suunnittelussa huomioidaan tilat, jotka voivat olla kaikkien toimijoiden yhteiskäytössä tarpeen mukaan, esim. asiakkaiden odotustilat, asiakaspalvelutoimisto info-pisteineen sekä henkilökunnan ryhmätyö- ja kokouksetilat. Iso keskus kykenee tarjoamaan palveluita laajennettuna palveluaikana.

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Rakennuksesta tehdään turvallinen, toiminnallisesti ja teknisesti tarkoitukseen sopiva ja kestävä kehityksen mukainen hoitoympäristö, jossa asiakkaat, opiskelijat ja henkilökunta viihtyvät. Rakennuksessa liikkumisen tulee olla helppoa ja esteetöntä, opastuksen selkeitä ja ymmärrettäviä. Kaikessa suunnittelussa otetaan huomioon erityisryhmien vaatimukset.

Haartmaninkatu 1 kiinteistön vanhassa rakennusosassa tullaan tekemään hankkeessa täydellinen peruskorjaus.

Yhteishankeen muutos- ja peruskorjausalue käsittää vanhassa rakennusosassa kaikki tilat kellarikerroksesta seitsemännen kerroksen ilmanvaihtokonehuoneisiin saakka. Toimenpiteisiin sisältyy lisäksi julkisivujen rappauspintojen sekä vesikatteiden uusiminen, uudet ikkunat, joidenkin alkuperäisten ikkunoiden ja ulko-ovien sekä lasiseinien peruskorjaus. Laajennusosassa muutokset koskevat väliseinien, ovien ja pintarakenteiden muutoksia sekä taloteknisiä muutoksia uusien huonejakojen mukaisiksi.

Rakennukseen tullaan sijoittamaan aiemmin esitetyt toiminnot seuraavasti:

#### Kellarikerrokset

1. kellarikerrokseen johtaa Haartmaninkadulta huoltoliikenteen sisäänajoramppi.
1. kellarikerroksessa on rakennuksen huoltoon ja tavaraliikenteeseen liittyvät tilat sekä tilat talotekniikalle. Lisäksi 1. ja 2. kellaritasoilla on henkilökunnan puku- ja pesutilat noin 200 henkilölle.

#### 1. kerros

Kerrokseen sijoittuvat rakennuksen sisäänkäynnit ja suurimmat odotustilat, sisäänkäyntien kohdalla Haartmaninkadulla on muutama lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikka saattoliikenteelle.

Kerrokseen toisen sisäänkäyntien läheisyyteen sijoitetaan Helsingin kaupungin käyttöön tulevista tiloista kiireellinen hoito ja sen jatkeena paljon palveluja vaativien potilaiden hoitoyksikkö. Tällä saavutetaan suurta synergiaetua samoin kuin sillä, että tämän kokonaisuuden välittömässä läheisyydessä tulee olemaan myös kuvantamisyksikkö.



Kerrokseen sijoittuvat myös Kivelän hammashoitolan monihuonetyöskentelytoiminnot sekä osa PKS-SEHYK:n vastaanottohuoneista sekä PKS-SEHYK:n toimenpideoasasto.

#### 2. kerros

Kerrokseen on suunniteltu tilat HYKS Suusairauksien opetus- ja hoitoyksikölle sekä Helsingin kaupungin oikomishoidon tilat ja PKS-SEHYK:n vastaanottohuoneita.

#### 3. kerros

Vanhan osan 3. kerrokseen sijoittuvat Helsingin yliopiston opetustilat: taitopaja ja muut opetusta tukevat tilat.

#### 4. kerros

Vanhan osan 4. kerrokseen sijoitetaan kaikkia toimijoita palvelevat neuvottelu- / kokoustilat sekä henkilökunnan ja opiskelijoiden puku- ja peseytymistiloja noin 300 henkilölle.

Taloudellisena perusteena hankkeen toteutukseen on uusien toimintamallien ja laajennetun palveluajan mahdollistuminen. Näillä tehostamistoimilla saadaan laskettua suoritteiden hintaa. Myös suoritteet hyötyneliötä kohden lisääntyvät nykyiseen toimintaan verrattuna.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Rakennukseen suunnitellaan siirtyviksi Ruskeasuolta Mannerheimintie 172:sta Helsingin kaupungin Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Kirkkonummi) suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskitetty kiireellinen hammashoito ja Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito. Lisäksi Helsingin kaupungin Meilahden hammashoitolasta, Jalavatie 6, paljon palveluja tarvitsevien potilaiden (PPT-potilaat) hoitotoiminta sekä Kivelän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14) monihuonetyöskentelymalli. Haartmaninkatu 1:een suunnitellaan tilat myös kuvantamisen yksikölle, jonka toiminnasta vastaa Helsingin kaupunki.

Kun toiminta tehostuu, saavutetaan nykyistä merkittävästi enemmän hoitosuoritteita. Suoritteet kasvavat nykyisestä noin 82 000:a suoritteesta vuoden 2022 137 000:n suoritteeseen.

Haartmaninkatu 1:een siirtyvien Helsingin kaupungin hoitolojen vakanssit lisääntyvät vuoden 2017 määrästä (145 vakanssia) Helsingin kaupungin suun terveydenhuollon sisäisillä siirroilla. Henkilöstöä siirtyy jonkin verran myös muista kuin edellä mainituista kaupungin yksiköistä ja vastaavasti noin kolmesta pienestä tai keskisuuresta kaupungin olemassa olevasta hammashoitotilasta samalla luopua. H1:n henkilöstöstä ei aiheudu kaupungille lisäkustannuksia nykyiseen verrattuna. Helsingin tuleva vakanssimäärä kokonaisuudessa on 190. Vakanssirakennetta muutetaan hoitohenkilökunta-painotteisemmaksi tukemaan strategisia tavoitteita ja uusia toimintamalleja.

### Hankkeen laajuus

H:gin, HUS:n ja HY:n yhteishankkeen piiriin kuuluvat rakennuksen vuonna 1951 valmistunut vanha osa (ns. alkuperäinen osa, porras 1A) ja vuonna 2013 valmistuneen laajennusosan (porras 1D) kaksi alinta maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerros. Laajennusosa liittyy kiinteästi alkuperäiseen rakennukseen kellarissa ja 3 maanpäällisessä kerroksessa

Yhteishankkeen ulkopuolelle jäävät alueet kiinteistössä ovat laajennusosan 3-5 kerrokset.

Helsinkin kaupungin tilahankkeen luonnossuunnitelmien mukainen laajuus:

Hyötyala	2 076,5	hym <sup>2</sup>
Huoneistoala	3 452	htm <sup>2</sup>

Hki-HUS-HY-yhteishankkeen luonnossuunnitelmien mukainen laajuus:

Hyötyala	10 885	hym <sup>2</sup>
Huoneistoala	6 450	htm <sup>2</sup>
Bruttoala	4 730	brm <sup>2</sup>

## Laatutaso

Haartmaninkatu 1 kiinteistön vanhassa rakennusosassa tehdään hankkeessa kattava peruskorjaus.

Rakennuksen osien runkosyvyydestä ja nykyisistä ikkunajaoista sekä vanhan osan tiheästä pilarijaoista johtuen kaikkien huonetilojen mitoitus ei ole voitu suunnitella optimaalisesti vaan huonekokoja on jouduttu joissakin tapauksissa kasvattamaan aiotusta.

Huonetilat ja rakenteet ovat helposti mukautettavissa toiminnan muutosten mukaan. Materiaali- ja varustevalinnoissa huomioidaan hygieenisuus, helppo puhdistettavuus ja kestävyys. Päästöluokka M1.

Vastaanotto-, henkilökunta-, kokous- ja toimenpidetilojen väliset seinät ovat yleensä mineraalivillaeristeisiä kaksinkertaisesti molemmiin puolin levytettyjä teräsrankaisia vaneri-/kipsilevyseiniä, ilmaääneneristysluku min. 48 dB.

Lattioiden kestävyudessa ja materiaalien liittymissä otetaan huomioon pyörillä kuljetettavat välineet ja laitteet.

Keskitetyt sairaalakaasuverkostot rakennetaan hapelle, ilokaasulle sekä hengitys- ja instrumenttipaineilmalle.

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan sekä 4. kerroksessa että 7. kerroksessa oleviin IV-konehuoneisiin. Ilmanvaihtokoneet ovat puhtaanapidon takia ns. hygieniakoneita. Mitoitusperusteena käytetään toiminnan asettamia vaatimuksia. Ilmanvaihtokoneet jaetaan tarkoituksenmukaisesti kerros- ja osastokohtaisesti. Toimenpidehuoneissa on vaatimuksena paikallisesti ohjattava huonekohtainen lämpötilansäätö. Toimenpidehuoneissa on HEPA-suodattimilla varustetut tuloilman päätelaitteet/järjestelmä ja kohdepoistojärjestelmät.

Rakennus varustetaan kattavilla turvallisuusjärjestelmillä.

Katkotonta sähkönsyöttöä edellyttäviä järjestelmiä ovat mm. hätäkuulutus-, kameravalvonta-, kulunvalvonta-, rakennusautomaatio- paloturvallisuus- ja tietoliikennejärjestelmät, teletilat sekä paikallispalvelimet teletiloissa.

Lääkintätilat varustetaan lääkintätilamääräysten mukaisesti varavoimaverkkoon liitetyillä pistorasioilla. Katkeamattoman sähkönjakelun (UPS) pistorasioiden tarve selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä, kun laitehankinnat tarkentuvat ja merkitään huonekortteihin.

Rakennukseen toteutetaan uusi hissi.

Rakennuksen järjestelmissä ja rakenneratkaisuissa noudatetaan HUSin ohjetta ”Energiatehokkuuden varmistaminen rakennusinvestoinneissa”.

Tarkempi laatutason kuvaus on esitetty liitteessä 1 (HUS, HKI, HY hankesuunnitelma)

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Haartmaninkatu 1 kiinteistön vanha osa on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi (sr-2 -merkintä). Sr-2 -merkintä on asemakaavassa kuvattu seuraavasti: ”Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kaikki rakennuksen vastaanottohuoneet, lukuun ottamatta PKS Sehyk:n terapiahuonetta, varustellaan hammashoitoyksiköillä sekä kattokiinnitteisillä intraoraaliröntgenlaitteilla. HYKSin vastaanottohuoneet (boxit) varustetaan hammashoitoyksiköllä sekä seinäkiinnitteisillä intraoraaliröntgenlaitteilla.

PKS-Sehyk:n 5 leikkaussalinomaista toimenpidehuonetta varustetaan nykyisillä toimenpidevalaisin-monitorivarsilla sekä uusilla kattokeskuksilla, sekä liikkuvilla hammashoitotuoleilla, porayksiköillä ja yhdellä liikkuvalla intraoraaliröntgenlaitteella. 2 toimenpidehuonetta (pedodontia) ja monihuonemallin 1 toimenpidehuone varustetaan uusilla kattokeskuksilla, hammashoitoyksiköillä ja kiinteillä intraoraaliröntgenlaitteilla.

Rakennukseen asennetaan 4 märkäimuyksikköä laitteistoinen palvelemaan hammashoitoyksiköitä sekä fantom-unitteja.

Toimenpidehuoneet ja lepäämö edellyttävät katkeamattoman sähkönsyötön tuomista hoitotiloihin.

Katkotonta sähkönsyöttöä edellyttäviä järjestelmiä ovat mm. hätäkuulutus-, kameravalvonta-, kulunvalvonta-, rakennusautomaatio- paloturvallisuus- ja tietoliikennejärjestelmät, teletilat sekä paikallispalvelimet teletiloissa.

Kaasunsyötön tulee toimia katkeamatta hoitotiloissa ja se varmistetaan varakaasujärjestelmillä.

Ratkaisuissa noudatetaan HUSin ohjetta ”Energiatehokkuuden varmistaminen rakennusinvestoinneissa”.

## 6 Vaikutusten arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa varmistetaan suunterveyden palvelujen saatavuuden jatkuvuus kaupunkilaisille terveellisissä ja turvallisissa tiloissa sekä mahdollistetaan toiminnan tehostaminen ja uuden palvelumallin toteuttaminen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

#### 2 Kestävän kasvun turvaaminen kaupungin keskeisin tehtävä

##### Liikkuva ja terveellinen kaupunki kaikille

*” Riippumatta sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta. Yhden luukun periaatetta vahvistetaan ja hoitoon pääsyä edistetään oikea-aikaisen avun saamiseksi. Aukioloaikoja laajennetaan ja työ muotoja uudistetaan niin, että palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat. Helsinki turvaa palvelujen jatkuvuuden järjestämisvastuun siirtyessä maakunnille ja yhteensovittaa kaupungin ja HUS:n erikoissairaanhoidon palvelut. Kaupungissa tunnistetaan uusia palvelujen yhdyspintoja sekä varmistetaan palveluiden saumaton toimivuus helsinkiläisille kaupungin toimialojen, maakunnan ja muiden toimijoiden välillä.”*

## 7 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannuksista vastaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt vastaa omalla kustannuksellaan.

KSL-laitekustannuksista vastaavat käyttäjät Helsingin kaupunki / sosiaali- ja terveystoimi, HUS ja HY kukin omalta osuudeltaan.

Vuokranantajan ja vuokralaisten väliset hankintarajat määritellään vuokrasopimuksen liitteeksi tulevan hankintarajataulukon mukaisesti.

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Alustava arvio Helsingin kaupungin tilojen kokonaisvuokrasta on noin 28,41 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 98 080 €/kk ja noin 1 177 000 €/v. Neliövuokran perusteena on 3452 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 24,32 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on arviolta 4,09 €/htm<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokraan sisältyvät hankkeessa tehtävät toiminnan vaatimat muutostyöt.

Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön tilapalvelujen perimä hallintokulu 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi ja toteutuneen energian kulutuksen mukaan.

Käyttäjäpalvelut veloitetaan erillisellä korvauksella käyttäjäkohtaisesti.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminta siirtyy Mannerheimintie 172:sta, Kivelän hammashoitolasta, Mannerheimintin hammashoitolasta ja yksittäisiä vakansseja muista hoitoloista. Hankkeen johdosta irtisanotaan tilat Mannerheimintie 172:sta sekä Herttoniemenrannan hammashoitolasta. Samalla luovutaan Kivelän ja Meilahden tiloista siirtyvien toimintojen osalta. Tämän kokonaisuuden yhteenlaskettu neliömäärä on 2695 m<sup>2</sup> ja vuosivuokra 654 942 euroa. Lisäksi toiminnan järjestelyä ja keskittämistä Haartmaninkatu 1:n tehdään muistakin hammashoitoloista joita ei ole vielä määritetty. Näistä tilat vapautuvat muiden toimintojen käyttöön.

Toiminnan vaatimiin urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin sairaalalaitteisiin, pienlaitteisiin, instrumentteihin, irtokalusteisiin ja muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi varaa yhteensä 20 000 euroa vuodelle 2019 ja 3 080 000 euroa vuodelle 2020.

ATK-hankintoihin sosiaali- ja terveystoimi varaa 400 000 euroa vuodelle 2020.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 3/2018- 11/2018
- toteutussuunnittelu 12/2018 - 5/2020
- rakentamisen valmistelu 1/2019 - 5/2019
- rakentaminen 6/2019 - 8/2020

Alustavan suunnitelman mukaan toteutussuunnittelu käynnistyy vuoden 2018 lopulla ja varsinaiset rakennustyöt kesällä 2019. Tavoitteena on, että rakennustyöt valmistuvat syyslukukaudeksi 2020.

## 11 Rahoitussuunnitelma

Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt vastaa hankkeen rahoituksesta. Hankkeeseen ei käytetä kaupungin investointirahoitusta.

## 12 Väistötilat

Tilat rakennetaan vapautuviin tiloihin, joten hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavien tilojen tilahanke toteutetaan ulkopuolisena vuokrahankkeena. Hankkeen toteutuksesta vastaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt, joka omistaa rakennuksen.

Kiinteistönomistaja eQ Hoivakiinteistöt vuokraa tilat päävuokralaiselle HUS Tilakeskukselle, joka vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle. Haartmaninkatu 1 muita käyttäjiä ovat HUS ja Helsingin yliopisto.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa HUS-Kiinteistöt.

SOTE-uudistuksen vaikutuksiin varaudutaan merkitsemällä vuokrasopimukseen ehto:  
*”Sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman korvausvelvoitetta, lakiin 1057/2017 perustuen.”*