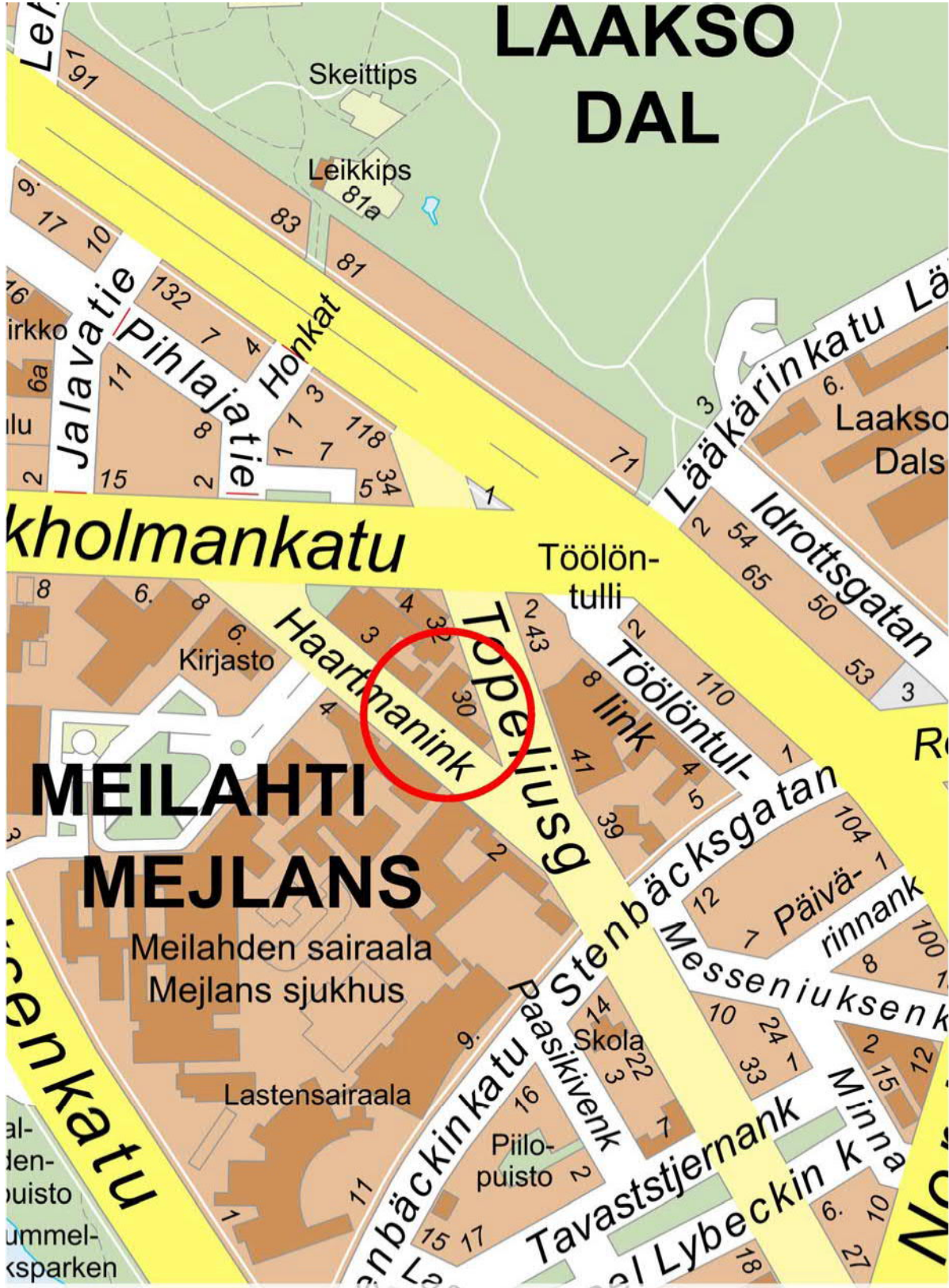


Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat



Sijainti



Yhteenvedo

| | | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Hanke Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat | | | | Hankenumero 2821P10124 | |
| Osoite Haartmaninkatu 1 | | | | Rakennustunnus (RATU) 3059 | |
| Sijainti K.osa 15 Meilahti, kortteli 529, tontti 6 | | | | Kiinteistöobjekti | |
| Käyttäjät/toiminta sosiaali- ja terveystoimi / suun terveydenhuollon palvelut | | | | Asiakas-/oppilas- | |
| Rakennuksen nykyiset laajuustiedot | | | | | |
| | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ | |
| Helsinki | | 3452 | 2076,5 | - | |
| Hankkeen tarpeellisuus Mannerheimintie 172 suun terveydenhuollon toiminnoille tarvitaan korvaavat tilat koska niiden nykyisen sijoituspaikan, Helsingin Yliopiston hammaslääketieteen laitosten rakennukset Ruskeasuolla tullaan purkamaan ja alue kaavoitetaan asumiskäyttöön. Integroitua toimintaa yhteisissä tiloissa jatketaan HUS.in ja HY:n kanssa synenergiaetujen vuoksi. | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset | | | | | |
| | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus | | | | € | |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus | - | 3452 | 2076,5 | € | |
| Yhteensä | | | | € | |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | €/ brm ² | |
| - Hankkeeseen ei käytetä investointivaroja | | | | €/ htm ² | |
| Pääomitettu vuokrasumma 20 vuodelle 12 071 537 euroa | | | | €/ | |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle | | | | | |
| | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v |
| Tuleva vuokra (3451,7 htm ²) | 23,39 | 2,92* | 26,31 | 90 814 | 1 089 770 |
| Nykyinen vuokra (htm ²) | | | | | |
| * Ei sisälly sähkö, lämpö, vesi, joista toteutuneen kulutuksen mukaan erillisveloitukset Käyttäjä varaa laite- ja varustehankintoihinsa 3 500 000 € (sisältää KSL-laitteet). | | | | | |
| Hankkeen aikataulu hankesuunnittelu 3/2018- 11/2018, toteutuksen suunnittelu 12/2018 – 5/2019, rakentamisen valmistelu 1/2019 – 5/2019, rakentaminen 6/2019 – 8/2020 | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Päävuokralaisen HUS:in vuokranantaja kiinteistönomistaja Hoivakiinteistöt eQ vastaan hankkeen rahoituksesta. | | | | | |
| Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja | | | | Väistötilakustannus - | |
| Toteutus- ja hallintamuoto 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 | | | | | |
| Lisätiedot Hanke on osa yhteishanketta, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, Helsingin Yliopisto ja Helsingin kaupungin / sosiaali- ja terveystoimi ja kaupunkiympäristön toimiala. Yhteishankkeelle on laadittu yhteistyössä kattava hankesuunnitelma, johon tämä hankesuunnitelma perustuu. <u>SOTE-uudistuksen vaikutuksiin varaudutaan merkitsemällä vuokrasopimukseen ehto:</u> " Sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman korvausveloitetta, lakiin 1057/2017 perustuen." | | | | | |

Sisällysluettelo

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Hankkeen perustiedot..... | 2 |
| 2 | Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta..... | 3 |
| 3 | Hankkeen tarpeellisuus | 4 |
| 4 | Hankkeen laajuus ja laatu | 6 |
| 5 | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset..... | 8 |
| 6 | Hankkeen ympäristötavoitteet | 9 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi | 9 |
| 8 | Rakentamiskustannukset | 10 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle | 10 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous..... | 11 |
| 11 | Hankkeen aikataulu | 11 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma | 11 |
| 13 | Väistötilat..... | 11 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto | 12 |

Hankesuunnitelman liitteet (ei julkisuuteen)

Liite A.1 Tarveselvitys

Liite A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat

Liite A.3 Hankintarajataulukko (rakennusosat ja järjestelmät)

Liite A.4 Yhteishankkeen HUS-HY-Hki hankesuunnitelma: ”Haartmaninkatu 1 – peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018”

Hankesuunnitelman tekniset liiteasiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 5 Rakennushistoriaselvitys

Liite 6 Kuntotutkimukset

Liite 7 Rakenneviitesuunnitelmat

Liite 8 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus

Liite 9 LVI-viitesuunnitelmat

Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat

Liite 11 Energiatavoitteet / Tavoitekulutuslaskelma

Liite 12 Energiatehokkuuden varmistaminen HUS-rakennusinvestoinneissa

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 ² (yhteishanke HUS- HY- Hki: 6 450 htm ²) |
| Hankenumero: | 2821P10124 |
| Rakennustunnus (RATU): | 3509 |

Tämä hankesuunnitelma koskee suun terveydenhuollon tiloja, jotka korvaavat nykyiset Mannerheimintie 172 toimintojen tilat ja joitakin siirtyviä toimintoja. Hanke toteutetaan ulkopuolisena vuokratilahankkeena, jossa toimintojen tarvitsemat tilat sijoitetaan kiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1. Rakennuksen omistaa ja hankkeen toteutuksesta vastaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt. Kiinteistönomistaja eQ vuokraa tilat kokonaisuutena Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka vuokraa edelleen kaupunkiympäristön toimialalle kaupungin tarvitseman osan tiloista. Kaupunkiympäristön tilapalvelut vuokraa tilat sosiaali- ja terveystoimialalle, jonka suun terveydenhuollon palvelut ovat tilojen käyttäjiä. Yhteishankkeessa toteutettavien muiden tilojen käyttäjiä ovat HUS (Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä) ja HY (Helsingin Yliopisto).

Hanke on osa Helsingin kaupungin, HUS:in ja HY:n yhteishanketta. Yhteishankkeessa 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. Yhteishankkeessa rakennukseen tehdään toimintojen edellyttämät toiminnalliset ja tekniset muutokset tiloihin sekä kattava rakenne- ja talotekninen peruskorjaus

Sosiaali- ja terveystoimialan lautakunta on 18.12.2018 hyväksynyt hankkeen 4.12.2018 päivätyn tarveselvityksen päätöksellä HEL 2018-012756 T 10 06 00.

Hankesuunnitelma, joka koskee kaupungin suunterveyden palvelujen tiloja, on laadittu kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelman perustana on yhteishankkeen hankesuunnitelma, ”Haartmaninkatu 1 – peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 16.11.2018”, joka on laadittu yhteistyössä tulevien käyttäjien, HUS:in, Helsingin kaupungin ja Helsingin yliopiston sekä kiinteistönomistajan kesken ja joka on koottu HUS Tilakeskuksessa.

Yhteishankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu sosiaali- ja terveystoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Helsingin suun terveydenhoidon henkilöstö on osallistunut hankesuunnitteluun useissa kokouksissa ja työpajoissa.

Helsingin kaupungilta hankkeiden suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat 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 |

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Suun terveydenhuollon 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 Ammattilääketieteen tutkimuslaitokselle suunnittelijanaan arkkitehti Olli Pöyry. Rakennusta laajennettiin 2003 arkkitehtitoimisto Virta-Palaste-Leinon suunnittelemalla nykyaikaisella 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 kem², josta tähän mennessä on käytetty 11 353 kem². Haartmaninkatu 1 rakennuksen vanha osa on osoitettu suojeltavaksi asemakaavassa merkinnällä sr-2, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä tarveleviä lisärakentamis- tai muutostöitä.

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimen tilahankkeen laajuus on 3452 htm² ja 2076,5 hym². HUS:n, HY:n ja Helsingin kaupungin yhteishankkeen kokonaispinta-ala on 10 885 brm², huoneistoala 6 450 htm² ja hyötöpinta-ala 4 730 hym².

Kiinteistössä on 3 väestönsuojaa, suoja-alaltaan yhteensä noin 256 m². Nykyiset väestönsuojatilat säilyvät ja ovat riittäviä huomioitaessa koko asemakaavassa sallittu rakennusoikeus.

Voimassa olevan asemaakaavan mukaan tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäisvaatimus on 23 autopaikkaa. Tontin autopaikkavaatimuksesta voidaan kuitenkin luopua sovellettaessa nykyistä paikoitusnormia hankesuunnitteluvaiheessa selvitetyn kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvonnan kannan mukaan. Saattoliikenteelle on muutama lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikka sisäänkäyntien kohdalla Haartmaninkadulla.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Suun terveydenhuollon tiloille tarvitaan korvaavat tilat koska, Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä Ruskeasuolla. Rakennukset tullaan purkamaan ja alue kaavoittamaan asumiskäyttöön.

Tätä ennen on tutkittu myös kolme muuta vaihtoehtoista sijoituspaikkaa: Lastenlinna, Tukholmankatu 10 ja Haartmaninkatu 3, jotka on todettu epätaloudellisiksi ratkaisuiksi. Nykyisistä tiloista ei ole mahdollista luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.

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.

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 terveysten palvelujen tarvetta. Lasten ja nuorten hampaiston, purennan 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, arvioituihin käyntimääriin v. 2022 ja laajennettuun palveluaikaan 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. Tilatarpeissa huomioidaan uudet asiakaslähtöiset, moniammatilliset toimintamallit, toiminnan-ohjausjärjestelmän tuella saavutettava huoneiden tehokas käyttöaste sekä varastointia ja logistiikkaa tukevat sähköiset tilaus- ja varastohallintajärjestelmät. Suunnittelussa huomioidaan tilat, jotka voivat olla kaikkien toimijoiden yhteiskäytössä tarpeen mukaan, esim. asiakkaiden odotustilat, asiakaspalvelutoimisto info-pisteineen sekä henkilökunnan ryhmätyö- ja kokoustilat. Iso keskus kykenee tarjoamaan palveluita laajennettuna palveluaikana.

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.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Yhteishankkeen muutos- ja peruskorjausalue käsittää vanhassa rakennusosassa kaikki tilat ja ulkovaipan kellarikerroksesta seitsemännen kerroksen ilmanvaihtokonehuoneisiin saakka. Laajennusosassa muutokset koskevat vain sisätiloja ja niissä taloteknisiä muutoksia.

Hankkeen peruskorjauksen lähtökohtina ovat rakennuksen talotekniset perusparannustarpeet ja rakenteelliset peruskorjaustarpeet. Kiinteistönomistaja on teettänyt peruskorjauksen lähtötiedoiksi 2018 kuntotutkimuksia: mm. kellarin kosteuskartoituksen sekä julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksen.

Julkisivujen ja sokkelin rappaukset tulee uusien kuntotutkimuksen mukaan. Vesikatteet ja ulko-ikkunat ovat uusimisen tarpeessa. Rakennuksen vanhan osan ensimmäisessä kerroksessa maanvaraiset alapohjat tulee rakentaa uudestaan nyky määräysten mukaisesti ja samalla poistaa mahdolliset haitta-aineet. Nykyisellään kotelolaattavälipohjissa on muottilaudoitusta ja muu rakennusjätettä, joka tulee poistaa sisäilman puhtaustason varmistamiseksi.

Kiinteistön talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä lopussa ja ne on uusittava.

Liite A.1 Tarveselvitys

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 hoitoloiden 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

Yhteishanke HUS- HY-Hki käsittää rakennuksen vuonna 1951 valmistuneen vanhan osan (ns. alkuperäinen osa, porras 1A) kokonaisuudessaan ja vuonna 2013 valmistuneen laajennusosan (porras 1D) kaksi alinta maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerroksen.

Helsingin suun terveydenhuollon tilojen hankkeen luonnossuunnitelmien mukainen laajuus:

| | | |
|--------------|---------|------------------|
| Hyötyala | 2 076,5 | hym ² |
| Huoneistoala | 3 452 | htm ² |

Yhteishankkeen HUS-HY-Hki luonnossuunnitelmien mukainen kokonaislaajuus:

| | | |
|--------------|--------|------------------|
| Hyötyala | 10 885 | hym ² |
| Huoneistoala | 6 450 | htm ² |
| Bruttoala | 4 730 | brm ² |

Laatutaso

Rakennuksesta tehdään turvallinen, toiminnallisesti ja teknisesti tarkoitukseen sopiva ja kestävä kehityksen mukainen hoitoympäristö, jossa asiakkaat ja henkilökunta viihtyvät. Rakennuksessa liikkuminen suunnitellaan helpoksi ja esteettömäksi sekä opastus selkeäksi ja ymmärrettäväksi. Rakenteellisissa korjauksissa kiinnitetään erityistä huomiota toimenpiteisiin, jotka varmistavat puhtaat ja terveelliset sisäilmaolosuhteet. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan erityisryhmien vaatimukset ja terveelliset sisäilmaolosuhteet.

Kellarikerrokset 1 ja 2

Kellarikerrosten tasoille 1 ja 2 sijoitetaan kaikilletalon käyttäjille yhteiset henkilökunnan puku- ja pesutilat, joissa on varattu tilat noin 200:lle kaupungin työntekijälle. Huollon ja tavaralogistiikan sijoitetaan tilat kellarikerroksen 1. tasoon jonne huoltoliikenteellä on pääsy suoraan kadulta sisäänajoluiskan kautta.

1. – 2. kerrokset

Rakennuksen sisäänkäyntikerrokseen (1. krs) sijoitetaan odotus-, vastaanottohuone-, toimenpide-, ja tutkimustilat seuraaville suun terveydenhuollon palveluille: keskitetty kiireellinen hammashoito, paljon palveluja tarvitsevien potilaiden hoitoyksikkö (PPT), kuvantamisyksikkö, Kivelän hammashoitolan monihuonetyöskentelytoiminnot, PKS-SEHYK:n toimenpideosasto ja osa vastaanottohuoneista. 2. kerrokseen sijoitetaan hoitotilat kaupungin oikomishoidolle ja osa PKS-SEHYK:n vastaanottohuoneista. 1. ja 2. kerroksissa sijaitsevat myös henkilökunnan taukotilat ja jaetut taustatyöskentelytilat 4.kerroksessa sijaitsee 14 hengen kokoustila.

Tilajärjestelyt toteutetaan sosiaali- ja terveystoimialan yhteisesti sovittujen ydinprosessien toimintamallien mukaisesti. Huonetilamitoitusta ei kaikilta osin voida optimoida vaan huonekoot ovat joissakin tapauksissa aiottua suurempia johtuen olemassaolevan rakennuksen runkosyvyydestä sekä ikkuna- ja pilarijaoista, joita ei ole mahdollista muuttaa. Väljä huonemitoitus tukee tilojen monikäyttöisyyttä.

Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Huonetilat ja rakenteet tulee olla mukautettavissa toiminnan muutosten mukaan. Materiaali- ja varustevalinnoissa huomioidaan hygieenisuus, helppo puhdistettavuus ja kestävyys. Lattiapintojen kulutuskestävyydessä ja liittymissä otetaan huomioon pyöriällä kuljetettavat välineet ja laitteet.

Vastaanotto-, henkilökunta-, kokous- ja toimenpidetilojen välisten seinärakenteiden ilmajäneneristysluvun tulee olla vähintään 48 dB ja vahvistettuja kiinnityksiä varten.

Rakenteelliset korjaustoimenpiteet kohdistuvat pääosin rakennuksen vanhaan osaan. Maanvarainen 1. kerroksen alapohja puretaan ja rakennetaan uudestaan. Perusmuurin viereen toteutetaan uudet salaojat. Välipohjien ala- ja kotelolaattaholvit avataan ja onteloista poistetaan muottilaudoitukset ja epäpuhtaudet. Välipohjissa vahvistetaan palkkirakenteita tai lisätään teräsarinoita tarvittaville alueille KSL-laitteiden kattoasennuksia varten. Vanhoja yläpohjia uusitaan reuna-alueilla ja samalla lämmöneristystä parannetaan. 7.kerroksessa rakennetaan ilmanvaihtokonehuone laajennettuna uusin rakentein. Julkisivujen ja sokkelin rappaukset uusitaan kauttaaltaan. Pääosa ikkunoista uusitaan paremmin lämpöeristäviksi. Vesikatteet uusitaan.

Rakennukseen toteutetaan uusi 21 henkilön potilashissi kellarikerroksesta 6. kerrokseen. Nykyinen 6 hengen hissi uusitaan 8 hengen hissiksi ja kellarin tasonostin uusitaan henkilöliikenteen sallivaksi.

Kohteeseen rakennetaan uusi toiminnan vaatimusten mukainen ilmanvaihtojärjestelmä ja lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Ilmanvaihtokoneiden palvelualueet jaetaan tarkoituksenmukaisesti kerros- ja osastokohtaisesti. Ilmanvaihtokoneet ovat pestävissä olevia hygieniakoneita. Toimenpidehuoneisiin toteutetaan HEPA-suodattimilla varustetut tuloilman päätelaitteet/järjestelmät ja kohdepoistojärjestelmät sekä paikallisesti ohjattava huonekohtainen lämpötilansäätö.

Sähkönjakelujärjestelmä uusitaan. Sähköverkon varmistus toteutetaan tarvittavilta osin UPS-järjestelmin. Rakennusautomaatio-, valaistus-, tele- ja tiedonsiirtojärjestelmät uusitaan toiminnan vaatimusten mukaisiksi.

Kiinteistö varustetaan kattavilla määräysten ja käyttötarkoituksen mukaisilla henkilö – ja tilaturvallisuusjärjestelmillä sekä nykyaikaisilla oapste- ja toiminnanohjausjärjestelmillä.

Muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmaolosuhteet S2 / ”Sairaalailmanvaihdon suunnitteluohjeet 2007”
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M 1

Tarkemmat laatutason kuvaukset on esitetty yhteishankkeen HUS-HY-Hki 16.11.2018 päivätyssä hankesuunnitelmassa.

Liite A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat

Liite A.3 Hankintarajataulukko (Rakennusosat ja järjestelmät)

Liite A.4 Yhteishankkeen HUS-HY-Hki hankesuunnitelma: ”Haartmaninkatu 1 – peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018”

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

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. Julkisivuiltaan rakennus on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä.

Vastaanottohuoneet ja toimenpidehuoneet varustetaan toiminnan vaatimilla KSL-laitteilla. Kiinteiden sairaalalaitteiden edellyttämien teknisten liittymien, asennusalojen ja varausten erityisvaatimukset huomioidaan kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa. Kiinteät sairaalalaitteet ovat käyttäjien laitehankintoja ja ne tehdään keskitetysti yhteishankintana yhteisesti sovittujen hankinrajausten kanssa.

Keskeytymätön sähkönsyöttö varmistetaan liittämällä osa potilastilojen laitteista ja muita kriittisten järjestelmien laitteita UPS-jakeluun. Lääkintätilat varustetaan lääkintätilamääräysten mukaisesti UPS-jakeluun liitetyillä pistorasioilla.

Hapen, ilokaasun sekä hengitys- ja instrumenttipaineilman jakelua varten rakennetaan keskitetyt sairaalakaasuverkostot. Kaasunsyötön tulee toimia hoitotiloissa keskeytymättä mikä varmistetaan varakaasujärjestelmillä.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeen tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen niiltä osin kun se on rakennuksen ominaispiirteet huomioon ottaen mahdollista.

Hankkeessa noudatetaan HUS:in ohjetta ”Energiatehokkuuden varmistaminen rakennusinvestoinneissa, pvm 15.03.2012”.

Energiankulutuksen optimoimiseen tähtäviä toteutettavia ratkaisuja ovat:

- LVI-järjestelmissä mm. nestekiertoinen lämmöntalteenotto ilmanvaihdesta (arvioitu vuosiyötysuhde 64,5 %), IV -konejako toimintojen mukaan, väljä mitoitus ilmanvaihtokoneissa ja IV-koneiden SFP-luku < 1,8 kW/m³/s ja veden kulutusta säästävät vesikalusteet
- KSL-laitevalintoja tehdessä otetaan huomioon energiatehokkuus sekä ympäristönäkökohdat
- julkisivujen korjauksen yhteydessä uusitaan ikkunat, uusi U-arvo on 1.0 W/m²/K
- yläpohjan lämmöneristystä parannetaan, uusi U-arvo on 0,09 W/m²/K

Jätehuolto

Kohteessa on tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet). Toimintaan liittyvät lajiteltavat erityisjätejakeet huomioidaan suunnittelussa ja varustuksessa.

Kerroksiin toteutetaan jätehuoneet jätteiden keräilyä ja lajittelua varten. Kellarikerroksessa lastausalueen ja huoltohissin läheisyyteen varataan tilat jätevaunuille ja keräysastioille.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa varmistetaan suun terveydenhuollon palvelujen saatavuuden jatkuvuus kaupunkilaisille terveellisissä ja turvallisissa tiloissa. Hankkeessa mahdollistetaan asiakaskokemuksen parantaminen ja toiminnan tuottavuuden lisäys tiloissa ja toimintaympäristössä, joissa on edellytykset toteuttaa uutta moniammatillista palvelumallia laajennettuna aukioloaikana hyödyntäen synergiaa muista tiloihin sijoitetuista toiminnoista.

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 tunnustetaan uusia palvelujen yhdyspintoja sekä varmistetaan palveluiden saumaton toimivuus helsinkiläisille kaupungin toimialojen, maakunnan ja muiden toimijoiden välillä.”

Hankkeen riskit

- rakennuksen sijainti Helsingin kantakaupungissa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä
- työmaa-alue ulottuu julkisivukorjausten osalta myös katualueelle. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Hanke on vuokrahanke. Hankkeen rakentamiskustannuksista vastaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt omalla kustannuksellaan.

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

Vuokranantajan ja vuokralaisten väliset hankintarajaukset korjaus- ja muutostöissä määritellään vuokrasopimuksen liitteeksi tulevan hankintarajataulukon mukaisesti.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on yhteensä noin 26,31 €/ htm²/kk, yhteensä 90 814 €/kk ja noin 1 089 770 €/v. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan 3451,7 htm².

Pääomavuokra on 23,39 €/m²/kk ja ylläpitovuokra määritellään toteutuneiden kustannusten mukaan, vähintään 2,92 €/m²/kk, ja se tarkistetaan kolmen vuoden välein. Sähkö, lämpö ja vesi veloitetaan erillisellä korvauksella toteutuneiden kustannusten mukaan.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan eQ:n ennen vuokrasopimuksen alkamista toteuttamat toiminnan vaatimat muutostyöt ja peruskorjauksen korjaustyöt. Rakennuksessa tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät HUS:in perimään ylläpitovuokraan.

Sosiaali- ja terveystoimen tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk (alv 0%).

Määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun peruskorjaus on valmistunut ja tilat hyväksytysti vastaanotettu arviolta 6/2020. Vuokralaisella on nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi erikseen niin päätettäessä kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta esitettävän vuokrasopimuksen ehdoin.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla lain 1015/2017 mukaan.

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma, lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on 12 071 737 euroa, hankepäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Haartmaninkadulle siirtyy toiminta Mannerheimintie 172:sta, osa Kivelän hammashoitolasta, osa Mannerheimintien hammashoitolasta ja yksittäisiä vakansseja muista hoitoloista. Hankkeen johdosta irtisanotaan tilat Mannerheimintie 172:sta ja siirtyviä toimintoja vastaavasta määrästä nykyisiä toimitiloja. Tämän kokonaisuuden neliömäärä on arvioilta 2699 m² ja vuosivuokra 654 942 euroa. Lisäksi toiminnan järjestelyjä 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.

11 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 syksyksi 2020.

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa 2019-2028 on varauduttu hankkeeseen vuokrahankkeena.

Kiinteistönomistaja erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt vastaa hankkeen rahoituksesta. Hankkeeseen ei käytetä kaupungin investointirahoitusta.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavien tilojen hanke toteutetaan vuokrahankkeena. Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja, erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

Kiinteistönomistaja eQ Hoivakiinteistöt vuokraa tilat päävuokralaiselle Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa HUS.

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.”