

Mielenterveysasiakkaiden asumisyksikkö, uudet tilat, vuokrahanke

Ilmattarentie 2, 00610 Helsinki



Vuokrahanke

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Mielenterveysasiakkaiden asumisyksikkö, uudet tilat, vuokrahanke				Hankenumero 2000V50011			
Osoite Ilmattarentie 2, 00610 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 5947			
Sijainti Kaupunginosa Käpylä, kiinteistötunnus 91-25-872-3				Kiinteistöobjekti 7050			
Käyttäjä/toiminta Mielenterveysasiakkaiden asumisyksikkö				Asiakaspaikat/työntekijät 56/32			
Vuokrattavan tilan laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
					3772		
Hankkeen tarpeellisuus Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen tarkevuvauksen mukaan. Tarvepätös (päiväys ja käsittelyorganisaatio). Sosiaalihuoltolain 21 b §:n yhteisöllisestä asumisesta ja 21 c §:n ympärivuorokautisesta palveluasumisesta edellyttävät, että henkilöllä (asukkaalla) on oltava hyvinvointialueen järjestämää asumista estettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto. Asukas tekee huoneenvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen. Auroran sairaalan rakennuksen 16 tilat eivät vastaa lain määritteitä ja toiminnalle tarvitaan uudet tilat. Auroran tilat käytetään päihdepalvelujen lisäämiseksi.							
Hankkeen kustannukset (Elinkustannusindeksi 1951: 10 = 100)				Kustannusarvio (alv 0%)			
Pääomavuokra 43 870 €/kk*				11,63 €/htm ² /kk		7 896 600 € (180 kk)	
Kustannukset yhteensä				11,63 €/htm ² /kk		7 896 600 € (180 kk)	
* Kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra, joka sisältää tarvittavat muutostyöt, jotka sovittu omistajan kanssa vuokrasopimusluonnoksessa (liite 1). Lisäksi tulee vuokralaisen maksettavaksi ylläpitovuokra, joka on 25 437,77 €/kk, 6,74 €/htm ² . Pääomavuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100), perusindeksi lokakuu, tarkistusindeksin tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Tarkistusajankohta vuosittain tammikuu. Ylläpitovuokra perustuu vastuunjakotaulukkoon ja toteutuneisiin kustannuksiin sekä niiden vuosittaiseen tasausmenettelyyn. Vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana, jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 180 kk (15 v) vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, josta alkaa 18 kk irtisanomisaika.				€/ brm ²			
				€/ htm ²			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	Vuokra* €/ htm ² / kk	Ylläpitovuokra €/htm ² /kk	Yleiskustannus (Kymp) €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / 180 kk	
Tuleva vuokra (3772 htm ²)	11,63	6,74	0,67	19,02	71 743,44	12 913 819,20	
Hankkeen aikataulu Korjaustyöt ja toiminnalliset muutostyöt ajalla päätöksentekohetkestä 6,5 kk. Vuokraus arviolta 1.3.2025 alkaen.							
Rahoitussuunnitelma Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista.							
Väistötilat Ei tarvita, kyseessä uudet tilat toiminnalle.				Väistötilojen kustannusarvio -			
Toteutus- ja hallintamuoto							

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen vuokranantaja Kansallis-yhtiöt vastaa kohteeseen tulevista muutostöistä ja rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. Omistaja vastaa muutostöiden toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Lisätiedot

Kiinteistö tullaan omistajan toimesta peruskorjaamaan kuntotutkimuksen ja uuden käytön edellyttämien tarpeiden mukaan ennen vuokrasuhteen alkamista ja varsinaisia tilamuutoksia ei ole tarpeen tehdä. Kiinteistöstä on teetetty omistajan toimesta kattavat kuntotutkimukset, joiden perusteella peruskorjaus tehdään. Kiinteistössä on nykyisin ikääntyneiden palveluasumista, joten käyttötarkoituksen muutosta ei tarvita.

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Työryhmä

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus ja tarvepäättös

Liite 3 Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen Hanke-esitys 16.11.2023

Liite 4 Vuokrattavien tilojen pohjapiirustus

Liite 5 Vuokrasopimuksessa sovitut korjaus- ja muutostyöt sekä kustannusten jakautuminen

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Mielenterveysasukkaiden kuntoutus- ja asumisyksikkö
Osoite:	Ilmattarentie 2, 00610 Helsinki
Laajuus:	3772 htm2
Hankenumero	2000V50011
Kiinteistöobjekti:	7050
Rakennustunnus (RATU):	5947

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on v. 1952 rakennettu ikääntyneiden asumiseen tarkoitettu palvelutalo, joka on toiminut yksityisen kolmannen sektorin voittoa tavoittelemattoman yhdistyksen Käpyrinne ry:n toiminnan keskuksena. Rakennuksen laajuus on 3772 m² ja sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla tontilla, laajuudeltaan 4116 m², vuokra-aika 31.12.2036 saakka. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja se jakaantuu kolmeen siipeen: läntinen siipi, keskiosa ja itäinen siipi. Rakennuksessa on 56 asuntoa ja lisäksi palvelu- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja.

Jotta Ilmattarentie 2:n tilat sopivat mielenterveysasukkaiden asumiseen, tiloissa tehdään omistajavastuulle kuuluvia laajahkoja korjaustöitä sekä pieniä toiminnallisia muutostöitä. Rakennuksen omistaja vastaa muutostöiden toteuttamisesta sekä kustannuksista. Tilojen kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia. Palo-osastoinnit säilyvät entisellään. Muutostyöt eivät edellytä rakennuslupaa, mikäli muutostöiden aikana tarvetta rakennusluvan hakemiselle ilmaantuu, siitä vastaa omistaja.

Erillinen sisustus suunnittelu ja irtaimistohankinnat ovat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan asumisen, kriisi- ja päihdepalvelujen vastuulla.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kiinteistö on sijainniltaan käyttötarkoitukseen sopiva. Rauhallinen ympäristö tukee hyvin asukkaiden kuntoutumista. Kohde vastaa kokoluokaltaan ja tilaratkaisultaan erinomaisesti käyttäjän tarpeeseen ja sijaitsee maantieteellisesti keskeisellä paikalla Helsingissä, joten sinne on helppo saapua eri ilmansuunnista. Asukkaat kulkevat omatoimisesti julkisilla liikennevälineillä, joten alueella olevat hyvät julkisen liikenteen yhteydet ovat tärkeitä.

Toiminnalliset- ja tekniset perustelut

Toiminta on mielenterveysasiakkaiden yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista. Yksikön toiminnan painopisteenä ovat asukkaiden lääkeshoidon toteuttamisen tukeminen, monipuolisen kuntoutuksen tukeminen sekä asukkaiden osallisuuden, toimintakyvyn ja sosiaalisten suhteiden vahvistaminen. Tuki kohdistuu itsenäistä asumista edistäviin taitoihin, kuten siivoukseen, pyykinpesuun ja henkilön toimintakyvyn ylläpitämiseen. Lisäksi kuntoutujaa ohjataan itsenäiseen päätöksentekoon ja taloudellisten asioiden hoitamiseen.

Nykyiset Auroran sairaalan osastotilat eivät ole soveliaita asumiseen eivätkä täytä pitkäaikaiselta asumiselta edellytettäviä vaatimuksia. Asukkaiden tulee saada nykystandardien mukaiset laadukkaat ja inhimilliset asunnot (omat kodit), vaikka he tarvitsevatkin huolenpitoa ja hoivaa asumisessaan.

Sairaala-alue ei mahdollista huoneenvuokralain mukaista vuokra-asumista eikä asukkaille voida tehdä vuokrasopimuksia. Sen sijaan he maksavat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan määrittelemää asumismaksua.

Kuntoutus- ja asumisyksikön nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaalan rakennuksessa 16. Nykyisten asumisyksiköiden siirtyessä tarkoituksenmukaisempiin tiloihin Ilmattarentie 2:een, voidaan Auroran rakennuksen 16 osastotiloja hyödyntää kaupunkistrategian mukaisesti päihderiippuvaisten ympärivuorokautisen osastovieroitushoidon kapasiteetin ja saatavuuden lisäämiseen. Tällä hetkellä vieroitusosastohoitoa tuotetaan Auroran rakennuksessa 15, Laakson sairaalassa sekä ostopalveluna Järvenpään päihdesairaalassa. Auroran ja Laakson tiloista joudutaan luopumaan lähitulevaisuudessa ja ostopalveluhankinnasta on tarkoituksenmukaista luopua. Nämä toiminnot voidaan yhdistää Auroran rakennukseen 16 ja siten turvata Helsingissä tarvittava osastovierotushoitokapasiteetti.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 3772 htm².

Korjauksissa käytettävät sisätiloihin asennettavat uudet tuotteet on CE-merkittyjä ja M1-luokiteltuja ja täyttävät puhtaan sisäilman asettamat vaatimukset. Kiinteistössä on tehty laaja haitta-ainekartoitus 23. - 24.1.2024. Vaipan ulkopuolella parvekkeissa ja parvekekaiteissa on havaittu haitta-aineita. Sisätiloissa ainoastaan alapohjassa sijaitsevassa bitumipaperissa voi olla mahdollisesti PAH-yhdisteitä. Muutostöiden aikana kaikki havaitut haitta-aineet käsitellään viranomaisten määräysten edellyttämällä tavalla.

Käyttäjän tarvitsemat muutokset:

Muutostyöt on sovittu vuokrasopimuksessa ja neuvotellen omistajan ja tilojen tulevan käyttäjän kanssa. Korjaustyöt kuuluvat omistajavastuulle ja ne on huomioitu pääomavuokrassa. Muutostöiden tavoitteena terveellinen ja turvallinen, teknisesti toimiva ja pinnoiltaan siisti rakennus vähintään seuraavaksi 15 vuodeksi.

Vuokrakohteeseen voidaan vuokralaisen pyynnöstä toteuttaa myös muita toiveiden mukaisia ja vuokranantajan hyväksymiä muutostöitä. Tällaisista muutostöistä sovitaan aina kirjallisesti erikseen.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tiloihin tarvitaan kameravalvonta, kulunvalvonta, verkkoperusteinen henkilöturvajärjestelmä, paloturvallisuusjärjestelmä ja kohteen piirivartiointi. Turvallisuusasioista vastaa sotepe:n turvallisuus- ja varautuminen -yksikkö.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan ICT-palvelut vastaavat Helsinki-verkon, asiakastietojärjestelmä Apotin ja langattoman verkon (wlan) yhteyksistä.

Lukitusjärjestelmän uusimisesta käyttäjän tarpeisiin neuvotellaan omistajan kanssa ja uusiminen kuuluu omistajavastuulle.

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala huolehtii toiminnan turvallisuudesta ja riskienhallinnasta. Keskeisimpiä riskienhallintakeinoja ovat tilojen turvallisuussuunnittelu, toimivat turvallisuusjärjestelmät sekä henkilökunnan säännöllinen osaamisen kehittäminen ja turvallisuuskoulutus.

Kiinteistön ja omaisuuden ilkivaltaiseen vahingoittamiseen liittyvät riskit ovat vähäiset. Kuorisuojauksella estetään yksikön ulkopuolisten henkilöiden pääsy rakennukseen. Asukkaiden avaimissa on rajatusti vain tarpeelliset kulkuoikeudet, jonka lisäksi henkilökunta on kiinteistössä paikalla ympärivuorokautisesti. Kameravalvonnalla ennaltaehkäistään ilkivaltaa ja rikoksia, sekä mahdollistetaan poikkeamien jälkiselvittely tarvittaessa.

Toiminnassa ja tilojen suunnittelussa huomioidaan paloturvallisuus. Paloturvallisuutta parantaa merkittävästi kiinteistössä jo olemassa oleva aluehälytyskeskusyhteyteen liitetty automaattinen paloilmoinjärjestelmä ja automaattinen sprinklausjärjestelmä. Nämä vähentävät palon havaitsemiseen ja palon torjuntaan käytettävää aikaa merkittävästi. Henkilökunta on läsnä ympärivuorokautisesti ja heidän paloturvallisuusosaamistaan kehitetään säännöllisesti paloturvallisuus- ja alkusammutuskoulutuksissa. He pystyvät myös opastamaan asukkaita paloturvallisissa toimintatavoissa. Paloriskin minimoimiseksi toimintaan valikoidaan SL1-luokiteltuja tekstiilejä ja materiaaleja.

Asukkaan mahdollinen psyykkisen voinnin yllättävä heikkeneminen voi lisätä henkilökunnan ja muiden asukkaiden riskiä kohdata väkivaltaa. Uhka- ja väkivaltatilanteita pyritään kaikissa tilanteissa ennaltaehkäisemään ja henkilökuntaa koulutetaan toimimaan myös poikkeavissa tilanteissa. Henkilökunta on paikalla ympärivuorokautisesti. Henkilökunnalla on käytössään henkilöturvajärjestelmät, jotka voidaan tarvittaessa liittää vartioimisliikkeen hälytyskeskukseen.

Kohteen käytössä on toimialatasoiset hälytysvartiointipalvelut. Tarvittaessa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalla on valmius tehostaa vartiointia alueella riskiarvion mukaisesti, mikäli häiriötä havaitaan.

Yksikköön ei asuteta päihderiippuvaisia asukkaita, joten toiminnasta ei arvioida aiheutuvan ympäristölle häiriötä.

Toimintaan liittyvät erityispiirteet otetaan huomioon kohteen pelastus- ja turvallisuussuunnitelmissa.

Toteuttamalla edellä mainittuja riskienhallintatoimenpiteitä voidaan katsoa, että toiminnasta aiheutuvat riskit saadaan hyväksyttävälle tasolle niin kiinteistön, asukkaiden, henkilöstön kuin ympäristönkin näkökulmasta.

7 Kustannukset

Omistajalle ulosmaksettava pääomavuokra on 43 870,00 €/kk hintatasossa 3/2024 on yhteensä koko vuokraudelle noin (180 kk) 7 896 600 € (alv 0 %), keskimäärin 11,63 €/htm²/kk. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100).

Lisäksi tulee vuokralaisen maksettavaksi ylläpitovuokra 25 437,77 €/kk, joka yhteensä koko vuokraudelle (180 kk) on 4 578 798,60 € (alv 0 %), keskimäärin 6,74 €/htm²/kk. Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön toteutuneisiin kuluihin. Ylläpitovuokra peritään alustavana muun vuokranmaksun yhteydessä kuukausittain kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laaditun talousarvion mukaisesti. Ylläpitovuokra tasataan kerran vuodessa tilikauden päättymisen yhteydessä siten, että perittyä alustavaa ylläpitovuokraa verrataan toteutuneiden kulujen mukaiseen lopulliseen ylläpitovuokraan ja mahdollinen erotus suoritetaan kertakorvauksena kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus sisäinen vuokra on noin 19,02 €/ htm²/kk, yhteensä 71 745 €/kk ja noin 860 940 €/v. Neliövuokran perusteena on 3772 htm². Pääomavuokra on 11,63 €/ htm²/kk, ylläpitovuokra 6,74 €/htm²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannus 0,67 €/ htm²/kk. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan.

Käyttö- ja erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa keittiöstä tulevan erityisjätteen kustannuksista.

8 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

9 Hankkeen aikataulu

Tarvittavien korjaus- ja muutostöiden suunnittelu tehdään omistajan toimesta. Toteutussuunnittelu ja toteutus aloitetaan, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen ja vuokrasopimus allekirjoitettu. Korjaus- ja muutostöiden arvioitu kesto n. 6,5 kk vuokrassopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokraus voi alkaa 1.3.2025.

Mahdollinen lupamuutos ja valitusaika on otettava huomioon sopimusvalmistelussa. Omistaja on vastuussa, jos lupakäsittely tarvitaan tai vaaditaan. Mikäli lupakäsittely viivästyy tai lupakäsittelyyn tulee muutoksia, on kaupungilla oikeus vetäytyä hankkeesta.

10 Rahoitussuunnitelma

Vuokranantajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Kohteen ylläpitokustannukset rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

11 Väistötilat

Ei tarvita.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle.