



11.12.2021

25 §

Vuokraus, tilat, Haartmaninkatu 1, Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiiri, sosiaali- ja terveystoimiala

HEL 2021-014021 T 10 01 02

Päätös

Yksikön päällikkö päätti osoitteessa Haartmaninkatu 1 sijaitsevien yhteensä 3451,70 m² suuruisten tilojen vuokrauksen Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiiriltä sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 89 364,51€/kk. Kokonaisneliövuokra tiloista on 25,89 euroa/m²/kk sisältäen ylläpidon.

Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu, joka on suuruudeltaan 0,5 euroa/m²/kk.

Määräaikainen vuokrasopimus alkaa 1.5.2021 ja se päättyy 30.4.2041.

Päätöksen perustelut

Sosiaali- ja terveystoimialan suun terveydenhuollon palvelut aloittavat toiminnan Haartmaninkatu 1:ssä sijaitsevassa peruskorjatussa toimitilassa 1.5.2021. Kohteen arvioitu valmistumisaika oli 6-8/2020. Hankkeen valmistuminen viivästyi ja tilat otetaan käyttöön 1.5.2021.

Yksikön päällikön päätös perustuu kaupunginvaltuuston kokouksen 6/27.3.2019 alla esitettyyn päätökseen Diaarinumero HEL 2018-012926:

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 7.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman "Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat" mukaiset tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoidopiirin kuntayhtymältä kahdeksikymmeneksi vuodeksi 1 089 770 euron (alv 0 %) vuosivuokralla, jonka pääomitettu vuokra koko vuokrakaudelle on 12 072 586 euroa.

Yhteenveto

Sosiaali- ja terveystoimialan suun terveydenhuollon palvelut on toiminut vuodesta 2000 alkaen Helsingin yliopiston hammaslääketieteen laitoserakennuksessa Ruskeasuolla osoitteessa Mannerheimintie 172. Suun terveydenhuollon palveluille tarvitaan korvaavat tilat kun Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä.



11.12.2021

Hankesuunnitelman mukaan korvaavat tilat sijoitetaan vuokratiloihin toimitilakiinteistöön Meilahden sairaala-alueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Vuokrattavat tilat peruskorjataan ja muutetaan tarvittavia toimintoja vastaaviksi yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki.

Haartmaninkatu 1 rakennuksen omistaa erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt, joka vastaa yhteishankkeen peruskorjauksen ja muutosten suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta ja toteuttamisesta. Toiminnan vaatimien muutosten suunnitelmat on laadittu yhteistyössä kiinteistön omistajan ja tulevien käyttäjien kanssa.

eQ Hoivakiinteistöt on vuokrannut tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka edelleen vuokraa Helsingin kaupungin suun terveydenhuollon tarvitsemat tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa ne edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle. Päävuokralaisena oleva HUS vastaa tilojen ylläpidosta.

Helsingin kaupungin suun terveydenhuollon tilojen hankesuunnitelman mukainen laajuus on 3 452 htm², yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa. Vuokrasopimuksen pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra on 12 072 586 euroa. Yhteishankkeen mukainen kokonaislaajuus on 6 450 htm²

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä ja se perustuu yhteishankkeen mukaiseen hankesuunnitelmaan ”Haartmaninkatu 1 - peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018”.

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 18.12.2018 § 347 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma ja yhteishankesuunnitelma ovat liitteinä 1 ja 2.

Suun terveydenhuollon tilat

Sosiaali- ja terveystoimialan suun terveydenhuollon palvelut toimii Helsingin yliopiston hammaslääketieteen laitosrakennuksessa Ruskeasuolla, jossa suun terveydenhuollon palvelut on ollut toiminnoiltaan ja tiloiltaan integroituna hammaslääketieteen Helsingin yliopiston perusopetuksen ja HUS:n erikoistumiskoulutuksen kliiniseen koulutukseen.

Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä. Rakennukset tullaan purkamaan ja alue kaavoittamaan asumiskäyttöön. Nykyisistä tiloista ei voi luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.



11.12.2021

HUS, HY ja Helsingin kaupunki ovat yhdessä etsineet ja selvittäneet uusia mahdollisia sijoituspaikkoja toiminnoilleen sekä omasta tilakanastaan että yksityisistä tiloista. Kolme tarkemmin tutkittua sijoituspaikkavaihtoehtoa olivat Lastenlinna, Tukholmankatu 10 ja Haartmaninkatu 3, mutta ne todettiin epätaloudellisiksi ratkaisuisiksi. Hankkeelle ei ole löytynyt muita tiloja kuin esitetty Haartmaninkatu 1, jotka vastaisivat toiminnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tarpeita. Kohteen tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan toiminnallisina rakennus- ja taloteknisin muutostoin yhteishankkeen käyttöön.

Ruskeasuolta Haartmaninkadulle siirtyviä toimintoja ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskitetty kiireellinen hammashoito sekä Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito ja kuvantamisen yksikkö. Muualta Haartmaninkadulle sijoitettavia toimintoja ovat Meilahden hammashoitolasta (Jalavatie 6:sta) paljon palveluja tarvitsevien potilaiden hoitotoiminta (PPT-potilaat) ja Kivelän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14:sta) monihuonetyöskentely -malli.

Suun terveydenhuollon toimintojen sijoittuminen yhteisiin tiloihin HY:n ja HUS:in hammaslääketieteen koulutus- ja tutkimustoiminnan kanssa luo edellytykset asiakaslähtöiselle perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon integroivalle hoitopolulle. Lisäksi se luo tiloihin toiminnallista tehokkuutta sekä henkilöstöön ja laitteisiin liittyvää synergiaetua, jotka osaltaan parantavat tuottavuutta ja mahdollistaa palveluiden tarjoamisen laajennettuna palveluaikana.

Hankkeen johdosta sosiaali- ja terveystoimiala luopuu toimitiloista Mannerheimintie 172:ssa ja siirtyviä toimintoja vastaavasta määrästä nykyisiä toimitiloja. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2 966 m².

Tilamuutokset Haartmaninkatu 1

Korvaava rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Meilahden sairaala- ja yliopistokampusalueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Sijainti on liikenteellisesti helposti saavutettavassa paikassa ja toteuttaa hankkeen keskeistä tavoitetta palveluiden järjestämiseksi asiakkaan tarpeista lähtien mahdollisimman toimiviksi.

Tiili- ja betonirakenteisessa toimitilarakennuksessa on seitsemän kerrosta, kaksi kellarikerrosta ja rapatut julkisivut. Rakennuksen alkuperäinen osa on valmistunut vuonna 1951 ja laajennusosa vuonna 2003. Rakennuksen tilat sopivat kohtuullisin toiminnallisina ja teknisin muutostoin suun terveydenhuollon ja hammaslääketieteen opetus- ja tutkimuskeskuksen käyttöön. Rakennukseen tehdään hankkeessa kattava rakenne- ja talotekninen peruskorjaus.



11.12.2021

Helsingin suun terveydenhuollon toimintojen asiakkaiden hoitotilat ja henkilökunnan taustatyötilat sijoitetaan pääosin rakennuksen katutasolle ensimmäiseen kerrokseen. Oikomishoito ja osa PKS-Sehyk:in vastaanottohuoneista sijoitetaan toiseen kerrokseen. Pukutiloja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sijoitetaan kellarikerrokseen. Tilasuunnittelun perustana on sosiaali- ja terveystoimen ydinprosessien toimintamallit ja tilankäytössä hyödynnetään kaikille talon toimijoille yhteisiä aula- ja vastaanottotiloja.

Vuokrasopimus ja tilakustannukset

Kiinteistön omistaja eQ Hoivakiinteistöt on vuokrannut tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, josta HUS edelleen vuokraa tiloja 3 542 htm² Helsingin kaupungille pääoma- ja ylläpito-vuokralla. Päävuokralaisena HUS vastaa rakennuksen ylläpidosta, vuosikorjauksista ja vähäisistä välttämättömistä muutostöistä.

Pääomavuokra on 23,39 euroa/m²/kk ja ylläpitoavuokra on ensimmäiset kaksi vuotta 2,50 euroa/m²/kk ja tämän jälkeen määritellään kiinteä ylläpitoavuokra toteutuneiden kustannusten mukaan, vähintään 2,92 euroa/m²/kk ja se tarkistetaan kolmen vuoden välein. Vesi, sähkö ja lämpö laskutetaan erikseen toteutuneen kulutuksen mukaan.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan toteuttamat peruskorjauksen ja toiminnan vaatimat korjaus- ja muutostyöt. Rakennukseen tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät HUS:in perimään ylläpitoavuokraan.

Toimintansa vaatimien kiinteiden sairaalalaitteiden hankinnasta ja kustannuksista vastaa käyttäjä, sosiaali- ja terveystoimiala.

Sosiaali- ja terveystoimialan maksettavaksi tulevaan vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden perimä tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk (alv. 0 %).

Määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun peruskorjaus on valmistunut ja tilat hyväksytysti vastaanotettu, arviolta kesäkuussa 2020. Kaupungilla on vuokralaisena nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, mikäli HUS päättää jatkaa päävuokrasopimusta päävuokrasopimukseen sisältyvän optioehdon perusteella.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuosien 2020-2021 aikana päättymään 12



11.12.2021

kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman korvausvelvoitetta perustuen lakiin kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta (1057/2017).

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 3.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma, lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on 12 072 586 euroa.

Väistötilakustannus

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

Aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu alkavan 6/2019 ja hanke on suunniteltu otettavaksi käyttöön 6–8/2020.

Lopuksi

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden toimitilavuokrausyksikön päällikkö tekemään päätöksen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja vuokraamaan päätöksen mukaiset tilat samoin vuokrasopimusehdoin sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättynä yleiskustannuksella.

Lisätiedot

Cecilia Tuomela, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32450
cecilia.tuomela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 Yhteishankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 3 Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019

Muutoksenhaku

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 2
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (9)

11.12.2021

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Helsingin ja Uudenmaan
sairaanhoidopiiri

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Asiakkuusyksikkö 2
Talous ja suunnittelu-yksikkö

Postiosoite

PL 58222
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



11.12.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 25 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

11.12.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus
Tilat -palvelu
Asiakkuusyksikkö 2
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

9 (9)

11.12.2021

Johannes Möttönen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.12.2021.