



Päätettävä tässä kokouksessa

14

**Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto kiinteistövirastolle koskien
Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman sijoittamista kortteliin
10627**

HEL 2013-013222 T 10 06 00

Päätösehdotus

Sosiaali- ja terveyslautakunta päättäneen antaa kiinteistövirastolle seuraavan lausunnon:

"Sosiaali- ja terveyslautakunta toteaa omalta osaltaan hyväksyvänsä, että

- Kalasataman sosiaali- ja terveysasema voidaan sijoittaa metroaseman viereiseen kortteliin 10627
- sosiaali- ja terveysaseman käyttöön otetaan samalla kertaa tonttien 1 ja 2 koko rakennusoikeus yhteensä 19 000 k-m², jolloin vuokrattava huoneistoala on enintään 17 730 htm²
- tuleva pääomavuokra saa olla enintään toteutussopimuksen mukainen 17,00 €/m² (alv 0 %) elinkustannusindeksiin sidottuna
- sosiaali- ja terveysvirasto luopuu vähintään samasta määrästä käytössään olevia tiloja, kuin otetaan käyttöön Kalasataman sosiaali- ja terveysasemalla
- Kalasataman sosiaali- ja terveysasemalle sijoittuvat toiminnot, niiden laajuudet ja luovutettavat tilat hyväksytään hankesuunnitelman yhteydessä vuonna 2014.

Helsingin kaupungin ja SRV- yhtiöt Oy:n välisen Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen mukaisesti SRV suunnittelee ja rakentaa keskuksen Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman. Sosiaali- ja terveysasema on kaupungille vuokrat kohde.

Kalasataman keskuksen suunnittelun tarkentuessa on tullut esille mahdollisuus sijoittaa sosiaali- ja terveysasema Työpajankadun varrella sijaitsevalle vaihtoehtoiselle tontille kortteliin 10627 (palvelurakennusten korttelialue P).

Korttelista on olemassa kaupunkisuunnitteluviraston laatima asema-kaavaluonnos sekä 5.8.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaluonnoksen mukaisesti on kortteliin 10627, tontille 1 mahdollista toteuttaa sosiaali- ja terveysasema joko 9.9.2009 päivätyn Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman tarveselvityksen, hyötyala 6 678 hym², ja edellä mainitun Kalasataman keskuksen



toteutussopimuksen laajuisena, huoneistoala noin 10 305 htm² tai laajempaa tonteille 1 ja 2 niin, että sosiaali- ja terveysaseman kokonaisala on enintään 22 360 brm² ja huoneistoala enintään 17 730 htm².

Kalasataman sosiaali- ja terveysasemasta tehdyn sopimuksen mukainen tilojen pääomavuokra on 17 euroa/htm² ja se on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin 3.3.2011 (1951=100).

Hankkeesta tehdyt päätökset

Tarveselvitykset

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus tarvitsi vuonna 2009 terveyskeskuksen ja sosiaaliviraston tarvepäättökseen ja tarveselvityksen Kalasataman terveysasemasta ja sosiaaliasemasta lähtötiedoksi Kalasataman metrokorttelin suunnittelukilpailua varten.

Terveyskeskus ja sosiaalivirasto tekivät omat erilliset tarveselvityksensä. Sosiaalilautakunta hyväksyi omalta osaltaan sosiaalipalvelujen tarveselvityksen 29.9.2009. Terveyslautakunta hyväksyi 29.9.2009 (265 §) Kalasataman terveysaseman tarveselvityksen lähtötiedoksi Kalasataman metrokorttelin suunnittelukilpailua varten siten, että toteutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja

1. tilat toteutetaan kaupungille edullisimmalla tavalla
2. rakennuksen tulee olla muuntojoustava ja mahdollistaa toiminnan asettamat muutostarpeet.

Terveysaseman tarveselvityksessä oli esitetty tulevien vuosien laajennustarve, joka piti ottaa huomioon suunnitelmissa. Tarveselvityksessä terveyskeskus sitoutui luopumaan Vallilan terveysaseman tiloista.

Toteutussopimus

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hankkeesta käytiin kilpailullinen neuvottelumenettely, jonka perusteella kaupunki ja SRV:n solmivat sopimuksen 15.11.2010 hankkeen toteuttamisesta. Sopimuksen liitteessä 6 on määritelty terveyskeskuksen, sosiaaliviraston ja tilakeskuksen hankittaville tiloille esittämät vaatimukset. Sopimuksen mukaan laajuus ja lopullinen vuokrattava pinta-ala tarkistetaan, kun kaikki tekniset tilavaraukset on lopullisesti suunniteltu.

Toteutussopimuksen mukaan keskukseen toteuttava yritys suunnittelee, rakentaa ja toteuttaa Kalasataman keskuksen yksityisenä osana omistukseensa sosiaali- ja terveysaseman täysin valmiiksi



kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Sosiaali- ja terveysasemaa koskevat tarkemmat laatu-, mitoitus- ja tekniset vaatimukset sekä kaupungin omat hankinnat on mainittu sopimuksen liitteessä.

Sopimuksen mukaan yrityksen on hyväksyttävä sosiaali- ja terveysaseman rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset kaupungilla ennen rakennusluvan hakemista. Kaupunki valvoo tilojen suunnitelmien mukaista toteuttamista ikään kuin ne toteutettaisiin kaupungin omistukseen.

Yritys vastaa, että kaupungin kanssa tehdään em. sosiaali- ja terveysasemasta huoneenvuokrasopimus kahdenkymmenen (20) vuoden pituiseksi vuokrakaudeksi. Vuokrakausi alkaa, kun sopimuksen mukainen asema on valmis, hyväksytty käyttöön otettavaksi ja luovutettu kaupungin hallintaan. Vuokrakausi ei kuitenkaan ala ennen 1.1.2015 ellei toisin sovita. Sosiaali- ja terveysasemalle on oltava tällöin esteetön ja turvallinen kulkuyhteys. Yritys on velvollinen ilmoittamaan kaupungille tilojen todennäköisen valmistumispäivän sosiaali- ja terveysaseman rakennustöiden maanpäällisten runkotöiden alkaessa.

Kaupunki maksaa sosiaali- ja terveysasemasta vuokranantajalle sopimuksen liitteenä 3 olevan tarjouksen mukaista kuukausittaista kiinteää 17 euron/htm2 suuruista pääomavuokraa (alv 0 %) lisättynä kulloinkin todellisuudessa maksettavalla arvonlisäverolla. Pääomavuokra sidotaan Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouspyynnössä ilmoitettuun tarjouksen viimeisenä jättämispäivänä viimeksi julkaistuu viralliseen elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuokrattu sosiaali- ja terveysasema ja siitä maksettava pääomavuokra sisältää 28 nimettyä autopaikkaa. Lisäksi sosiaali- ja terveyskeskuksella ja sen työntekijöillä on oikeus vuokrata sosiaali- ja terveysasemalle rakennusluvassa asetettu määrä nimeämättömiä pysäköintipaikkoja vähennettynä em. 28 autopaikalla kulloinkin perittävällä käyväällä vuokralla. Vuokranantaja vastaa sosiaali- ja terveysaseman asianmukaisesta liitteessä 6 määritellystä hoidosta ja ylläpidosta ja perii kaupungilta omakustannusperusteista ylläpitovuokraa. Kaupunki vastaa käyttäjäpalveluista kuten siivouksesta yms. kaupungin kulloinkin noudattaman tavanomaisen käytännön mukaan. Kaupungilla on oikeus saada sosiaali- ja terveysasema tämän jälkeen uudelleen vuokralle kymmeneksi (10) vuodeksi, jos tämä ilmoittaa siitä vuokranantajalle vähintään 18 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Yritys, vuokranantaja ja kaupunki laativat sosiaali- ja terveysasemasta muutoin huoneenvuokrasopimuksen tavanomaisin ehdoin edellä mainitut ehdot ja muut vuokrauksen erityispiirteet kuitenkin huomioon ottaen. Sopimus allekirjoitetaan yhtä vuotta ennen sosiaali- ja terveysaseman käyttöön ottoa.



Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman uusi sijoituspaikka ja sijoitettavat toiminnot

Kalasataman uusi sijoituspaikka mahdollistaa aikaisempaa suuremman sosiaali- ja terveysaseman, jonka huoneistoala on enintään 17 730 htm² (aiemmin 10 305 htm²), jos molemmat tontit 1 ja 2 otetaan käyttöön. Uusi sosiaali- ja terveysasema voidaan suunnitella alusta alkaen uusien toimintamallien ja tehokkaan tilankäytön periaatteiden mukaan. Asiakaspalvelutilat otetaan tehokkaaseen käyttöön. Tontti sijaitsee aiempaa Kalasataman terveysaseman sijoituspaikkaa helpommin saavutettavassa paikassa Kalasataman metrokorttelin vieressä ja sinne ovat hyvät julkiset liikenne yhteydet. Tiloihin sijoitetaan mahdollisimman paljon mm. seuraavia palveluja, yhteensä enintään 17 700 htm²:

- terveysasema
- psykiatria- ja päihdekeskus
- hammashoitola
- laboratorio
- nuorten ja aikuisten sosiaalityö
- fysioterapia
- vanhusten sosiaali- ja lähityö

Äitiys- ja lastenneuvolan palvelut tulevat sijoittumaan perhekeskuksiin, joiden sijoittuminen suunnitellaan myöhemmin erikseen.

Kaupungin strategian mukaisesti tilojen määrä ei voi kasvaa. Sosiaali- ja terveysvirasto luopuu vähintään samasta määrästä tiloja, mitä Kalasatamassa otetaan käyttöön. Ensisijaisesti luovutaan huonokuntoisista tai ulkopuolelta vuokratuista tiloista sekä erillisistä pienistä toimipisteistä. Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman tilat suunnitellaan uuden toimintakonseptin mukaisesti niin, että sosiaali- ja terveysasemalle voidaan keskittää kolmen nykyisen terveysaseman toiminnot. Tämä on sekä toiminnallisesti järkevää että kustannustehokasta. Tilat ovat Vallilan, Kallion ja Herttoniemen terveysasemien väestön hyvin saavutettavissa. Myös HUS-LAB keskittää näiden terveysasemien laboratoriopalvelut Kalasataman terveysasemalle.

Sosiaali- ja terveysvirasto luopuu seuraavista tiloista tai vastaavasta määrästä muita tiloja ja sijoittaa niiden toiminnot Kalasataman sosiaali- ja terveysasemalle:



Kuva 1. Alustava ehdotus luovutettavista tiloista ja niiden toiminnot

Kiinteistö/toiminto	huoneisto- ala htm2	Nykyisen tilan ratkaisu
Rautalammentie 2, terveysasemarakennus	4425	Sote luopuu rakennuksesta
Vallilan terveysasema		
Vallilan terveysaseman hammashoitola		
Kouluterveydenhuollon psykiatriset sh:t		
Opiskelija terv.h. psykiatriset sh:t		
Huslab Vallilan laboratorio		
Vallilan neuvola		
Kotihoito, lähipalvelualueet Vallila 1 ja 3		
Kettutie 8 M, terveysasemarakennus	2592	Sote luopuu tiloista, tontti kaavoitetaan muuhun käyttöön
Herttoniemen terveysasema		
Herttoniemen hammashoitola		
Herttoniemen neuvola		
Toinen linja 4, Kallion terveysasema	4183	Tilat otetaan soten muuhun käyttöön, esim. perhekeskus
Kallion terveysasema		
Kallion terveysaseman hammashoitola		
Keskitetty ehkäisyneuvonta, perhesuunnittelu		
Kallion neuvola		
Kallion fysioterapia		
HUSlab Kallion laboratorio		
Välinehuolto		
Henkilöstöhankinta		
Myllypuron vanhustenkeskus, hammashoitola	66	Tilat palvelukeskuksen käyttöön
Myllymatkankien hammashoitola		
Välinehuolto		
Petter Wetterintie 5, hammashoitola	250	Sote luopuu tiloista
Herttoniemenrannan hammashoitola		
Välinehuolto		
Hämeentie 31 A 4. ja 5. krs	1383	Sote luopuu tiloista
Etelän päihdepoliklinikka, 5. krs		
Sosiaalinen ja taloudellinen tuki/Talous- ja velkaneuvonta, 4. krs		Ulkopuolinen vuokratila
Sturenkatu 25	1632	Sote luopuu tiloista
Etelän psykiatrian poliklinikka		
Kettutie 8 I, Herttoniemen sairaala		Sote luopuu vähitellen tiloista, tontti kaavoitetaan muuhun käyttöön
Lasten puheterapia	102	
Fysioterapia, avofysioterapia	400	
Kettutie 8 E	1007	Sote luopuu tiloista, tontti kaavoitetaan muuhun käyttöön
Nuorten palvelut ja aikuissosiaalityö/ Idän etuuskäsittely ja sosiaaliohjaus		
Kivensilmänkuja 2	1426	Sote luopuu tiloista, ulkopuolinen vuokratila
Nuorten palvelut ja aikuissosiaalityö / Toimeentulotuen maksatus		
Vanhusten sosiaali- ja lähityö		
YHTEENSÄ	17467	

Aikataulu

Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman hankesuunnitelma valmistuu kesällä 2014. Hankesuunnitelman yhteydessä täsmentyvät sosiaali- ja terveysasemalle sijoittuvat toiminnot ja niiden laajuudet sekä luovutettavat tilat.



Kalasataman sosiaali- ja terveysasema valmistuu ja otetaan käyttöön syksyllä 2017."

Esittelijä

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt sosiaali- ja terveyslautakunnan kannanottoa Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman vaihtoehtoisesta ratkaisusta.

Esittelijä

virastopäällikkö
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi