



Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Västra Nylands välfärdsområde

Hankesuunnitelma

Etelä-Espoon suun terveydenhuollon palvelut

Niittykummun suun terveydenhuollon yksikön laajennus

Vuokrahanke: Niittyportti 4, 02200 Espoo

Hyväksytty: aluehallitus 16.9.2024 § 135

Sisällys

1	Hankkeen perustiedot	1
2	Tarvekuvaus.....	1
2.1	Strategiset perustelut.....	1
2.2	Toiminnalliset perustelut.....	1
2.3	Alueellinen tarkastelu	2
3	Kohdekartoitus ja kohdekuvaus	3
3.1	Kohdekartoitus	3
3.2	Kohdekuvaus	4
4	Hankkeen laajuus, laatu ja ympäristötavoitteet	5
4.1	Toiminnan kuvaus.....	5
4.2	Hankkeen laajuus	5
4.3	Laatutaso	5
4.4	Hankkeen ympäristötavoitteet	6
4.4.1	Ympäristökuormituksen minimoiminen	6
4.4.2	Saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä	6
4.4.3	LEED-sertifikaatti	7
5	Tilahankkeen vaikutukset	7
5.1	Vaikutukset palveluverkkoon	7
5.2	Vuokratustannukset.....	7
5.3	Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu.....	8
6	Hankkeen aikataulu	9
7	Rahoitussuunnitelma	9

1 Hankkeen perustiedot

Osoite: Niittyportti 4, 0220 Espoo

Laajuus: 874 m² huoneistoala ja 23 vastaanottohuonetta

Kiinteistön omistus ja vuokraus:

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt.

Kehittäjä ja rakennusurakan kilpailuttaja:

HGR Property Partners Oy

Espoon kaupungin Niittykummun kaupunginosassa, osoitteessa Niittyportti 4 sijaitsevan rakennuksen tilat peruskorjataan suun terveydenhuollon käyttöön Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen laatiman tilaohjelman mukaisesti. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa tilat sekä piha-alueen 15 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Hankesuunnitelma sisältää kokonaisuudessaan 874 m² huoneistoalan ja 23 vastaanottohuonetta. Nämä tilat ovat laajennusta jo rakenteilla olevalle Niittyportin suun terveydenhuollon ensimmäisen vaiheen yksikölle, joka otetaan käyttöön alkuvuodesta 2025.

2 Tarvekuvaus

2.1 Strategiset perustelut

Aluevaltuuston 11.6.2024 § 36 päättämien palvelustrategian palvelujen verkoston kehittämisen strategisten linjausten mukaisesti suun terveydenhuollon palveluita voidaan koota suurempiin yksiköihin. Lisäksi terveysasematoiminnan lähiterveysasemilla ja muissa alueen toimipisteissä voidaan tarjota suun terveyden tarkastuksia esimerkiksi koululaisille.

2.2 Toiminnalliset perustelut

Etelä-Espoon alueella oli ennen vuotta 2020 yhteensä 45 perushoidon hoitohuonetta.

Kuitinmäen suun terveydenhuollon yksikkö suljettiin 2017. Espoonlahden terveysasemalla tapahtui vesivahinko keväällä 2020, joka johti 2022 käynnistyneeseen peruskorjaukseen. Matinkadun suun terveydenhuollon yksikköön tehtiin väistötilat ja niiden toiminta lakkaa Espoonlahden terveysaseman peruskorjauksen valmistuttua 2025. Vuonna 2023 pääkaupunkiseudun erikoishoito siirtyi hyvinvointialueen omaksi toiminnaksi ja laajeni koskemaan koko hyvinvointialuetta. Tapiolan suun terveydenhuollon yksikkö otettiin kyseisen toiminnan käyttöön.

Muutosten seurauksena hoituhuoneiden määrä on vähentynyt 19 hoituhuoneeseen.

Niittykummun suun terveydenhuollon yksikkö aloittaa toimintansa vuonna 2025. Yksikköön tulee 22 perushoidon hoituhuonetta.

Vuonna 2025 tapahtuvat tilamuutokset ja palvelutarve huomioiden puuttuva kapasiteetti Etelä-Espoossa on vuonna 2026 14 vastaanottohuonetta ja vuonna 2030 väestönkasvu huomioiden 21 vastaanottohuonetta. Mikäli palvelusetelistä ja ostopalvelusta luovutaan, puuttuva kapasiteetti on vuonna 2026 22 vastaanottohuonetta ja 2030 väestönkasvu huomioiden 29 vastaanottohuonetta.

Aluevaltuuston 12.12.2023 § 70 päätöksen mukaisesti suun terveydenhuollon palvelulinjan tavoitteena on vähentää ostopalveluiden ja palvelusetelien käyttöä. Palvelujen turvaamiseksi tarvitaan toimitiloja riittävästi omaan toimintaan.

Suurempi yksikkö ja toimivat tilat mahdollistavat uusien toimintatapojen käyttöönoton, välinehuollon tehostamisen sekä siivous- ja vartiointikustannuksissa säästämisen.

2.3 Alueellinen tarkastelu

Väestörakenteen muutokset (ikäntyneiden ja vieraskielisten osuuden kasvu) vaikuttavat suun terveydenhuollon palvelutarpeeseen.

Väestömäärän on ennustettu jatkavan kasvua Espoon alueella niin lasten, työkäisten kuin ikääntyneidenkin ikäryhmissä.

Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa arviolta 10 000 asukkaalla Espoon alueella vuoteen 2030 mennessä. Ikääntyessä perussairaudet lisääntyvät, mikä kasvattaa hammashoitokäyntien vaativuutta. Huono suun terveys on myös riskitekijä monissa perussairauksissa. Lisäksi vieraskielisten asukkaiden määrän on ennustettu kasvavan vuodesta 2023 vuoteen 2030 yli 30 000 asukkaalla.

Espoossa suurin suun terveydenhuollon palveluja käyttäneiden aikuisten ikäryhmä vuonna 2023 oli 35-vuotiaat, mutta asiakkaiden mediaani-ikä oli jo 52 v. Ikääntyneistä moni siirtyy työelämän jälkeen yksityiseltä sektorilta julkisen sektorin palvelujen piiriin.

3 Kohdekartoitus ja kohdekuvaus

3.1 Kohdekartoitus

Aluevaltuuston 11.6.2024 § 36 päättämien palvelustrategian palvelujen verkoston kehittämisen strategisten linjausten mukaisesti suun terveydenhuollon palveluita voidaan koota suurempiin yksiköihin. Hankkeen toteutusta varten tarkasteltiin nykyisten suun terveydenhuollon yksiköiden laajentamismahdollisuudet. Laajennuksen näkökulmasta vaihtoehtoina oli Kivenlahden suun terveydenhuollon yksikön laajentaminen Kivenlahden terveystasemalta vapautuviin tiloihin avosairaanhoidon siirryttyä Espoonlahden terveystasemalle tai Niittykummun suun terveydenhuollon yksikön laajentaminen.

Kivenlahden suun terveydenhuollon yksikön muutostöiden toteutus vaatisi oikomishoidon väistötiloja tai perushoidon toiminnan tilojen siirtämistä väliaikaisesti oikomistoimintaan. Laajennus ei mahdollistaisi muiden yksiköiden siirtämistä Kivenlahteen.

Niittykummun suun terveydenhuollon yksikön laajentaminen pystyttäisiin toteuttamaan nykyisen toiminnan jatkuessa normaalisti. Toiminnallisesti Niittyportin yksikön tilankäyttö on tehokkaampaa. Yksikössä on

mahdollista ottaa käyttöön märkäimujärjestelmä. Niittyporttiin on mahdollista keskittää Nöykkiön ja Kivenlahden toimipisteet ja muodostaa yksi toiminnallisesti isompi yksikkö.

Suurempi yksikkö ja toimivat tilat mahdollistavat uusien toimintatapojen käyttöönoton, välinehuollon tehostamisen sekä siivous- ja vartiointikustannuksissa säästämisen.

Edellä kuvattujen kohteiden lisäksi kartoitettiin ja vertailtiin myös muita lähialueen kohteita. Niittykummun suun terveydenhuollon laajennus oli kokonaisarviointina soveltuvien vaihtoehtojen joukossa.

3.2 Kohdekuvaus

Kiinteistö sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella Espoon Niittykummussa Länsiväylän, Niittykummun metroaseman ja Kehä II lähellä.

Kiinteistössä olevat rakennukset koostuvat vuonna 1972 rakennetusta toimistotalosta, sekä 2006 rakennetusta viisikerroksisesta toimistotalosta. 1970-luvun toimistotalo on peruskorjattu 2006 ja edelleen 2023. Uudisrakennuksena on toteutettu kaksikerroksinen korkea pääsisäänkäyntiaula. Tontilla sijaitsevat, rakennusten väliin jäävät, sisäpihat sekä rakennuksia reunustavat pysäköintialueet on myös kunnostettu. 1970-luvulla rakennettu osuus on arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema.

Rakennuksen 2023 peruskorjatuissa tiloissa toimii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen perhekeskus sekä keskusarkisto. Rakennuksen muita toimijoita ovat muun muassa ravintola ja tanssikoulu.

Suun terveydenhuollon laajennusosan tilat (23 vastaanottohuonetta) sijaitsevat samassa kerroksessa jo rakenteilla olevan suun terveydenhuollon ensimmäisen osan (22 vastaanottohuonetta) tilojen kanssa. Jo rakenteilla olevien ensimmäisen vaiheen tilojen sosiaalitulojen

mitoituksessa ja suunnittelussa on huomioitu mahdollisen laajennuksen tuomat tarpeet. Samassa rakennuksessa sijaitsee syksyllä 2023 käyttöön otettu Niittykummun perhekeskus.

4 Hankkeen laajuus, laatu ja ympäristötavoitteet

4.1 Toiminnan kuvaus

Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat suun terveydenhuollon käyttöön, yhteensä 874 m² sisältäen 23 vastaanottohuonetta sekä toimisto- ja sosiaalitylöitä. Suun terveydenhuolto on auki arkisin klo 8.00–15.00. Laajennusosan valmistuttua Niityportin suun terveydenhuoltoon tulee kokonaisuudessaan henkilökuntaa noin 100.

Tilat suunnitellaan ja mitoitetaan rakennustapaselostuksessa ja huonekortissa määriteltyjen periaatteiden mukaan ja ne mahdollistavat suun terveydenhuollon toiminnan tehokkaan toteuttamisen.

4.2 Hankkeen laajuus

Vuokra-alue kattaa Niityportti 4:ssä sijaitsevat tilat, joiden pinta-ala on 874 m².

Vuokralaisella on oikeus käyttää rakennuksen yhteisiä aulatiloja ja piha-alueita, kuten on määritelty vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä.

Pysäköinnin osalta vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralle pysäköintialueelta myös nimettyjä paikkoja, kuitenkin siten, että pysäköintioikeuksien määrittelyssä otetaan huomioon vuokralaisen kohtuullinen pysäköintitarve.

Vuokralainen voi pysäköidä kaikille vapaana oleville pysäköintipaikoille, joita ei ole osoitettu vieraspysäköintiin tai nimetysti jonkin toimijan yksinoikeudelliseen käyttöön.

4.3 Laatu

Tiloissa suoritetaan täydellinen peruskorjaus ja valmistuessa tilat ovat uutta vastaavat. Peruskorjauksen yhteydessä tilojen talotekniikka uusitaan kokonaisvaltaisesti.

- Vastaanottohuoneet G1-lääkintätilaluokitettut sähköjärjestelmien osalta
- Hammaslääkäritiloissa S2-sisäilmaluokka (hyvä sisäilmasto)
- Materiaalien päästöluokka M1
- Vastaanottohuoneissa erillisjäähdytys.
- Rakennuksen automaatiojärjestelmät modernisoidaan olosuhdesensoreineen
- Lukitus toteutetaan modernilla kulunvalvontajärjestelmällä (käynti kulkutunnisteella)

Henkilökunnalle toteutetaan viihtyisät tauko- ja taustatilat, jotka takaavat sujuvat arjen ja työntekijöiden työhyvinvointia.

Kiinteistön omistaja hakee kohteelle ympäristösertifikaattia LEED (Gold) sekä, Well-sertifikaattia (Gold). Kohteeseen on asennettu maalämpö ja aurinkopaneelit.

4.4 Hankkeen ympäristötavoitteet

4.4.1 Ympäristökuormituksen minimoiminen

Kestävä kehitys on Niittyportin kiinteistön uudistamisen perustana. Suun terveydenhuollon yksikkö toteutetaan konversiokohteeseen. Konversiokohteessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita, vähennetään sitä kautta uuden rakennusmateriaalin tarvetta ja minimoidaan rakentamisesta aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Vanhan rakennuksen uudelleenkäyttö ja kiinteistön kehitys korkealuokkaisten ympäristöstandardien mukaisesti ovat hankkeen kestävyysden takaavia vastuullisuustekoja.

4.4.2 Saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä

Rakennus sijaitsee erittäin hyvien julkisten kulkuyhteyksien päässä lähellä Niittykummun metroasemaa, mikä kannustaa työntekijöitä ja asiakkaita käyttämään ympäristöystävällisiä liikkumistapoja.

4.4.3 LEED-sertifikaatti

Kohteelle haetaan LEED-sertifikaattia, joka ohjaa ympäristöystävälliseen rakentamiseen ja toimintaan. Sertifikaatin vaatimukset edistävät energiatehokkuutta, vedenkulutuksen minimointia, sisäilman laadun parantamista sekä ympäristövastuullisten materiaalien käyttöä.

5 Tilahankkeen vaikutukset

5.1 Vaikutukset palveluverkkoon

Kivenlahden oikomishoito ja Nöykkiön hammashoitolan toiminta siirretään Niittykummun suun terveydenhuollon yksikköön. Kivenlahden ja Nöykkiön suun terveydenhuollon yksiköt suljetaan. Niittykummun suun terveydenhuollon yksikön laajennusvaiheen nettovaikutus vuoden 2025 tilanteeseen verrattuna on 12 uutta vastaanottohuonetta.

5.2 Vuokrakustannukset

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa tilat määräaikaisella 15 vuoden vuokrasopimuksella suun terveydenhuollon käyttöön. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta ja toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta. Vuokranantajan vastuulla on kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestäminen.

Vuokrattavan tilan yhteenlaskettu pääoma- ja ylläpitovuokra on 314 235,6 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrakauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tilat on luovutettu vuokralaiselle. Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan tiloihin sopimuksessa määritellyt muutostyöt.

Yhteenveto laajennusosan vuokrakustannuksista (ilman arvonlisäveroa).

Kustannuserä	Kuukausittain (EUR)	Vuosittain (EUR)
Pääomavuokra	22 078,50	264 942,00
Lämmitysvastike	629,28	7 551,36
Ylläpitovuokra	3 478,52	41 742,24
Yhteensä	26 186,30	314 235,60

Kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja, joka hoitaa peruskorjaukset, lämmitys-, jäähdytys- ja viemäröintijärjestelmät sekä turvallisuus- ja hälytysjärjestelmät. Kustannukset allokoidaan kuukausittaiseen ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa käyttäjien tiloihin aiheuttamista vahingoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vastuunjakotaulukon mukaan.

5.3 Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu

Hankkeen toteutus vaikuttaa vuokra-, henkilöstö- ja muihin kustannuksiin sekä toimintatuottoihin. Hankkeen myötä vuokratkustannukset nousevat 156 tEUR/vuosi. Oletuksena on, että Nöykkiön ja Kivenlahden suun terveydenhuollon yksiköiden henkilöstö siirtyy Niittykumpuun, ja siirtyvän toiminnan tuotot ja kustannukset säilyvät vuokratkustannuksia lukuun ottamatta ennallaan. Niittykummun nykytasosta lisääntyvien hoitohuoneiden aiheuttama toimintatuottojen kasvu on arviolta n. 0,6 mEUR, henkilöstökustannusten n. 1,7 mEUR, palvelujen ostojen n. 0,8 mEUR, tarveainekulujen n. 0,8 mEUR, ja muiden kulujen n. 0,2 mEUR vuositasolla.

Hanke mahdollistaa ostopalveluiden ja palvelusetelin käytön vähentämisen. Oman palvelutuotannon käynnit ovat keskimäärin 29 EUR/käynti edullisempia kuin palveluseteli- ja ostopalvelukäynnit. Jos palvelusetelien ja ostopalvelun käynnit siirtyvät omaan tuotantoon, säästöä syntyisi n. 611 tEUR (Espoon palvelusetelikäynnit 2023: 21 055 x 29 EUR). Hankkeen myötä voidaan saavuttaa positiivisia kustannusvaikutuksia, mikäli ostopalvelu- ja palvelusetelitoiminnan

käyttöä vähennetään. Tällöin kokonaistaloudelliset vaikutukset ovat 29 EUR/asiakaskäynti edullisempaa.

6 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu: Q3/2024 – Q1/2025
- Rakentaminen: Q1/2025 – Q4/2025
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus: Vuokrakauden aloitus viimeistään 1.1.2026 ja käyttöönotto Q1/2026.
- Vuokrakausi: 15 vuotta

7 Rahoitussuunnitelma

Hanke on aluevaltuuston 27.9.2022 § 55 hyväksymän investointisuunnitelman 2023–2026 ja 2024–2027 mukainen tilahanke. Hankkeen kustannukset huomioidaan vuosittain talousarviossa kohteen käyttöönotosta vuodesta 2026 lähtien.