



11.03.2021

Asia/3

§ 20

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet jaoston esitys kaupunginhallitukselle Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

A

esitti kaupunginhallitukselle Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen 4.12.2018 päivätyn ja 20.6.2019/8.12.2020 tarkistetun hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnalisäverottomana on 84 200 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

B

esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki perustaa kiinteistöosakeyhtiön vastaamaan hankkeen toteuttamisesta.

C

oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tilat- palvelun jatkamaan hankkeen suunnittelua ja hankintojen kilpailutusten valmistelua odottamatta hankepäättöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Erja Erra, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskustan THK_HS_08122020
- 2 Keskustan THK_HS_08122020_Liitteet
- 3 Lausunto HKL_30.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Postiosoite
PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



11.03.2021

Asia/3

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Kamppiin, Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle, osoitteeseen Salomonkatu 8a toteutettavaa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusta. Kaupunginvaltuuston 25.11.2020 § 328 hyväksymän taloussuunnitelman vuosille 2021 - 2030 mukaisesti vuokrahankkeena toteutettava uudisrakennus sisältää sosiaali- ja terveystoimen palvelutilojen lisäksi Kampin metroaseman tiloja sekä liiketiloja.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää myös, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää sille rakennusinvestointia koskevan poikkeusluvan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, sosiaali- ja terveystoimen toimialan ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) sekä Sähkötalon tilojen osalta Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalon yhteistyönä.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Hankesuunnitelma perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 § 347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030, sen pohjalta laadittuun ja 22.5.2017 päivättyyn tarveselvitykseen sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan 20.6.2017 § 181 tekemään tarvepäätökseen.

Hankkeesta laadittiin 4.12.2018 päivätty hankesuunnitelma, jossa terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintoja oli sijoitettu uudisrakennuksen lisäksi myös viereiseen Sähkötalon. Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi hankesuunnitelmasta 15.1.2019 § 3 lausunnon, jossa se hyväksyi hankesuunnitelman omalta osaltaan ja edellytti muun muassa, että terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot sijoittuvat samaan rakennukseen.

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo antoi hankesuunnitelmasta 5.2.2019 päivätyn lausunnon ja esitti, että koko terveys- ja hyvinvointikeskuksen tulisi sijoittua uudisrakennukseen.

Saatujen lausuntojen perusteella tarkistettiin asemakaavan muutokseen hanketta varten varattava rakennusoikeus ja hankesuunnitelman viitesuunnitelma niin, että koko terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilaoh-



jelma on mahdollista sijoittaa uudisrakennukseen. Tarkistettu hankesuunnitelma on päivätty 20.6.2019.

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi tarkistetun hankesuunnitelman omalta osaltaan 20.8.2019 § 182.

Helsingin kaupungin liikennelaitos antoi lausunnon hankesuunnitelmas-
ta 30.8.2019.

Hankesuunnitelmaa on täydennetty vielä päivämäärällä 8.12.2020 hankkeen toteutusmuotoselvitysten ja teknisten ratkaisujen osalta. Lisäksi on laadittu selvitys uudisrakennuksen, Koy Helsingin Sähkötalon ja Kampin keskuksen kiinteistöjen välille tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja rasitesopimuksista.

Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Helsingin kaupungin tavoitteena on toteuttaa koko kaupungin alueelle palveluverkkosuunnitelman mukaisesti monipuoliset, tehokkaasti toimivat, kilpailukykyiset ja hyvin saavutettavat julkiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut.

Kaupungin eteläosien tarvitsemat palvelut esitetään sijoitettavaksi Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen Kamppiin. Siihen tukeutuvia peruspiirejä ovat Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Lauttasaari ja Reijola. Näiden alueiden väestöennuste on 138 300 asukasta vuoteen 2026 mennessä. Eteläisten kaupunginosien väestönkasvun myötä sosiaali- ja terveyspalvelujen tarve alueella lisääntyy. Myös palvelujen tarjonta monipuolistuu. Toiminnan käytössä tällä hetkellä olevat tilat eivät vastaa tarvetta, ovat väliaikaiset ja sijaitsevat kiinteistöissä, jotka tulevat peruskorjattaviksi viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

Palveluverkon kehittämissuunnitelman mukaan Kamppiin sijoittuisivat Viiskulman ja Töölön sekä Kivelään Töölön terveysaseman yhteyteen väliaikaisiin tiloihin vuoden 2021 loppuun mennessä siirtyvän Laakson terveysaseman toiminnat.

Hankkeeseen sisältyvät osittain tai kokonaan uusittavaksi tulevat Kampin metroaseman tilat ovat monilta osin vanhentuneet ja korjauksen tarpeessa.

Viitesuunnitelma

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus on suunniteltu rakennettavaksi Kamppiin, Sähkötalon ja Autotalon väliin Runeberginkadun, Fredrikinkadun, Kampinkujan ja Salomonkadun rajaamalle alueelle, Kampin



metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle ja sen viereiselle aukiolle. Rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti ja rakennusteknisesti poikkeuksellisen vaativa.

Uudisrakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennus liittyy maanalaisilta osiltaan Sähkötalon ja Kampin keskuksen kiinteistöihin, metron maanalaisiin tiloihin ja Salomonkadun joukkoliikennetunneliin. Kellarikerrokseen sijoittuvat lastaus-, huolto-, paikoitus- ja sosiaalitalat sekä osa teknisistä tiloista. Rakennuksen ensimmäinen kerros toimii pääasiassa Kampin metroaseman, mutta myös terveys- ja hyvinvointikeskuksen sääntulo- ja poistumistiekerrokseksi. Muilta osin se on viitesuunnitelmassa varattu liiketiloiksi. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen toiminta sijoittuu kuuteen maanpäälliseen kerrokseen, kerrokseen 2-7. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa on teknisiä tiloja.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloihin sijoittuvat pääasiassa aikuisväestölle suunnatut sosiaali- ja terveyspalvelut: terveysasematoiminta, psykiatria- ja päihdevastaanotto, nuorten- ja aikuisten sosiaalityö sekä fysio- ja toimintaterapia-, laboratorio- ja kuvantamispalvelut. Osa palveluista on tarkoitettu myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Tilat suunnitellaan käyttäjän esittämän uuden toimintamallin mukaisiksi, toiminnallisesti ja tilankäytöltään tehokkaiksi ja mahdollisimman joustavasti eri toimintoille muunneltaviksi. Osa vastaanottohuoneista, taustatyötilat ja työpisteet, asiakkaiden odotustilat sekä tauko- ja ryhmätyötilat on sijoitettu ulkoseinille.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen sisääntulo- ja aulapalvelutilat sijaitsevat katutasolla rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Toiseen kerrokseen sijoittuvat akuuttitoiminnan tilat ja kolmanteen kerrokseen laboratorion ja kuvantamisen tilat. Kerrokseen 4-7 sijoittuvat monipuoliset vastaanotto-, toimenpide-, fysioterapiatilat. Rakennukseen tulevia ryhmä- ja monitoimitiloja on mahdollista käyttää kaupungin strategiaohjelman mukaisesti myös muuhun toimintaan niinä aikoina, kun tiloja ei ole varattu terveys- ja hyvinvointikeskukselle.

Metron tilat

Uudisrakennus toteutetaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) vuonna 1983 valmistuneen Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle. Sen maanpäälliset osat pääosin puretaan. HKL:n nykyiset tilat ja toiminta sisältyvät yhdessä sovittavin muutoksin uudisrakennukseen. Metron laituritaso liukuporras-, hissi- ym. yhteyksi-



neen ja tiloineen jää ennalleen. Metron lippuhalli oheistiloinen uusitaan tai peruskorjataan ja sovitetaan osaksi uudisrakennuksen ensimmäistä eli katutasoa kerrosta. Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan kaikilta osiltaan niin, että metron toiminta ja metroliikenteen kehittäminen on sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti mahdollista. Metron/HKL:n viitesuunnitelman mukainen tilakokonaisuus on noin 745 htm². Lopullinen laajuus tarkentuu yleissuunnitteluvaiheessa.

Hankkeen rakentamisen erityisvaatimuksena on varmistaa metron, sen järjestelmien ja poistumisteiden sekä ympäröivien katualueiden esteettön, turvallinen ja häiriötön käyttö koko toteutuksen ajan. Rakennuksen perustaminen osittain alapuolella olevien metron tilojen läpi monilta kohdin louhittuun kallioon vaatii erityisen tarkkaa suunnittelua ja toteutusta.

Liiketilat

Valmisteilla olevassa asemakaavassa on rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta liiketilaa varten. Viitesuunnitelman mukaisten liiketilojen laajuus on yhteensä noin 565 htm². Liiketilojen lopullinen laajuus varmistuu yleissuunnitteluvaiheessa. Jatkosuunnittelun yhteydessä on tarkoitus tutkia terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilojen sijoittamista viitesuunnitelmassa liiketiloille varatuille alueille.

Energia- ja elinkaaritavoitteet

Rakennuksen suunnitteluratkaisut, toteutus, ylläpito ja käyttö suunnitellaan vastaamaan Helsingin kaupungin elinkaari- ja energiatehokkuuden vaatimuksia ja tavoitteita.

Asemakaavan muutos ja hankkeen erityispiirteet

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen kanssa. Asemakaavan muutoksesta on laadittu, 14.5.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Se on ollut nähtävillä kesäkuussa 2019.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmissa on huomioitu kaavamuutoksen edellyttämät kaupunkikuvalliset reunaehdot ja kaavoittajan ohjeet rakennuksen sijoittelusta, muodosta ja korkeudesta uudisrakennuksen muodostaessa päätteen Tennispalatsinaukiolle ja sijoituessa Alvar Aallon suunnitteleman, suojellun Sähkötalon ja Autotalon väliin. Suunnittelua ovat ohjanneet myös Malminkadulla sijaitsevan synagogan



asema kaupunkikuvassa sekä vaatimus Salomonkadun jatkumisesta ehjänä Mannerheimintieltä Runeberginkadulle asti.

Hankkeen laajuus

Hankkeen viitesuunnitelman mukainen kokonaislaajuus on 16 383 brm². Huoneistoala on 11 990 htm² ja tekniset tilat mukaan lukien 13 833 htm². Terveys- ja hyvinvointikeskuksen huoneistoala on noin 10 680 htm² sisältäen HUS kuvantamisen ja laboratorion tiloja yhteensä 1 680 htm². HKL:n ja metron tilojen huoneistoala noin 745 htm² ja liiketilöiden huoneistoala noin 565 htm².

Vapautuvat tilat

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen valmistuttua vapautuu tiloja muista toimipisteistä yhteensä noin 10 185 htm². Toimialan tavoitteena on luopua Viiskulman terveysaseman vuokratilasta, yhteensä 2 565 htm², Töölön ja Laakson terveysasemien toimintojen Kivelän sairaalan rakennuksissa 25 ja 27 käytössä olevista tiloista, yhteensä noin 7 250 htm² ja Auroran sairaala-alueella kaupungin psykiatrian toiminnan käytössä olevista tiloista, yhteensä 370 htm².

Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitelmaan perustuva arvio hankkeen rakentamiskustannuksesta on arvonlisäverottomana 84,2 milj. euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Arvio terveys- ja hyvinvointikeskuksen kustannuksesta koko hankkeen huoneistoneliöhinnalla laskettuna on noin 75 milj. euroa (alv. 0 %).

Arvio liiketilöiden kustannuksesta koko hankkeen huoneistoneliöhinnalla laskettuna on noin 4 milj. euroa (alv. 0 %).

Arvio HKL:n ja metron tilojen kustannuksesta koko hankkeen huoneistoneliöhinnalla laskettuna on noin 5,23 milj. euroa (alv. 0 %).

Kustannusten jakautuminen eri käyttäjille on hankesuunnitteluvaiheen arvio. Tilojen lopullinen laajuus, laajuuden ja eri kustannuserien jakautuminen toimijoiden kesken sekä HKL:n ja metron nykyisten tilojen korjausaste varmistuvat vasta suunnitelmien tarkentuessa.

Metron valvomon järjestelmien tulee olla toisinnettu uuteen paikkaan ennen rakentamisen aloitusta. Nämä kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannusarvioon. Kustannusarvioissa ei ole huomioitu liittymistä väestönsuojaan.



Rungon tärinäeristykselle on arvioitu 400 000 euroa (alv. 0 %) ilman suunnitelmia. Louhintatyöt on kustannusarvioissa huomioitu kiilaamalla, eikä kustannusarviossa siitä syystä ole varauduttu metron pysäyttämiseen.

Hankkeen toteuttaminen sisältää riskejä, joita on tunnistettu ja joiden kustannuksia on arvioitu sillä tarkkuudella mikä hankesuunnitteluvaiheessa on ollut mahdollista. Rakentamispaikan ja metron erityisvaatimuksista aiheutuvia lisäkustannuksia hankkeelle on arvioitu ilman suunnittelukustannuksia ja kustannusvarauksia olevan noin 9,7 milj. euroa eli 600 euroa/bm².

Muut liittyvät kustannukset

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus sijoittuu Kampinkujalle vastapäätä Sähkötalon luoteissivua. Hankkeen toteutuksessa ja kustannuksissa huomioidaan uudisrakennukseen sisältyvät, Sähkötalon teknisiin järjestelmiin ja poistumisteihin liittyvät välttämättömät muutokset. Toteutuksen aikana varmistetaan esteetön kulku Sähkötalon Kampinkujan puoleiselle pääsisäänkäynnille. Kustannusarvio ei kuitenkaan sisällä esim. korvauksia Koy Sähkötalon liiketoilille mahdollisesti aiheutuvista toteutuksen aikaisista häiriöistä.

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ei sisällä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia (esim. purkutyöt ja pilaantuneiden maiden poistaminen), vaan ne varaudutaan rahoittamaan esirakentamisen investointimäärärahalla. Kustannusarviossa ei ole huomioitu myöskään hankkeen toteuttamisesta vastaamaan esitettävän kiinteistöosakeyhtiön hallintokuluja.

Tilakustannus käyttäjälle

Vuokralaskelma on tehty uudelle osaketilalle. Uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat:

Arvio tilakustannuksesta on noin 42,5 euroa/htm²/kk, noin 454 000 euroa/kk ja noin 5,45 milj. euroa/v. Pääomavuokran osuus em. tilakustannuksista on noin 38,8 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus 3,8 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 10 680 htm².

Tuottovaade laskelmassa on 3 %, vuokra-aika on 20 vuotta, poistoaika 30 vuotta ja kuluva osuus 100 %. Investointikustannus on koko hankkeen investointikustannus. Vuokrattava ala on sosiaali- ja terveystoi-



melle vuokrattava ala sisältäen HUS Laboratorion ja HUS Kuvantamisen tilat.

Oletuksena on yhtiömuotoinen toteutus. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneen laajuuden ja kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra on arvioitu tilatyypin (F terveyskeskus) mukaisen ylläpitovuokran mukaisena ja se tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Muut tilat

Muiden tilojen laskennallinen kokonaisvuokra on yhteensä 668 257 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 310 htm².

Arvio tilakustannuksesta hankesuunnitelman mukaiselle HKL:n ja metron tilojen laajuudelle 745 htm² on 380 400 euroa/v.

Arvio tilakustannuksesta hankesuunnitelman mukaiselle liiketilan laajuudelle 565 htm² on 288 240 euroa/v.

Jos metron/HKL:n tilojen omistus tulisi HKL:lle, perustuisi tilojen hallinta tällöin osakeomistukseen.

Hankkeen lopullinen laajuus ja vuokrataso sekä niiden jakautuminen ja rakentamiskustannusten jyvittäminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Rahoitus

Hanke (nimellä Kampin terveys- ja hyvinvointikeskus) sisältyy kaupunginvaltuuston 25.11.2020 § 328 hyväksymän taloussuunnitelman vuosille 2021 - 2030, sosiaali- ja terveystoimialan vuokra- ja osakehankkeen, jonka vuokra-aika on 2027 - 2057.

Hankkeen toteutusmuoto

Hankkeen toteutusvaihtoehtoista on laadittu selvitys ja järjestetty markkinavuoropuhelu kevään 2020 aikana. Selvityksen perusteella hanke esitetään toteutettavaksi kahdessa eri osassa niin, että osa 1 käsittää maanalaisten tilojen ja 1. kerroksen rakentamisen ja osa 2 kerrosten 2-7 rakentamisen.

Hankkeen toteutusmuodosta ei ole tehty päätöstä. Kaupunkiympäristön toimialan tilat- palvelu esittää, että kaupunki käynnistää tilahankkeen toteuttamisen perustamalla omistukseensa kiinteistöosakeyhtiön, joka vuokraa tontin ja vastaa hankkeen toteutuksesta, rakennuksen omis-



11.03.2021

tamisesta ja ylläpidosta. Kaupunkiympäristön toimialan tilat- palvelu vuokraa THK:n tilat sosiaali- ja terveystoimialalle.

Kaupunki järjestää perustettavan kiinteistöosakeyhtiön rahoituksen myöhemmin sovittavalla tavalla.

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaisesti rakentaminen käynnistyy vuoden 2023 alussa edellyttäen, että asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Tällöin rakennustyöt valmistuisivat vuoden 2027 alussa ja toiminta uusissa tiloissa voi käynnistyä kesällä 2027.

Aikataulun toteutumiseen vaikuttavat myös hankkeen päätöksenteon ja rahoitusjärjestelyjen vaatima aika. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää sille rakennusinvestointia koskevan poikkeusluvan.

Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 20.8.2019 § 182 antanut puoltavan lausunnon keskustan THK:n 4.12.2018 päivätystä ja 20.6.2019 tarkistetusta hankesuunnitelmasta.

Helsingin kaupungin liikennelaitos on antanut lausunnon 4.12.2018 päivätystä ja 20.6.2019 tarkistetusta hankesuunnitelmasta 30.8.2019.

Kaupunginmuseo ja Alvar Aalto -säätio ovat antaneet hankkeesta lausunnon 29.6.2018.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 § 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Erja Erra, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskustan THK_HS_08122020
- 2 Keskustan THK_HS_08122020_Liitteet
- 3 Lausunto HKL_30.8.2019



11.03.2021

Asia/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tilat- palvelu
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 02.06.2020 § 87

Sosiaali- ja terveyslautakunta 19.05.2020 § 75

Sosiaali- ja terveyslautakunta 20.08.2019 § 182

Sosiaali- ja terveyslautakunta 13.08.2019 § 159

Sosiaali- ja terveyslautakunta 15.01.2019 § 3

Sosiaali- ja terveyslautakunta 18.12.2018 § 346

Sosiaali- ja terveyslautakunta 20.06.2017 § 181

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 23.04.2019 §
7

Sosiaali- ja terveyslautakunta 23.05.2017 § 168

Sosiaali- ja terveyslautakunta 02.05.2017 § 120