



§ 68

Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavien tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-003134 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavien tilojen 6.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 5 000 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 4 490 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Laakson terveysaseman ja neuvolan korvaavat tilat Hs 06032020
- 2 Liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian toiminnoille Kivelän sairaalan rakennuksiin 25 ja 27, osoitteessa Sibeliuksenkatu 14 - 16, toteutettavia korjaus- ja muutostöitä.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki ja HUS ovat valmistelleet Laakson yhteissairaalaista 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman. Laakson yhteissairaalan toteuttaminen edellyttää Laakson sairaalan rakennuksen 4 purkamista. Ennen sitä rakennuksessa oleville toiminnoille järjestetään korvaavat tilat.



Laakson terveysasema, neuvola ja avofysioterapia esitetään sijoitettavaksi korvaaviin tiloihin Kivelän sairaala-alueen rakennuksiin 25 ja 27, niissä nyt toimivan Töölön terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian yhteyteen. Laaksosta siirtyvien toimintojen sijoittuminen Töölön terveysasematoimintojen kanssa samoihin tiloihin on mahdollista hyödyntämällä rakennuksessa 25 vapaana olevia tiloja ja tehostamalla tilankäyttöä. Hankesuunnitelma koskee toimintojen sijoittamiseksi tarvittavia muutostöitä ja muita samassa yhteydessä toteutettavia välttämättömiä korjaustöitä.

Hankkeen toteutus

Kivelän sairaalan rakennus 25 on valmistunut vuonna 1935. Se on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennuksen kokonaislaajuus on 8 920 brm². Tällä hetkellä siinä toimivat Töölön terveysasema, neuvola, suun terveydenhuolto, puheterapia ja fysioterapia. Rakennuksen kolmannessa kerroksessa on käyttämätöntä tilaa noin 440 htm².

Rakennus 27 on Kivelän sairaalan rakennukset 25 ja 9 yhdistävä laajennusosa. Siihen sijoittuvat sairaalan sisäänkäynti, terveysaseman ilmoittautuminen, auditorio, kahvio ja työtiloja. Rakennuksen kokonaislaajuus on 2 576 brm².

Hankkeen tavoitteena on Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian toiminnan siirtäminen Kivelään mahdollisimman vähäisin tilamuutoksia eikä lähtökohtana ole rakennusten täydellinen peruskorjaus. Korvaavat tilat ovat käytössä noin vuoteen 2027 asti. Tämän jälkeen sekä Laaksosta siirtyvät että rakennuksissa olevat Töölön toiminnot on tarkoitus sijoittaa uuteen Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen.

Tarvittavat tilamuutokset ja hankkeessa toteutettavat muutos- ja peruskorjaustyöt ovat pääosin sisätilojen kunnostustöitä. Kantaviin rakenteisiin tehdään uusia viemäröintejä varten tarvittavat läpiviennit. Rakennuksen 27 katolla oleva iv-konehuone uusitaan. Ilmanvaihto huoneissa kunnostetaan, aula-, käytävä- ja huonetilojen iv-päätelaitteet sekä toiminnan kannalta välttämättömät sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät uusitaan. Sähkökeskuksia, valaistusta, sekä turvallisuus- ja tietoverkkojärjestelmiä uusitaan vastaamaan toiminnan edellyttämää tasoa.

Korvaavien tilajärjestelyjen lisäksi rakennuksissa 25 ja 27 toteutetaan hankesuunnittelun yhteydessä tehdyissä tutkimuksissa havaitut, pääasiassa talotekniikkaan ja sisäilman laatuun liittyvät kiireelliset korjaukset. Korjaustoimenpiteet voidaan suorittaa samanaikaisesti tilojen muutostöiden yhteydessä.



Laajuus

Muutostöiden kokonaisala on 4 930 brm², huoneistoala 4 145 htm² ja hyötyala 4 035 hum².

Kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 490 000 euroa ja noin 911 euroa/brm² kustannustasossa 11/2019.

Kustannusarvio jakautuu korjauskustannuksiin ja muutostöiden kustannuksiin. Korjauskustannukset ovat talotekniikkaan ja sisäilmaan liittyviä kiireellisiä toimenpiteitä, jotka tulivat esille kesällä 2019 tehdyistä kunto-
tutkimuksista ja Etelä-Suomen aluehallintoviraston työsuojelun vastuu-
alueen 10/2019 tekemästä työsuojelutarkastuksesta. Muutostöiden
kustannukset syntyvät Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysio-
terapian siirtyessä Töölön terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian
yhteyteen.

Korjauskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 730 000 eu-
roa ja muutostöiden kustannukset arvonlisäverottomana yhteensä
3 760 000 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden
(Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 26,96 eu-
roa/htm²/kk, yhteensä 111 767 euroa/kk ja noin 1,34 milj. euroa/v. Ne-
liövuokran perusteena on 4 145 htm². Pääomavuokran osuus on 23,16
euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,81 euroa/htm²/kk.

Pääomavuokra muodostuu Kivelän sairaalan rakennusten 25 ja 27 ne-
liöiden määrällä painotetusta nykyisestä pääomavuokrasta 14,40 eu-
roa/htm²/kk ja korvaavien tilojen muutostöiden kustannuksesta aiheutu-
vasta lisävuokrasta 8,76 euroa/htm²/kk. Lisävuokra on laskettu 10 vuo-
den annuiteettina 3 % korolla.

Ylläpitovuokra on terveysasemien keskimääräinen ylläpitovuokra lisät-
tynä 0,5 euron hallintokululla.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mu-
kaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuok-
raa vastaavaksi.

Rahoitus



Talonrakennushankkeiden rakentamishjelman kohdassa 8020205 on hankkeelle varattu määrärahaa yhteensä 4 milj. euroa vuosille 2020 - 2021.

Toteutus ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Hankesuunnittelu	8/2019 - 12/2019
Toteutussuunnittelu	3/2020 - 8/2020
Rakentamisen valmistelu	9/2020 - 10/2020
Rakentaminen/käyttöönotto	2/2021 - 12/2021

Sosiaali- ja terveystoimialan lausunto

Sosiaali- ja terveystoimiala on antanut lausunnon Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta 7.4.2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Laakson terveysaseman ja neuvolan korvaavat tilat Hs 06032020
- 2 Liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta