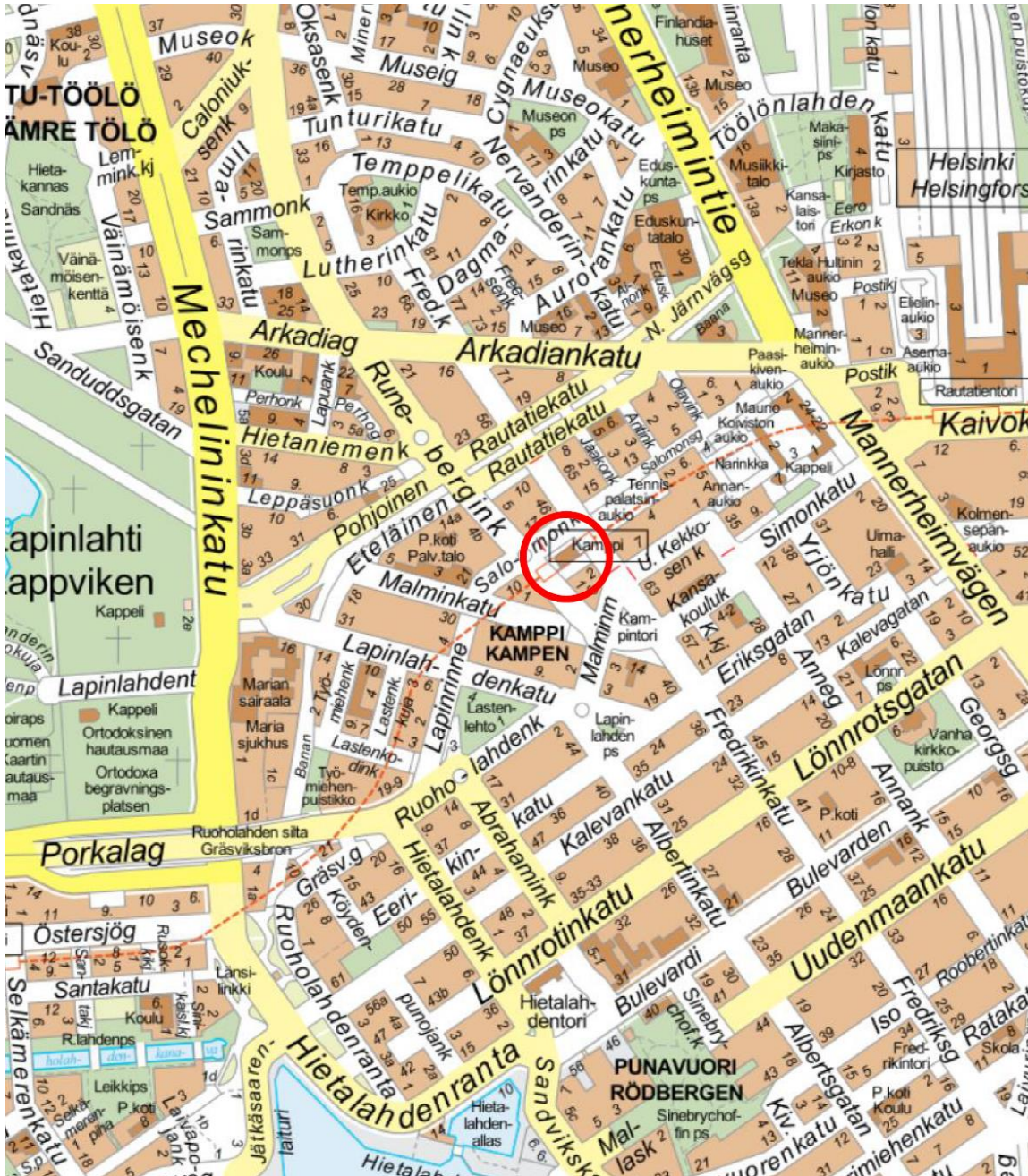


# Keskustan terveyst- ja hyvinvointikeskus

## Salomonkatu 8 a, 00100 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Keskustan THK				<b>Hankennumero</b> 2821P10023	
<b>Osoite</b> Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, 00100 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 527	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 4, Kampi, tontti 9902/2				<b>Kiinteistöobjekti</b> 6995	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Sosiaali- ja terveystoimialan palvelurakennus, Kampin metron läntinen lippuhalli				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Uudisrakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		16 200	12 042		73 920
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 / §347 päättämän palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaisesti rakennetaan ydin- keskustaan hyvin saavutettavissa oleva julkisten sosiaali- ja terveystoimien uudisrakennus. Hankkeen osana uusitaan metron sisäänkäyntialueen tilat.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 4/2019; RI 103,9; THI 184,9)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Kaikki tilat		16 200	12 042		84 200 000 €
THK:n tilat			10 773	5806	75 327 000
Liiketilat			572		3 999 000 €
HKL:n ja metron tilat			697		4 878 000 €
Tekniset tilat			1845		
Investointikustannusten jakautuminen, kaikki tilat					5 154 € / brm <sup>2</sup>
					6 992 € / htm <sup>2</sup>
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
THK tuleva vuokra(htm <sup>2</sup> )	38,53	3,81	42,34	456 129	5,47 M€
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 3,6 M€					
Liikennelaitoksen ja metron tilat: uudishinta laajuudelle 697 htm <sup>2</sup> a '6992 on € 4,9 M€, tilakustannus yht. 0,65 M€/vuosi. Kustannukset ja niiden jakautuminen toimijoiden kesken tarkentuvat jatkosuunnittelussa.					
<b>Hankkeen aikataulu</b>					
Toteutuksen suunnittelu 9/2019 – 5/2021, rakentamisen valmistelu 6/2021 –12/2021, rakentaminen 1/2022 – 1/2025					
<b>Rahoitussuunnitelma</b>					
Keskustan THK on merkitty Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan sosiaali- ja terveystoimen toimialalle 2020 - 2023 toteutettavaksi osake- ja vuokrahankkeeksi.					
<b>Väistötilat</b>	Hankkeen toteuttaminen ei edellytä väistötiloja.				
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>					
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b>					
Laajuus ja rakentamiskustannukset ilmoitettu koko uudisrakennukselle, tilakustannus terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloille.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	9
6	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	12
7	Rakentamiskustannukset.....	13
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	14
9	Ylläpito ja käyttötalous .....	15
10	Hankkeen aikataulu .....	15
11	Rahoitusuunnitelma .....	15
12	Väistöilat.....	15
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	15
14	Päätösehdotus.....	16

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1	Suunnittelutyöryhmä
Liite 2	Tarveselvitys, päivitetty hankesuunnitelmaa varten 4.12.2018
Liite 3	Tilaohjelma THK
Liite 4	Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5	Viitesuunnitelma
Liite 6	Hankeaikataulu
Liite 7	Keskustan THK, valinnanvapauden vaikutusten arviointi
Liite 8	Selvitys koskien Keskustan THK:n toteutusvaihtoehtoja

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 9	Rakennuspaikka
Liite 10	Asemakaavan muutoksen osallitumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 11	Selvitys mahdollisista töistä tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi
Liite 12	Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
Liite 13	Rakenneviitesuunnitelmat
Liite 14	LVIA-viitesuunnitelmat
Liite 15	Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
Liite 16	Palotekninen selvitys
Liite 17	Akustiikkaselvitys
Liite 18	Liikennesuunnitelma
Liite 19	Elinkaari- ja energiatavoitteet
Liite 20	Esteettömyysselvitys
Liite 21	Riskienhallintasuunnitelma
Liite 22	Toteutuksen vaiheistus ja liikennejärjestelyt
Liite 24	Kustannusennuste
Liite 25	Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto-säätiön lausunnot
Liite 26	Asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan muistiot
Liite 27	Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo, lausunto 5.2.2019

## 1 Hankkeen perustiedot



Hankkeen nimi

**Keskustan THK** (Terveys- ja hyvinvointikeskus)

Osoite

Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, Kampinkujaa sivuava tori,

00100 Helsinki

Sijainti

Kaupunginosa 4, Kampi, suunnittelualue koskee Kampin kaupunginosassa olevaa yleisten alueiden kiinteistön tonttia 9902/2 ja sen rakennusta sekä ympäröiviä katualueita.

Hankenumero

2821P10023

Hankkeen tyyppi

Uudisrakennus

Kiinteistöobjekti

6995

Rakennustunnus

527

Tämä hankesuunnitelma koskee Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukselle Kamppiin, Kampin metroaseman läntisen sisäänkäynti- eli lippuhallirakennuksen paikalle rakennettavaa uudisrakennusta.

Keskustan alueella tarvitaan monipuoliset, tehokkaasti toimivat, kilpailukykyiset ja hyvin säästettävät julkiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on kehittää ja yhdistää yhteen pisteeseen nyt hajallaan olevia aikuisväestön palveluja.

Uudisrakennukseen tulevat sijoittumaan pääasiassa aikuisväestölle suunnatut sosiaali- ja terveyspalvelut: terveysasematoiminta, psykiatria- ja päihdevastaanotto, nuorten- ja aikuisten sosiaalityö sekä fysio- ja toimintaterapiapalvelut. Osa palveluista on myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Hankkeen yhteydessä puretaan HKL:n vuonna 1983 valmistunut Kampin metroaseman läntinen lippuhallirakennus ja tehdään tarvittavat peruskorjaus-, muutos- ja laajennustyöt hankkeeseen sisältyvissä metron ja HKL:n tiloissa.

Hanke perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 §347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030, sen perusteella laadittuun ja 22.5.2017 päivättyyn tarveselvitykseen sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan 20.6.2017 §181 tekemään tarvepäätökseen. Hankesuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä kaupunkiympäristön toimiala ja sosiaali- ja terveystoimiala. Hankesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin liikenne- ja liikelaikoksen (HKL) ja Kiinteistö Oy Helsingin Sähkötalon kanssa.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelman viitesuunnitelma on laadittu yhteistyössä asemakaavoituksen asiantuntijoiden kanssa. Hankesuunnitteluvaiheessa on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalveluiden, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja Alvar Aalto- säätiön edustajia.

Liite 1

Suunnittelutyöryhmä

## 2 Selvitys rakennuspaikasta



Keskustan THK:n uudisrakennus sijoittuu Runeberginkadun, Fredrikinkadun, Kampinkujan ja Salomonkadun rajaamalle katu- ja torialueelle ja purettavan Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938-2004. Niissä katualueiden ympäröimä, keskeinen yleinen alue on merkitty toriksi. Torialueelle on osoitettu rakennusala metroaseman lippuhallirakennukselle, josta on yhteys Kampin metron laituritasolle sekä Sähkötalon ja Kampin keskuksen maanalaisiin tiloihin. Ympäröivien katualueiden osalta on kaavassa osoitettu maan alle joukkoliikennetunnelin osa, viereisten kiinteistöjen teknistä tilaa, maanalaista jalankulkualuetta, liike- ja työtilaa, metrotunnelin aluetta, Kampin terminaalin lähiliikenteen maanalaista yhteysaluetta ja teknistä tilaa.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) on suunnittelualue merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1, keskustatoimintojen alueeksi.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutostyö on käynnistetty, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivätty 14.5.2019.

Liite 10  
Liite 9

*Asemaakavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Rakennuspaikka*

Rakennusalue rajautuu kaikilta sivuiltaan olemassa oleviin maanalaisiin rakenteisiin. Uudisrakennus on maanalaisilta osiltaan maanpäällistä osaa laajempi kellarin ulottuessa Runeberginkadun alle. Rakennusalueella on lisäksi poikkeuksellisen paljon kunnallistekniikkaa ja kaapeleita, metron maanalaisia tiloja sekä Kampin metroaseman laituritasolle johtavat liukuporras- ja pystykuilut.

Uudisrakentaminen edellyttää nykyisen, HKL:n omistaman Kampin metroaseman läntisen lipupuhallirakennuksen maanpäällisten osien purkamisen. Rakennukseen ei ole kohdistettu suojelumerkintää. Metron sisäänkäyntihalli rakennetaan laajennettuna nykyiselle paikalleen ja tulee olemaan oheistiloineen osa uudisrakennuksen katutaso kerrosta. Metron laituritaso, sisäänkäyntihallista sinne johtavat liukuportaat ja hissi säilyvät ennallaan.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia, maaperän tilan tietokantaan merkittyjä pilaantuneita maa-alueita. Tämä tulee kuitenkin vielä varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Liite 11

*Selvitys mahdollisista töistä tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi*

Rakennus liitetään alueella oleviin Helen kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkkoon, HSY:n vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkkoon sekä Helen Sähköverkko Oy:n keskijänniteverkkoon ja teleoperaattoreiden tietoliikenneverkkoihin.

Liite 4

*Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

Rakennus perustetaan kallionvaraisena. Perustukset valetaan osin olemassa olevien perustusten lomaan.

Väestönsuojapaikat sijoitetaan metrolaiturille. Mikäli jatkossa osoittautuu, ettei tämä järjestely ole mahdollinen, rakennetaan ja varustetaan kellarin pukuhuonetilat suojatiloiksi.

Uudisrakennukseen ei pääsääntöisesti sijoiteta autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja on tarjolla keskustan yleisissä pysäköintilaitoksissa kuten esim. P-CityForum ja P-Kamppi, joihin on sisäyhteys. Pysäköintipaikkoja on myös kadunvarsissa lähialueen kaduilla. Tarvittavat LE-autopaikat sijoitetaan saattoalueelle pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Kellarin huoltopihalla on paikat jätteautoille ja lastaukselle sekä HKL:n tarvitsemat autopaikat.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Hanke perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 §347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030. Suunnitelman mukaan keskustaan sijoitetaan yksi Helsingin kuudesta terveys- ja hyvinvointikeskuksesta.

Keskustan alueella tarvitaan monipuoliset, tehokkaasti toimivat ja kilpailukykyiset julkisen sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut. Kamppiin, metroaseman läntisen sisäänkäynnin päälle

sijoittuva terveys- ja hyvinvointikeskus sijaitsee parhaalla mahdollisella paikalla liikenteen solmukohdassa ja on saavutettavissa hyvin eri suunnista kaikilla joukkoliikennevälineillä.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen voi laskennallisesti sijoittua 3-4 terveysaseman palvelut. Mahdollisia siihen tukeutuvia peruspiirejä olisivat Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Lauttasaari ja Reijola. Näiden alueiden väestöennuste on 138 300 asukasta vuoteen 2026 mennessä.

### **Alueen terveys- ja sosiaalipalvelujen tarjonta ja mahdollisen perusterveydenhuollon valinnanvapauden vaikutus hankkeen toteutukseen ja riskeihin.**

Hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu alueen muuta terveys- ja sosiaalipalvelujen tarjontaa sekä valmisteltavana olevaan maakunta- ja soteuudistukseen mahdollisesti sisältyvän perusterveydenhuollon valinnanvapauden vaikutusta hankkeen toteutukseen ja riskeihin.

Selvityksen perusteella epävarmuustekijöitä ovat tulevan lainsäädännön sisältö sekä soteuudistuksen toteutumisen ja siihen liittyvien lakien voimaantulon aikataulu.

Uudistus muuttanee sosiaali- ja terveysalan toimintaympäristöä. Keskustan THK:n toimintamallin suunnittelussa on huomioitu niitä asioita, joita valinnanvapauden kokeilualueilta saadut tulokset tukevat.

Uusi, hyvin saavutettavissa oleva terveys- ja hyvinvointikeskus on houkutteleva vaihtoehto, kun asiakas valitsee mistä sotekeskuksesta hän haluaa palvelunsa hankkia. Keskustan THK:n myötä asiakkaiden tarvitsemien julkisten palvelujen saatavuus paranee. Hanke ei kuitenkaan selvityksen perusteella vaikuta alueella jo olevien sotepalvelujen kilpailutilanteeseen.

*Liite 7 Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -valinnanvapauden vaikutusten arviointi osana hankesuunnittelua*

### **Toiminnalliset perustelut**

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on yhdistää yhteen pisteeseen nyt hajallaan olevia aikuisväestön sosiaali- ja terveyspalveluja. Asiakkaan kannalta ison palvelukeskuksen etuna on monipuolisten palvelujen hyvä saatavuus niiden ammattilaisten toimesta, joita asiakas kulloinkin tarvitsee. Iso keskus mahdollistaa kaikkien palvelujen tarjoamisen laajennettuna palveluaikana.

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Uudisrakennukseen sijoittuvat keskitetysti tarveselvityksen mukaiset eteläisten kaupunginosien aikuisten terveys- ja hyvinvointipalvelut. Uudisrakennus tulee korvaamaan osittain tai kokonaan Viiskulman, Töölön, Lauttasaaren ja Laakson nykyisten terveysasemien tiloja.

Laakson yhteissairaalaan valmistellaan hankesuunnitelmaa. Sairaalan toteutuessa nykyiset terveysaseman palvelut siirtyvät kokonaan pois Laaksosta ja niille etsitään korvaavat tilat. Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian palvelut tulevat sijoittumaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen.

*Liite 2 Tarveselvitys 22.5.2017/ Toiminnan osalta päivitetty 4.12.2018*



## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Hankkeen toiminta, käyttäjämäärät ja henkilökunta on tarkemmin kuvattu liitteenä 2 olevassa tarveselvityksessä, joka on toiminnan ja tarpeen kuvauksen osalta päivitetty hankesuunnitelmaa varten 9.7.2018.

Kalasadaman ja Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukset muodostavat yhdessä etelän terveys- ja hyvinvointikeskuksen, jonka palvelut koostuvat pääasiassa aikuisväestölle suunnatuista terveys- ja sosiaalipalveluista. Osa palveluista on myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Hankesuunnitelma on laadittu vuonna 2018, samanaikaisesti toteutumatta jääneen maankunta- ja soteuudistuksen valmistelun kanssa. Tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa ei näiltä osin ole kokonaan muutettu. Suunnitellut tilat soveltuvat sekä suoran valinnan sotekeskuksen että myös muiden mahdollisten sote- järjestelyjen erilaisille toiminnoille. Hankkeelle haetaan tarvittaessa STM:n poikkeuslupa.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksessa on käytössä uudenlainen toimintamalli ja sitä tukevat muuntojoustavat tilaratkaisut. Uudet tilat, tietotekniset järjestelmät ja toimintamallit mahdollistavat työtapojen kehittämisen vastaanotossa, moniammatillisessa yhteistyössä ja asiakkaan kokonaisvaltaisessa palvelussa. Uudet käyttöön otettavat tietojärjestelmät ovat keskeinen osa toimintakonseptia tilojen varauksessa, asiakkaiden ohjauksessa, ajanvarauksessa ja mobiileissa työskentelymuodoissa.

### Tilaratkaisut

Uudisrakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennuksen ensimmäinen kerros toimii pääasiassa Kampin metroaseman, mutta myös THK:n sisään- tulo- ja poistumistiekerroksena. Muilta osin se varataan liiketiloiksi. THK:n toiminta sijoittuu kuuteen maanpäälliseen kerrokseen. Ylimpään kerrokseen sijoittuvat ryhmätilat, joita on mahdollista vuokrata kaupungin strategiaohjelman mukaisesti myös koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan niinä aikoina kun tiloja ei ole varattu THK:n toimintaan.

Rakennuksen toinen kerros muodostaa THK:n sisääntulokerroksen, johon sijoittuvat yhteiset aulapalvelut, ilmoittautumisautomaatit, vastaanotot ilman ajanvarausta ja toimenpidetiloja. Kolmanteen kerrokseen sijoittuvat laboratorio- ja kuvantamisen tilat, kerrokseen 4-6 sijoittuvat vastaanottohuoneet, kerrosten toimenpidetilat, taustatyöskentelytilat, fysioterapian tiloja ja ryhmätiloja. 7. kerrokseen sijoittuvat erilaiset ryhmä- ja monitoimitilat sekä teknisiä tiloja. Rakennuksen ylimmässä, 8. kerroksessa on teknisiä tiloja. Kellarikerroksessa on pukutiloja, lastaus-, paikoitus- ja jätehuoltotilat sekä teknisiä tiloja.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen suunnitellaan monikäyttöiset vastaanotto- ja toimenpidehuoneet. Vastaanottohuoneet ovat pääosin samankokoisia ja ne kalustetaan kunkin toiminnan tarpeen mukaisesti. Osa vastaanottohuoneista, taustatyötilat ja työpisteet, asiakkaiden odotustilat sekä tauko- ja ryhmätyötilat sijoittuvat ulkoseinille. Taustatyöskentelytiloissa on erilaisia, myös hiljaisen työn mahdollistavia työpisteitä, joissa hoidetaan puhelinpal-

velut, sähköinen asiointi ja kirjalliset työt. Taukotilat on sijoitettu taustatyöskentelytilojen yhteyteen. Henkilökunta- ja tavaraliikenne on erotettu asiakasliikenteestä. Uudet toimintamallit ja käyttö- sekä muuntojoustavat, yleispätevät tilaratkaisut mahdollistavat palvelujen kehittämisen vähäisin tilamuutoksia.

*Liite 5  
Liite 12*

*Viitesuunnitelma  
Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus*

Terveys- ja hyvinvointikeskukseen sijoitettavista sosiaali- ja terveystalouksista ja luovuttavista tiloista päätetään mahdollisen sote-uudistuksen täsmentyessä kaupunkistrategian mukaisesti.

### Kampin metroasema osana hanketta

Uudisrakennus toteutetaan Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle. Metron laituritaso liukuporras-, hissi- ym. yhteyksineen ja tiloineen jää ennalleen. Sisäänkäyntitaso rakennetaan nykyistä hieman laajempaan osaksi uudisrakennuksen ensimmäistä eli katutasoa kerrosta. Liikennelaitoksen käytössä olevat tilat ja toiminta sisältyvät yhdessä sovituin muutoksia uudisrakennukseen. Uudisrakennus suunnitellaan kaikilta osiltaan niin, että metron toiminta ja metroluokituksen kehittäminen sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti on mahdollista. Metron/HKL:n viitesuunnitelman mukainen tilakokonaisuus noin 700 htm<sup>2</sup>. Lopullinen laajuus tarkentuu yleissuunnitteluvaiheessa.

Liikennelaitos on esittänyt tarpeen Kampin metroasemalle toteutettavasta liityntäpyöräparista. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus toteuttaa liityntäpyöräparkin tilat osana uudisrakennushanketta.

### Liiketilat

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata uudisrakennuksen 1. kerrokseen mahdollisimman paljon rakennusoikeutta liiketilaa varten. Viitesuunnitelman mukainen liiketilan laajuus on yhteensä noin 570 htm<sup>2</sup>. Lopullinen laajuus varmistuu yleissuunnitteluvaiheessa.

### Hankkeen laajuus

#### Uudisrakennus

Kaikki tilat yhteensä	16 200 brm <sup>2</sup> 12 042 htm <sup>2</sup>
Huoneistoalat eriteltynä eri käyttäjille (suluissa laajuuteen laskettu prosenttiosuus yhteisestä huolto- ja lastaustiloista):	
THK:n tilat	10 773 htm <sup>2</sup> (90,7%)
Liiketilat	572 htm <sup>2</sup> (4,4%)
HKL:n ja metron tilat (arvio)	697 htm <sup>2</sup> (4,9%)
Tekniset tilat	1 845 htm <sup>2</sup>

### Keskustan THK

Uudet tilat yhteensä	Huoneistoala noin 10 773 htm <sup>2</sup>
Luovutettavat tilat	Huoneistoala vähintään sama kuin sosiaali- ja terveystalouksille vuokrattavat tilat

Sosiaali- ja terveystoimiala luopuu tiloista useasta eri toimipisteestä vähintään saman verran kuin vuokraa uusia tiloja. Vuokran määrä kasvaa, koska uudet tilat ovat kalliimpia kuin vanhat. Samalla kuitenkin vältytään vanhojen tilojen korjaus- ja muutostöiden kustannuksilta.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen valmistuttua vapautuu tiloja muista toimipisteistä yhteensä noin 6650 htm<sup>2</sup>. Näiden tilojen lisäksi Keskustaan siirtyvien toimintojen käytössä on pienempiä tiloja myös muissa kiinteistöissä.

Jotta tilojen määrä ei kasva, pitää toimitiloja voida irtisanoa kokonaisuuksina. Tilajärjestelyjen avulla vapautuvia tiloja voidaan ottaa muun toiminnan käyttöön, jolloin voidaan luopua erillisistä toimipisteistä muualla. Vapautuvat tilat selvitetään myöhemmin, kun esimerkiksi keskustan perhekeskuksen suunnittelu etenee.

### Laatutaso

Rakennus ja tilat suunnitellaan käyttäjän esittämän uuden toimintamallin mukaisiksi, toiminnallisesti ja tilankäytöltään tehokkaiksi ja mahdollisimman joustavasti muunneltaviksi (käyttöjousto). Toimintamallissa huomioidaan tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Tilojen, rakenteiden ja talotekniikan suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa optimoidaan rakennuksen koko elinkaaren aikainen muuntojousto.

Koska rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen vaativa ja uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen, on viitesuunnitelmaa laadittaessa noudatettu kaavoittajan ohjeita rakennuksen sijoittelusta, muodosta ja korkeudesta. Rakennuksen tulee olla sekä ulkoisella ilmeellään, interiööreillään että rakennusosillaan osa julkisen terveydenhuollon laadukasta, avointa ja asiakaslähtöistä kokonaiskuvaa.

Rakennus toteutetaan voimassaolevien rakennusmääräysten mukaisesti. Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus- ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka on P1.

Suunnitteluratkaisussa huomioidaan niiden vaikutus investoinnin kokonaiskustannuksiin sekä toteutus-, käyttö- ja ylläpitokustannuksiin. Toteutus, ylläpito ja käyttö suunnitellaan vastaamaan elinkaari- ja energiatehokkuuden sekä kiertotalouden ja hiilitietoisuuden vaatimuksia ja tavoitteita.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet suunnitellaan ja valitaan siten, että ne ovat kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Niiden tulee täyttää palo- ja rakennusvalvontaviranomaisten vaatimukset ja määräykset. Pintamateriaalien ja kiintokalusteiden tulee olla M1-luokiteltuja. Myös irtokalusteissa suositellaan M1-luokiteltuja tai muuten vähän emissioita tuottavia kalusteita.

Kellarikerrokset K01 – K03 ja niissä olevat tilat määrittelevät paikat, joihin rakennuksen kantavat pilarit ja perustukset voidaan sijoittaa. Julkisivulinjoille syntyvien pitkien ulokkeiden kantatus ja ylempien kerrosten rungon muuntojousto ratkaistaan tarvittavassa laajuudessa kuormansiirtopalkistolla. Kerrosten 2 – 8 pilarit sijoittuvat tämän palkiston päälle. Välipohjat toteutetaan joko ontelo- tai paikallavalulaattoina. Ilmastointikonehuoneen katto ehdotetaan toteutettavaksi teräsrakenteisena. Rungon käyttöikä 100 vuotta. Rakennus varustetaan varavoi-  
majarjestelmällä.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

<i>Liite 13</i>	<i>Rakenneviitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 14</i>	<i>LVIA-viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 15</i>	<i>Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 16</i>	<i>Palotekninen selvitys</i>
<i>Liite 17</i>	<i>Akustiikkaselvitys</i>
<i>Liite 18</i>	<i>Runkomelun vaimennus</i>
<i>Liite 20</i>	<i>Esteettömyysselvitys</i>

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

### Rakennuksen sijainnista johtuvat erityisvaatimukset

Uudisrakennus sijoittuu ydinkeskustaan, kaupunkikuvallisesti ja rakennusteknisesti poikkeuksellisen vaativaan paikkaan.

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida kaavamutoksen edellyttämät kaupunkikuvalliset reunaehdot sen muodostaessa päätteen Tennispalatsinaukiolle ja sijoituessa Alvar Aallon suunnitteleman, suojellun Sähkötalon ja Autotalon väliin. Suunnittelua ohjaavat myös Malminkadulla sijaitsevan synagogan asema kaupunkikuvassa sekä vaatimus Salomonkadun jatkumisesta ehjänä Mannerheimintieltä Runeberginkadulle. Auto- ja polkupyöräpysäköinti tulee ratkaista uuden asemakaavan ehtojen mukaisesti.

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen metroasemarakennuksen ja Kampinkujalla sijaitsevien maanalaisten tilojen päälle sekä huoltopihan tilojen osalta Runeberginkadun katualueen alle. Perustusten toteuttaminen alapuolella olevien metron tilojen läpi, monista kohdin louhittuun kallioon edellyttää erityisen tarkkaa suunnittelua ja toteutusta. Metron liukuportaiden ylityksen aiheuttamat pitkät jänneväliä edellyttävät rakenteiden erikoisratkaisuja.

Rakennuksen ympärillä kulkee normaalia katu- ja raideliikennettä. Suunnittelussa tulee huomioida runkomelulle ja tärinälle asetetut määräykset ja ohjeavot. Metroliukuportaista rakenteille mahdollisesti välittyvä värähtely tulee estää riittäväillä tärinäeristimillä tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla.

Rakennus toteutetaan metroasematoimintojen ylle siten, että yhteydet metrolaituritasolta lippuhalliin tulevat säilymään nykyisellään. Uloskäynnit lippuhallitilasta suoraan ulos tullaan järjestämään nykytilannetta vastaavasti, eli kyseiset reitit säilyvät (myös toteutuksen ajan) metron hätäpoistumisteinä. Myös metron savunpoisto- ja paineentasausilman järjestelyt säilytetään pääosin nykyisellään. Metron paineentasauskuilua jatketaan pinta-ala pienentämättä ja uutta jatko-osaa suurentamalla.

Kampin metron asemalaituria palvelevat hissit uusitaan konehuoneettomiksi.

Metron päälle rakennettaessa on huomioitava myös

- maanalaista rakentamista koskevat palomääräykset
- hätäpoistumistiet ja pelastuslaitoksen hyökkäysreitit, uusien reittien ja portaiden rakentaminen

- tärinäeristysten rakentaminen metron nykyisiin tiloihin, jotka ovat herkkiä rakennustyömaan aikana ja toisaalta rakennukseen tärinäeristystä metroliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän osalta
- erityisen tärinä- ja meluherkkien toimintojen sijoittuminen rakennukseen ja varsinkin alakerroksiin; huomioidaan tilojen suunnittelussa ja uudisrakennuksen rakenteissa
- pohjoisen suunnan metron mahdolliset vaikutukset Keskustan THK:n uudisrakennuksen suunnitelmiin hankkeen jatkosuunnittelussa
- HKL ohje: *Metroradan vieressä tapahtuva rakentaminen*

Lisäksi on huomioitava, että

- tunnelin paineentasausta varten on rakennettava kuilut laituritasolta uuden rakennuksen katolle, hormi voi aiheuttaa ympäristöön melua
- ilmastointia ja savunpoistoa varten on uudisrakennuksesta varattava kuiluja teknisistä tiloista rakennuksen katolle, kuiluihin on asennettava sekä savunpoisto- että ilmastointipuhaltimet
- kaikki rakennettavat kuilut on tarvittaessa ääni- ja lämpöeristettävä
- uudisrakennuksessa tulee varautua toteuttamaan varavoiman pakoputket ja pakoputkistoille tarvittavat tilat
- tarvittaessa rakennuksen sisään pitää rakentaa haalausreitti suurten teknisten laitteiden kuljetusta varten
- metroradan päälle tunneliin tuleviin uusiin kansirakenteisiin tulee olla mahdollista kiinnittää antennimastoja, kaapeleita, valaisimia ym. varusteita
- metro aiheuttaa ympärilleen sähkökentän, joka voi olla haitallinen erityisen herkille laitteille
- rakentamisen aikana metroliikenteen pitää toimia ja lippuhalliin olla turvalliset kulkuyhteydet ja pelastuslaitoksen hyväksymät poistumistiet
- katualueella sijaitseva vesieriste tulee huomioida purkamisen ja rakentamisen yhteydessä
- uudisrakennuksen toteuttaminen ei saa estää yleiskaavaan merkityn ns. toisen metronlinjan (Kamppi-Töölö-Meilahti-Pasila → pohjoiseen) toteuttamista. Tämän metronlinjan toteutettavuus on varmistettava. pohjoisen suunnan metron mahdolliset vaikutukset Keskustan THK:n uudisrakennuksen suunnitelmiin tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa
- rakentamisessa ja sen suunnittelussa tulee aina huomioida myös rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat HKL/ Metron eri järjestelmien väistö-, muutos-, tai laajennustarpeet sekä varattava näille riittävät toteutusajat ja hankkeeseen sisällytetty kustannusvaraus
- metron valvomon järjestelmät tulee olla toisinnettu uuteen paikkaan ennen rakentamisen aloitusta. Näitä kustannuksia ei ole huomioitu hankesuunnitelman kustannusarviossa.

Hankkeen toiminnallisia erityispiirteitä ovat toiminnan edellyttämät terveydenhuoltoin erityistilat kuten kuvantamisen, laboratorion ja suun terveydenhuollon tilat oheistiloineen.

### Sähkötalo osana hanketta

Rakennusalueella olevat, Koy Helsingin Sähkötalolle kuuluvat tilat ja rakenteet tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Asemakaavan mukaisesti Sähkötaloon kuuluvat Kampinkujan alta, Kampin keskukselta metroaseman sisääntulorakennukseen toteutetut jalankulkuyhteydet (portaat, liukuportaat ja hissi). Nämä yhteydet toimivat myös poistumisteinä. Voimassa olevassa asemakaavassa on Sähkötalon tiloille osoitettu velvoitteena mm. vaatimus ensimmäisen kellarikerroksen tilojen valaisemisesta suoralla tai välillisellä

luonnonvalolla. Uusi asemakaava muuttaa Sähkötalon asemakaavaa maanalaisten tilojen osalta.

*Liite 27*

*Koy Helsingin Sähkötalo, lausunto 5.2.2019*

### **Hankkeen rakentamisen riskit**

Metron, sen järjestelmien ja poistumisteiden sekä ympäröivän katualueen esteetön, turvallinen ja häiriötön käyttö ja toiminta tulee varmistaa myös koko hankkeen toteutuksen ajan. Metron turvajärjestelmien tulee olla aina toiminnassa ja poistumisteiden käytettävissä lippuhallin purkamisesta ja rakennustöistä huolimatta.

Hankkeella on pitkä toteutusaika vaativassa ympäristössä. Aikatauluun vaikuttavat mm. alueen nykyisten teknisen järjestelmien siirrot, kellarin rakentaminen Runeberginkadun alle sekä erilaisten liikenteen väliaikaisjärjestelyjen toteuttaminen korvaaville reiteille katuverkossa ennen kuin varsinainen rakennustyö voidaan aloittaa.

Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen ja rakennustyöstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta. Työmaan rajaus, järjestelyt ja opastus tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti.

*Liite 21*

*Riskienhallintasuunnitelma*

*Liite 22*

*Toteutuksen vaiheistus ja liikennejärjestelyt*

### **Hankkeen ympäristötavoitteet**

#### **Ympäristöohjaus**

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisaus ja ympäristö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin *Työmaan ympäristöasiakirjan* mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa, sen seurantaa ja raportointia.

#### **Energiatehokkuustavoite**

Hankkeessa pyritään kaikkien valintojen osalta kokonaisvaltaiseen elinkaaritarkasteluun osaoptimoinnin välttämiseksi. Hankkeen jokaisessa vaiheessa on mukana elinkaarikoordinaattori, jonka tehtävänä on varmistaa laatuksien täyttyminen ja varmistaa, että tavoitteet tulevat todennetuksi rakennuksen käytön aikana. Työkaluna käytetään Helsingin kaupungin ympäristöohjaustyökalua, joka on osa toiminnanvarmistusprosessia.

Liitteessä 18 on esitetty hankkeen elinkaarilaadun tavoitteet, energiaselvitys, olosuhdelaskelmat, hiilijalanjälkilaskelma, elinkaarikustannuslaskelma ja kysyntäjoustoselvitys.

*Liite 19*

*Elinkaari- ja energiatavoitteet*

## Jätehuolto

Jätehuollolle on järjestetty tilat kellarin lastauspihan alueelle. Sinne sijoitetaan keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset ja muut terveysaseman toimintaan liittyvät lajiteltavat erityisjätejakeet).

## 6 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Rakennuksen toteuttamisen myötä voidaan luopua useasta eri toimipisteestä ja välttyä niiden korjauskustannuksilta. Keskustan THK voi tarjota laaja-alaisesti julkisia palveluja laajennettuna aukioloaikana. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintamallin tavoitteena on asiakaskokemuksen ja palvelujen saatavuuden, palvelujen tuottavuuden, palvelujen vaikutavuuden sekä henkilöstökokemuksen parantaminen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskushankkeessa toteutetaan strategiaohjelman mukaisesti

- kaupungin perustehtävää järjestää asukkailleen laadukkaita ja helposti saatavilla olevia palveluja
- sähköisen asioinnin kehittämistä
- tarkoituksenmukaista palvelukokonaisuutta eli terveys- ja sosiaalipalveluiden palveluverkkosuunnitelmaa
- kaupungille vahvan identiteetin ja imagon luovaa, mielenkiintoista, monimuotoista ja korkeatasoista arkkitehtuuria sekä rakentamisen laatua
- parempaa energiatehokkuutta, kestävän kehityksen, hiilitietoisuuden ja kiertotalouden tavoitteita
- julkisten tilojen monipuolista käyttöä koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan mahdollisuuksien mukaan

Strategian mukaan Helsinki rakentaa Sote-palveluja, jotka helsinkiläiset haluavat valita. Helsinki kehittää sosiaali- ja terveyspalveluita ja niiden saatavuutta mahdollisen sote-uudistuksen sisällöstä ja aikataulusta riippumatta. Yhden luukun periaatetta vahvistetaan ja hoitoon pääsyä edistetään oikea-aikaisen avun saamiseksi. Aukioloaikoja laajennetaan ja työ muotoja uudistetaan niin, että palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat.

Myös mahdollisissa muutoksissa Helsinki turvaa palvelujen jatkuvuuden ja yhteen sovittaa kaupungin ja HUS:n erikoissairaanhoidon palveluja. Kaupunki tunnistaa uusia palvelujen yhdyspintoja sekä varmistaa palvelujen saumattoman toimivuuden helsinkiläisille kaupungin toimialojen ja muiden toimijoiden välillä.

### Hankkeen riskit

#### *Asemakaavan*

muutosprosessi, kaavapäätös ja sen aikataulu ovat keskeinen riski hankkeen toteutukselle.

#### *Alvar Aalto -säätio ja kaupunginmuseo*

ovat esittäneet yhteisen huolensa kansainvälisesti merkittävän, Alvar Aallon Helsingin keskustasuunnitelmaan kuuluvan Sähkötalon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä ympäristön täydennysrakentamisessa. Antamassaan lausunnossa osapuolet toteavat hankkeen olevan poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä, ehdottavat vaihtoehtoisen rakennuspaikan etsimistä hankkeelle, tuovat esille Sähkötalon kaupunkikuvallisen aseman Kampissa ja huolensa uudisrakentamisen aiheuttamasta muutoksesta Sähkötaloa ympäröivässä kaupunkitilassa.

*Liikennelaitoksen tarpeet ja rooli hankkeessa.*

Uudisrakennus tulee ratkaista niin, että siinä turvataan HKL:n mahdollisuudet edelleen kehittää monipuolisesti metroa ja metroluennettä.

*Hankkeen toiminnallinen riski*

Tilat toteutetaan oikean laajuusena oikeaan paikkaan. Hanke tulee voida toteuttaa niin, että tilaohjelmassa esitetyt toiminnot voidaan sijoittaa uudisrakennukseen.

*Hankkeen toteutuksen riskit*

*Kts. kohta 5.*

## 7 Rakentamiskustannukset

### Uudisrakennus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019, RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 84 200 000 euroa (5 154 €/brm<sup>2</sup>).

Rungon tärinäeristykselle on arvioitu 400 000 euroa (alv 0%) ilman suunnitelmia. Kustannusarvioissa ei ole huomioitu autopaikkojen kustannusta eikä liittymistä väestönsuojaan.

Metron valvomon järjestelmät tulee olla toisinnettu uuteen paikkaan ennen rakentamisen aloitusta. Näitä kustannuksia ei ole huomioitu hankesuunnitelman kustannusarviossa. Louhintatyöt on kustannusarvioissa huomioitu kiilaamalla. Kustannusarvio ei siksi sisällä metron pysäyttämistä ja sen kustannuksia.

### Kampin metroasema

Metron ja HKL:n tilakokonaisuus hankkeessa noin 700 htm<sup>2</sup>. Hankesuunnitteluvaiheen arvio nykyisiä tiloja korvaavien, kokonaan uusien tai kunnostettujen tilojen kustannuksesta on koko hankkeen huoneistoneliöhinnalla laskettuna yhteensä noin 4,9 M€ (alv 0%). Metron ja HKL:n tilojen lopullinen laajuus (kokonaan uudet tilat, peruskorjattavat tilat ja muut työt) sekä kustannukset tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

### Liiketilat

Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan viitesuunnitelman mukaisesti liiketiloja yhteensä noin 570 htm<sup>2</sup>. Näiden tilojen rakennuskustannus on koko hankkeen huoneistoneliöhinnalla laskettuna yhteensä noin 4 M€.



**Kustannuksia lisäävät toimenpiteet:**

- Kustannuksissa on huomioitu vaativa toteutusympäristö, nykyisten järjestelmien siirrot ja maanalaisen rakentamisen laajuus, metron tilojen ja toiminnan toteutukselle asettamat vaatimukset sekä rakentamisen aikaiset erityisjärjestelyt Kampin alueella
- Pitkä toteutusaika.
- Poikkeuksellisen vaativan rakennuspaikan edellyttämät kaupunkikuvalliset vaatimukset suunnittelulle ja toteutukselle.
- Tilojen erityisvaatimukset, kuvantamisen ja laboratorion tilat.
- Sähkötalon kuuluvien poistumisteiden muutokset.

Hankkeen laajuus, kustannukset ja niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

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

**THK:n tilat**

Hankkeen arvioitu tilakustannus on 42,34 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 456 129 euroa/kk ja 5 473 546 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 10 773 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 38,53 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokraan sisältyy viitesuunnitelman mukaisten, yhteensä 1190 htm<sup>2</sup> laajuisten kuvantamisen ja laboratorion tilojen vuokra 604 615 euroa vuodessa.

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 terveystoimelle vuokrattava ala.

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.

Vuokrakustannus on kohdistettu vain THK:n tiloille. Metron tilojen omistus tulee Liikennelaitos- liikelaitokselle, jolloin tilojen hallinta perustuu osakeomistukseen. Liiketilojen omistus tulee joko HKL:lle tai mahdollisesti ulkopuoliselle taholle.

Kiinteistö Oy joutuu hankkimaan rahoituksen myös muiden tilojen osalta.

Tilahankeohjeen mukaan uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo.

**Muut tilat**

Muiden tilojen laskennallinen kokonaisvuokra on yhteensä 644 754 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 269 htm<sup>2</sup>.

Metron ja HKL:n tilakokonaisuuden on hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmien mukaan arvioitu olevan noin 700 htm<sup>2</sup>. Arvio tilakustannuksesta tälle laajuudelle on 42,34 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk, 29 638 euroa/kk ja 355 656 euroa/v.

Uudisrakennuksen 1. kerrokseen tullaan asemakaavassa osoittamaan rakennusoikeutta liiketilalle. Liiketilojen viitesuunnitelman mukainen laajuus on noin 570 htm<sup>2</sup>. Arvio tilakustannuksesta tälle laajuudelle on 42,34 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk, 24 134 euroa/kk ja 289 606 euroa/v.

Hankkeen lopullinen laajuus ja kustannukset sekä niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistöyhtiö tai kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokaluste- ja tietotekniikkahankinnoista, yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (alv 0%).

Sosiaali- ja terveystoimialan muuttavat toiminnot varaavat budjettiinsa lisäksi muuttokustannukset.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 9/2019 - 5/2021
- rakentamisen valmistelu 6/2021 - 12/2021
- rakentaminen 1/2022 - 1/2026

*Liite 6 Hankeaikataulu (HS 4.12.2018 mukainen)*

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hanke on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019–2021, sosiaali- ja terveystoimialalle 2020 -2023 toteutettavana osake- ja vuokrahankkeena.

## 12 Väistötilat

Hankkeessa ei ole väistötilatarvetta.

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

### Toteutusvaihtoehdot

Kaupunkiympäristö on teettänyt selvityksen, jonka tarkoituksena on ollut vertailla vuokratilahankkeen toteutusvaihtoehtoja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisimman vaihtoehdon havainnoimiseksi:

Omistus kaupungilla

Kaupunki perustaa omistukseensa kiinteistöosakeyhtiön, joka vuokraa tai ostaa tontin, rakennuttaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja vuokraa valmiit tilat sosiaali- ja terveystoimialalle. Kiinteistöosakeyhtiö vastaa hankkeen kiinteistön ylläpidosta.

Kiinteistöyhtiö rahoittaa hankkeen ottamallaan vieraan pääoman lainoituksella, johon kaupunki antaa takauksen.

Kaupunki voi hankepäätöksen jälkeen kilpailuttaa hankkeen myös ulkopuolisen toimijan toteutettavaksi.

Omistus siirtyy muualle

Kaupunki perustaa kiinteistöosakeyhtiön, joka rakennuttaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja myy joko hankevaiheessa olevan (esim. kilpailuttaa heti hankepäätöksen jälkeen) tai kokonaan valmiin kohteen sijoittajataholle.

Hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta sekä kiinteistön ylläpidosta vastaa ulkopuolinen yhtiö, joka vuokraa tilat Helsingin kaupungille. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi vastata hankkeen toteutuksesta ja myydä valmiin rakennuksen ja perustamansa ja omistamansa kiinteistöosakeyhtiön ulkopuoliselle yhtiölle.

Kaupunkiympäristön tilapalvelut vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle.

*Liite 8 Toteutusvaihtoehtoselvitys*

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Keskustan THK:n uudisrakennus toteutetaan siten, että uudisrakennuksen enimmäislaajuus on noin 16 200 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.