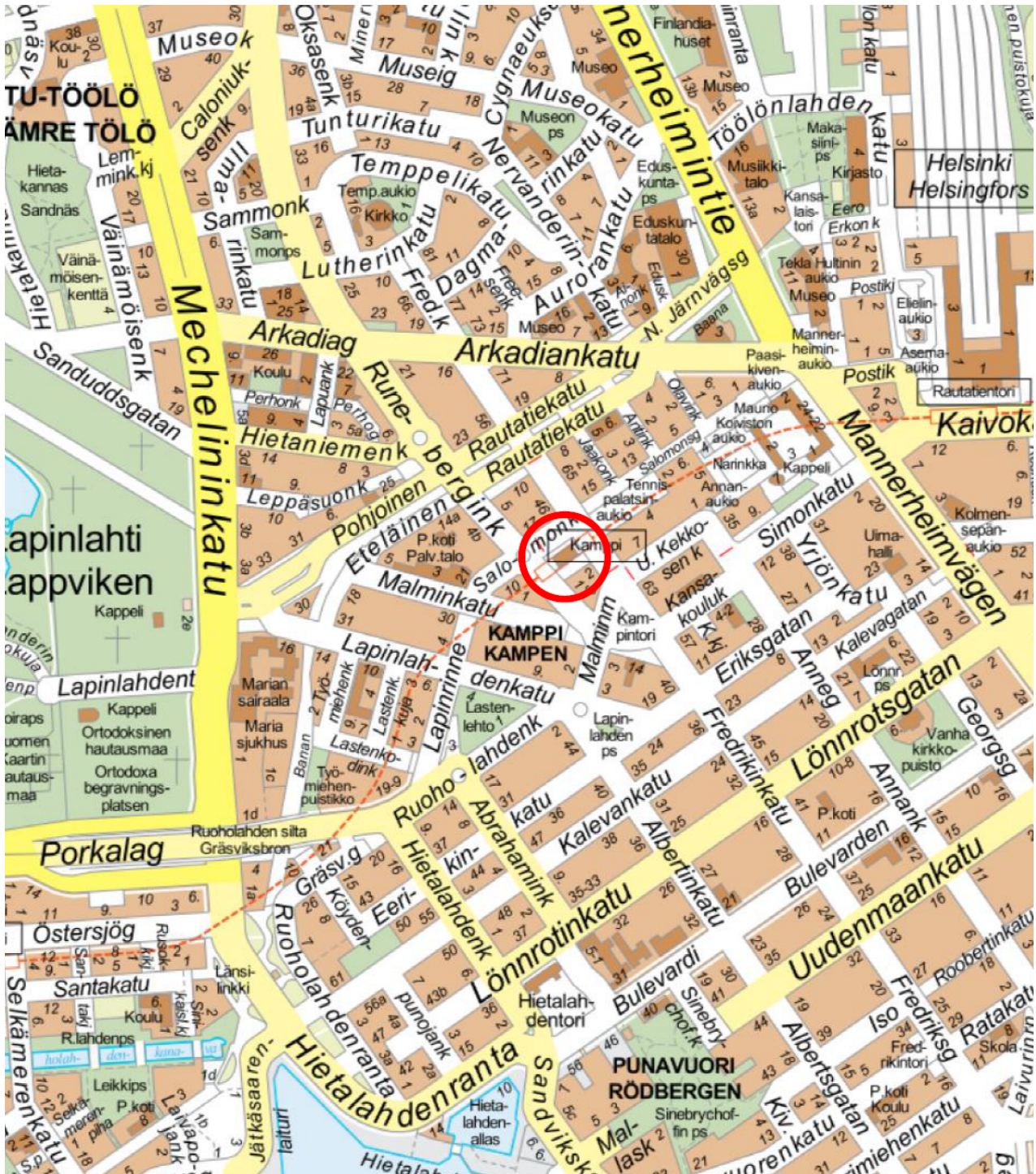


# Keskustan terveyst- ja hyvinvointikeskus

## Salomonkatu 8 a, 00100 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Keskustan THK				<b>Hankenumbero</b> 2821P10023	
<b>Osoite</b> Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, 00100 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 527	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 216, tontit 3 ja 44				<b>Kiinteistöobjekti</b> 6995	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Sosiaali- ja terveystoimialan palvelurakennus, Kampin metron läntinen lippuhalli				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		14080	10 522		62 700
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 / §347 päättämän palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaisesti rakennetaan ydinkeskustaan hyvin saavutettavissa oleva julkisten sosiaali- ja terveyspalveluiden uudisrakennus. Hankkeen osana uusitaan metron sisäänkäyntialueen tilat sekä sijoitetaan tarvittavin muutostöin osa THK:n tiloista Sähkötaloon, joko rakennuksen 2. kerrokseen (vaihtoehto 1) tai ylemmälle kellaritasolle (vaihtoehto 2).					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 4/2018; RI 102,1; THI 184,7)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus kaikki tilat	vaihtoehto 1	14 080	10 522		70 750 000 €
	vaihtoehto 2	14 080	10 524		70 460 000 €
Muutos / Sähkötalo	vaihtoehto 1	1 564	1 319		1 998 000 €
	vaihtoehto 2	1 330	1 330		3 375 000 €
Yhteensä	vaihtoehto 1	15 644	11 841		72 748 000 €
	vaihtoehto 2	15 410	11 854		73 835 000 €
Investointikustannusten jakautuminen, kaikki tilat				vaihtoehto 1	4 650 € / brm <sup>2</sup>
				vaihtoehto 2	4 791 € / brm <sup>2</sup>
				vaihtoehto 1	6144 € / htm <sup>2</sup>
				vaihtoehto 2	6229 € / htm <sup>2</sup>
€ / asiakas					
<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 VE1(10 932 htm <sup>2</sup> )					4,72 M€
VE2(10 642)					4,63 M€
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 3,6 M€					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 1/2019 – 5/2021, rakentamisen valmistelu 6/2021 – 1/2022, rakentaminen 2/2022 – 10/2025					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Ehdotuksessa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosille 2019–2021 on hanke esitetty sosiaali- ja terveystoimen toimialalle vuosina 2020 -2023 toteutettavana osake- ja vuokrahankkeena.					
<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 hankkeen osalta, tilakustannus terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloille.					



## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1	Suunnittelutyöryhmä
Liite 2	Tarveselvitys, päivitetty hankesuunnitelmaa varten 9.7.2018
Liite 3	Tilaohjelma
Liite 4	Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5	Viitesuunnitelmat
Liite 6a	Hankeaikataulu, yleinen
Liite 6b	Hankeaikataulu, yksilöity
Liite 7	Keskustan THK, valinnanvapauden vaikutusten arviointi
Liite 8	Selvitys koskien Keskustan THK:n toteutusvaihtoehtoja

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 9	Nykytilanne
Liite 10	Kampin metroaseman läntinen lippuhallirakennus
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	Runkomelun vaimennus
Liite 19	Elinkaari- ja energiatavoitteet
Liite 20	Esteettömyysselvitys
Liite 21	Riskienhallintasuunnitelma
Liite 22	Toteutuksen vaiheistus ja liikennejärjestelyt
Liite 23	Sähkötalon rakennushistoriaselvitys
Liite 24	Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
Liite 25	Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto-säätiön lausunto
Liite 26	Asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan muistiot

## 1 Hankkeen perustiedot



Hankkeen nimi	<b>Keskustan THK</b> (Terveys- ja hyvinvointikeskus)
Osoite	Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, Kampinkujaa sivuava tori, 00100 Helsinki
Sijainti	Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 216, tontit 3 ja 44
Hankenumero	2821P10023
Hankkeen tyyppi	Uudisrakennus
Kiinteistöobjekti	6995
Rakennustunnus	527

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

Keskustan alueella tarvitaan monipuoliset, tehokkaasti toimivat, kilpailukykyiset ja hyvin saavutettavat julkiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on 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.

Koska kaikkia sosiaali- ja terveystoimen tarvitsemia toimintoja ei voida sijoittaa uudisrakennukseen, sisältää hankesuunnitelma myös kaksi vaihtoehtoista ratkaisua näiden toimintojen sijoittamisesta viereiseen Sähkötaloon.

Hankkeen yhteydessä puretaan Kampin metroaseman läntinen lippuhallirakennus ja tehdään tarvittavat kunnostus-, muutos- ja lisärakennustyöt uudisrakennukseen sisältyväksi tulevilla metron 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 terveystalokunnan 20.6.2017, §181 tekemään tarvepäätökseen.

Hankesuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä kaupunkiympäristön toimiala ja sosiaali- ja terveystoimiala. Hankesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos- liikelaitoksen HKL ja Helsingin Sähkötalo Oy:n kanssa.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelmanviitesuunnitelma 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, paikalla sijaitsevan Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen päälle.

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

Alueella on voimassa asemakaavat nro:t 7153/1975 ja 11315/2004 sekä maanalaiset asemakaavat 7203 ja 7783 vuodelta 1975. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutostyö käynnistetään kun hankesuunnitelma on hyväksytty.

Uudisrakentaminen edellyttää nykyisen, HKL:n omistaman Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen maanpäällisten osien purkamisen. Rakennukseen ei ole kohdistettu suojelumerkintää. Lippuhallitila säilyy nykyisellä paikallaan ja on oheistiloineen osa uudisrakennuksen katutaso kerrosta. Metron laituritasa, lippuhallista sinne johtavat liukuportaat ja hissi säilyvät ennallaan.

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

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

Rakennus perustetaan kalliovaraisena. Perustukset valetaan osin olemassa olevien perustusten sekaan.

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 sekä kadunvarsissa lähialueen kaduilla. Tarvittavat LE-autopaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin läheisyyteen saattoalueelle. Kellarin huoltopihalla on paikat jäteautoille ja lastaukselle sekä Liikennelaitoksen tarvitsemat autopaikat.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Hanke perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 §347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030. Suunnitelman mukaan keskustaan sijoitetaan yksi 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 tulevaan maakunta- ja soteuudistukseen mahdollisesti sisältyvän perusterveydenhuollon valinnanvapauden vaikutusta hankkeen toteutukseen ja riskeihin.

Selvityksen perusteella epävarmuustekijöitä ovat hyväksyttäväksi tulevan, valinnanvapautta koskeva lainsäädännön sisältö sekä sote- ja maakuntauudistuksen toteutumisen ja siihen liittyvien lakien voimaantulon aikataulu.

Maakunta- ja soteuudistus muuttaa paljon sosiaali- ja terveysalan toimintaympäristöä. Keskustan THK:n toimintamallin suunnittelussa on jo huomioitu niitä asioita, joita valinnanvapauden kokeilualueilta saadut tulokset tukevat.

Uusi, hyvin saavutettavissa oleva terveys- ja hyvinvointikeskus on houkutteleva vaihtoehto kun asiakas valitsee, mistä sotekesuksesta hän haluaa palvelunsa hankkia. Keskustan THK:n myötä asiakkaiden tarvitsemien palvelujen saatavuus paranee. Hanke ei kuitenkaan selvityksen perusteella vaikuta alueella jo olevaan 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 terveystalouksia. 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. Uudessa keskuksessa on käytössä uudenlainen toimintamalli ja sitä tukevat esteettömät ja muuntojoustavat tilaratkaisut.

### 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 yhteissairaalaista valmistellaan hankesuunnitelmaa. Sairaalan toteutuessa Laaksosta siirtyvät kokonaan pois nykyiset terveysaseman palvelut ja niille etsitään korvaavat tilat. Osa Laakson terveysaseman palveluista tulee 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.

Rakennuksen suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisesti tulevat maakunta- ja sote -uudistukset. Tilat ovat monikäyttöisiä ja muuntojoustavia ja ne soveltuvat sekä suoran valinnan sote-keskuksen että liikelaitoksen tai molempien erilaisille toimintoille. Tilojen käyttö tarkentuu, kun maakunta-, sote- ja valinnanvapauslainsäädännöt on hyväksytty ja kun tulevan Uudenmaan maakunnan tahtotila tarkentuu. Hankkeesta neuvotellaan tulevan Uudenmaan maakunnan kanssa ennen lopullista sitoutumista hankkeeseen. Hankkeelle haetaan tarvittaessa myös 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

Toimintojen sijoittumisesta on kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Molemmissa vaihtoehdoissa pääosa tiloista sijoittuu uudisrakennukseen. Lisäksi pieni osa toiminnoista esitetään sijoitettavaksi Sähkötalon. Vaihtoehdossa VE1 tarvittavat lisätilat toteutetaan tilamuutoksina Sähkötalon 2. kerrokseen ja vaihtoehdossa VE2 Sähkötalon ylempään kellarikerrokseen. Valinta sijoitusvaihtoehtojen välillä tehdään ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheessa. Molemmat vaihtoehdot edellyttävät tilamuutoksia Sähkötalon. Jos THK:n tiloja sijoitetaan Sähkötalon 2. kerrokseen, on uudisrakennuksen ja Sähkötalon välille esitetty rakennettavaksi sisäyhteys Kampinkujan ylittävän sillan kautta. Kellariin sijoittuviin tiloihin on esteetön yhteys uudisrakennuksen sisääntuloaulasta.

Uudisrakennuksessa THK:n toiminta sijoittuu kuuteen maanpäälliseen kerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat talon isommat ryhmätilat. Näitä tiloja voisi strategiaohjelman mukaisesti olla mahdollista vuokrata myös koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan niiden ollessa vapaana. Toinen kerros muodostaa THK:n sisääntulokerroksen, missä sijaitsevat yhteiset aulapalvelut, ilmoittautumisautomaatit, vastaanotot ilman ajanvarausta, toimenpidetiloja sekä HUS kuvantamisen yksikkö. Samalle tasolla ovat Sähkötalon vaihtoehdossa VE1 sijoittuvat HUS-laboratorion tilat sekä osa THK:n ryhmätiloista. Kolmanteen kerrokseen sijoittuvat vastaanottohuoneiden lisäksi fysioterapian ryhmätilat. 4.-6. kerroksiin sijoittuvat vastaanottohuoneet, ryhmätiloja, kerrosten toimenpidetilat ja taustatyöskentelytilat. Kellarikerroksessa on pukutiloja, teknisiä tiloja, lastaus- ja jätehuoltotilat.

Vaihtoehdossa VE2 Sähkötalon toteutetaan tilat kuvantamiselle ja HUS-laboratoriolle ja kaikki ryhmätilat sijoitetaan uudisrakennukseen.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen suunnitellaan monikäyttöiset vastaanotto- ja toimenpidehuoneet. Vastaanottohuoneet ovat pääosin samankokoisia ja ne kalustetaan toiminnan mukaan. Taustatyöskentelytilassa on erilaisia, myös hiljaisen työn mahdollistavia työpisteitä, joissa hoidetaan puhelinpalvelut, sähköinen asiointi ja kirjalliset työt. Taukotilat ovat taustatyöskentelytilojen yhteydessä. Henkilökunta- ja tavaraliikenne on erotettu asiakasliikenteestä. Uudet toimintamallit ja muuntojoustavat, yleispätevät tilaratkaisut mahdollistavat palvelujen kehittämisen vähäisin tilamuutoksien.

Terveys- ja hyvinvointikeskukseen sijoitettavista sosiaali- ja terveyspalveluista ja luovuttavista tiloista päätetään sote-uudistuksen täsmennyssä kaupunkistrategian mukaisesti.

## Kampin metroasema osana hanketta

Uudisrakennus toteutetaan Kampin metroaseman läntisen sisäänkäynnin päälle. Laituritaso liukuporras-, hissi- ym. yhteyksineen ja tiloineen jää ennalleen. Sisäänkäynti- ja lippuaulataso tulee osaksi uudisrakennuksen ensimmäistä eli katutasoa kerrosta. Liikennelaitoksen käytössä olevat tilat ja toiminta sisältyvät yhdessä sovituin muutoksien uudisrakennukseen. Uudisrakennus suunnitellaan kaikilta osiltaan niin, että metron toiminta ja metroliiikenteen kehittäminen sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti on mahdollista. Metron/HKL:n tilakokonaisuus hankkeessa noin 750 htm<sup>2</sup>. Lopullinen laajuus tarkentuu yleissuunnitteluvaiheessa.

## Liiketilat

Uudessa asemakaavassa on tarkoitus osoittaa rakennuksen 1. kerrokseen rakennusoikeutta liiketilaa varten. Vaihtoehdossa VE1 liiketilaa on noin 160 htm<sup>2</sup> ja vaihtoehdossa VE2 noin 460 htm<sup>2</sup>. Liiketilän laajuus tarkentuu yleissuunnitteluvaiheessa.

## Hankkeen laajuus

### Uudisrakennuksen laajuus

**Vaihtoehto VE1**, kaikki tilat yhteensä 14 080 brm<sup>2</sup> 10 522 htm<sup>2</sup>

Huoneistoalat eriteltynä eri käyttäjille (suluissa laajuuteen sisältyvä osuus lastaustilasta prosentteina):

THK:n tilat	9 613 htm <sup>2</sup> (91,4%)
Liiketilat	159 htm <sup>2</sup> (1,5%)
HKL:n ja metron tilat	750 htm <sup>2</sup> (7,1%)

Tekniset tilat 1 645 htm<sup>2</sup>

**Vaihtoehto VE2**, kaikki tilat yhteensä 14 080 brm<sup>2</sup> 10 524 htm<sup>2</sup>

Huoneistoalat eriteltynä eri käyttäjille: (suluissa laajuuteen sisältyvä osuus lastaustilasta prosentteina):

THK:n tilat	9 312 htm <sup>2</sup> (91,4%)
Liiketilat	462 htm <sup>2</sup> (4,4%)
HKL:n ja metron tilat	750 htm <sup>2</sup> (7,1%)

Tekniset tilat 1 645 htm<sup>2</sup>

### Tilat Sähkötalossa

Vaihtoehto VE1 1 560 brm<sup>2</sup> 1 319 htm<sup>2</sup>

Vaihtoehto VE2 1 330 htm<sup>2</sup>

### Keskustan THK

Uudet tilat yhteensä

Huoneistoala noin 10 932 htm<sup>2</sup>/10 642 htm<sup>2</sup>

Luovutettavat tilat

Huoneistoala vähintään sama kuin sosiaali- ja terveystoimialalle 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 tilankäytöltä tehokkaiksi ja mahdollisimman joustavasti muunneltaviksi. Toimintamallissa huomioidaan tilojen mahdollisimman hyvä käyttöaste. Rakenneljärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan muuttuessa.

Koska rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen vaativa ja uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen, on viitesuunnitelmaa laadittaessa noudatettu kaavoittajan ohjeita rakennuksen sijoittelusta, muodosta ja korkeudesta.

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.

Suunnitteluratkaisuissa 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.

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.

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. Rakennus varustetaan varavoimajärjestelmällä.

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

- Liite 3 Tilaohjelma*
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*
- Liite 5 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

### Rakennuksen sijainnista johtuvat erityisvaatimukset

Uudisrakennus sijoittuu ydinkeskustaan, kaupunkikuvallisesti ja rakennusteknisesti poikkeuksellisen vaativaan paikkaan.

Hankeen toteuttamien edellyttää asemakaava muutoksen. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida kaavamutoksen edellyttämät kaupunkikuvalliset reunaehdot sen sijoituksessa Alvar Aallon suunnitteleman, suojellun Sähkötalon ja Autotalon väliin ja muodostaessa päätteen Tennispalatsinaukiolle. 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 tilojen läpi, monista kohdin louhittuun kallioon edellyttää erityisen tarkkaa suunnittelua ja toteutusta. Metron liukuportaiden ylityksen aiheuttamat pitkät jänneväli edellyttävät rakenteiden erikoisratkaisuja.

Rakennuksen ympärillä kulkee normaalia katu- ja raideliikennettä. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida runkomelulle ja tärinälle asetetut määräykset ja ohjeet. Metroliukuportaista rakenteille mahdollisesti välittyvä värähtely tulee estää riittävällä 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 metron hätäpoistumisteinä. Myös metron nykyiset savunpoisto- ja paineentasausilman järjestelyt säilytetään pääosin nykyisellään.

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

### **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 rakennustyöstä 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 sääsuojuksesta. Työmaan rajaus, järjestelyt ja opastus tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti.

Sähkötalon tehtävissä muutostöissä on huomioitava rakennuksen suojelusta annetut määräykset. Muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa suojelumääräysten edellyttämässä laajuudessa yhteistyössä kaupunginmuseon ja Alvar Aalto- säätiön kanssa.

### **Hankkeen ympäristötavoitteet**

## Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisuus 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 seuranta ja raportointia.

## Energiatehokkuustavoite

Hankkeessa pyritään kaikkien valintojen osalta kokonaisvaltaiseen elinkaaritarkasteluun osaoptimoinnin välttämiseksi. Hankkeen jokaisessa vaiheessa on mukana elinkaarikoordinaattori, jonka tehtävänä on varmistaa laatuksiteerien 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.

## Jätehuolto

Jätehuollolle on järjestetty tilat kellarin lastauspihan alueelle. Sinne sijoitetaan keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyksuntajätteet: 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 korjauskustannuksista. Rakennuksen toteuttamisella on mahdollista tarjota laajasti eri palveluja laajennettuna aukioloaikana. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintamallin tavoitteena on asiakaskokemuksen ja palvelujen saatavuuden, palvelujen tuottavuuden, palvelujen vaikuttavuuden sekä henkilöstökokemuksen parantaminen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Keskustaan 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
- julkisten tilojen monipuolista käyttöä koulutus-, kansallasi- ja kulttuuritoimintaan mahdollisuuksien mukaan

Strategian mukaan Helsinki rakentaa Sote-palveluja, jotka helsinkiläiset haluavat valita. Riippumatta Sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta. 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.

Helsinki turvaa palvelujen jatkuvuuden järjestämisvastuun siirtyessä maakunnille ja yhteen sovittaa kaupungin ja HUS:n erikoissairaanhoidon palvelut. Kaupungissa tunnistetaan uusia palvelujen yhdyspintoja sekä varmistetaan palveluiden saumaton toimivuus helsinkiläisille kaupungin toimialojen, maakunnan ja muiden toimijoiden välillä.

## Hankkeen riskit

### *Asemakaavan*

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

### *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 vaihtoehdoisen 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 metroliikennettä.

### *Hankkeen toiminnanlinen riski*

että tilat toteutetaan oikean laajuusena oikeaan paikkaan. Hanke tulee voida toteuttaa niin, että tilaohjelmassa esitetyt toiminnot voidaan sijoittaa uudisrakennukseen ja sen välittömään yhteyteen esimerkiksi Sähkötaloon niin kuin hankesuunnitelmassa on kahdessa eri vaihtoehdossa esitetty.

### *Sijoittuminen sähkötaloon*

Sähkötalon 2. kerroksen tiloissa on tällä hetkellä määräaikaaisella sopimuksella yksityisiä terveysalan yrityksiä. Ensimmäisessä kellarikerroksessa on pitkäaikaisella vuokrasopimuksella päivittäistavarakauppa. Vuokrasopimusten määräajat pitää huomioida tilankäyttöä suunniteltaessa. Vaihtoehdon VE1 mukainen tilaratkaisu Sähkötaloissa voi olla mahdollista toteuttaa myös rakennuksen ylempään kerrokseen, mutta THK:n sijoittuminen 2. kerrokseen on toiminnan näkökulmasta paras vaihtoehto varsinkin, jos yhdysillan

rakentaminen uudisrakennuksen ja Sähkötalon välille tulee uuden asemakaavan myötä mahdolliseksi.

## 7 Rakentamiskustannukset

### Uudisrakennus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2018, RI = 102,1; THI = 184,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä:

Vaihtoehto VE1 72 748 000 € (4 650 €/brm<sup>2</sup>).

Vaihtoehto VE2 73 835 000 € (5 004 €/brm<sup>2</sup>).

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

### Vuokrattava tila Sähkötalossa

Uudisrakennuksen laajuus määräytyy rakennuspaikan kaupunkikuvallisten reunaehtojen mukaan. Kaikkia terveyst- ja hyvinvointikeskuksen toiminnan tarpeen mukaisia tiloja ei voida sijoittaa uudisrakennukseen. Tästä syystä on hankesuunnitteluvaiheessa tutkittu mahdollisuutta sijoittaa osa tiloista viereiseen Sähkötaloon.

2

Sähkötalon 2. kerrokseen esitetään sijoitettavaksi laboratorio-, vastaanotto- ja ryhmätiloja yhteensä noin 950 htm<sup>2</sup>. Jos koko Sähkötalon 2. kerros (ilman vanhan sähköaseman tiloja) vuokrataan THK:n käyttöön, on vuokrattava laajuus yhteensä noin 1319 htm<sup>2</sup> ja tarvittavien muutostöiden laajuus 1564 brm<sup>2</sup>.

Vaihtoehtoisesti tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa THK:n tiloja Sähkötalon ylemmälle kellaritasolle, tällä hetkellä päivittäistavarakaupalle vuokratulle tila-alueelle. Kellaritasolle sijoittuisivat laboratorion ja kuvantamisen tilat, yhteensä noin 1330 htm<sup>2</sup>. Valinta vaihtoehtoisten ratkaisiujen välillä ja toimintojen lopullinen sijoittuminen Sähkötaloon tulee päätettäväksi jatkosuunnittelun aikana.

Molemmissa vaihtoehdoissa joudutaan Sähkötaloon toteuttamaan viitesuunnitelman mukaisesti sekä tiloihin että talotekniikkaan kohdistuvia korjaus- ja muutostöitä. Muutostöiden arvonlisäverottomiksi kustannuksiksi arvioidaan hankesuunnitteluvaiheessa vaihtoehdossa VE1, 1 998 000 euroa ja vaihtoehdossa VE2, 3 375 000 euroa.

Kustannusarviot sisältävät alustavan arvion Sähkötaloon tarvittavien muutostöiden kustannuksista:

Vaihtoehto VE1 eli tilamuutokset Sähkötalon 2. kerroksessa 1 998 000 € (1 515 €/htm<sup>2</sup>).

Vaihtoehto VE2 eli tilamuutokset Sähkötalon kellaritasolla 3 375 000 € (2 538 €/htm<sup>2</sup>).

### Kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Sähkötalon muutostyöt toteutetaan rakennussuojelun edellyttämällä tavalla.
- Kustannuksissa on huomioitu vaativa toteutusympäristö, nykyisten järjestelmien siirrot ja maanalaisen rakentamisen laajuus sekä muut rakentamisen aikaiset erityisjärjestelyt Kampin alueella



- Pitkä toteutusaika
- Poikkeuksellisen vaativa paikka Helsingin ydinkeskustassa asettaa myös korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset suunnittelulle ja toteutukselle.
- Tilojen erityisvaatimukset, kuvantamisen ja laboratorion tilat.

### Kampin metroasema

Metron ja HKL:n tilakokonaisuus hankkeessa noin 750 htm<sup>2</sup>. Arvio metron ja HKL:n nykyisiä tiloja korvaavien, kokonaan uusien tai kunnostettujen tilojen kustannuksesta on hankkeen bruttoneliöhinnalla laskettuna yhteensä noin 3,5 M€ (alv 0%).

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Vuokralaskelma on tehty uudelle osaketilalle ja Sähkötalosta muutostöiden jälkeen vuokrattavalle lisätilalle. Uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo. Osaketilan peruskorjauksissa määritetään korko ja poisto osakkeiden kirjanpitoarvon ja investoinnin summasta, ellei teknistä arvoa ole. Poiston määrä lasketaan täydestä arvosta.

### THK:n tilat

Hankkeen arvioitu tilakustannus vaihtoehdossa VE1

on 39,99 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 384 424 €/kk ja 4 613 086 €/v. Neliövuokran perusteena on 9613 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 37,11 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 2,88 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Hankkeen arvioitu tilakustannus vaihtoehdossa VE2

on 39,84 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 370 990 €/kk ja 4 451 881 €/v. Neliövuokran perusteena on 9312 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 36,96 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 2,88 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Tuottovaade laskelmissa on 3%, vuokra-aika on 20 vuotta, poistoaika 30 vuotta ja kuluva osuus 100%. Investointikustannus on koko hankkeen investointikustannus. Vuokrattava ala on sotelle vuokrattava ala.

Oletuksena on yhtiömuotoinen toteutus. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden 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, tilojen hallinta perustuu osakeomistukseen. Liiketilojen omistus tulee mahdollisesti ulkopuoliselle taholle.

Kiinteistö Oy joutuu hankkimaan rahoituksen myös muiden tilojen osalta.

Tilahankeohjeen mukaan uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo. Osaketilan peruskorjauksissa määritetään korko ja poisto osakkeiden kirjanpitoarvon ja investoinnin summasta, ellei teknistä arvoa ole. Poiston määrä lasketaan täydestä arvosta

## Sähkötalo, THK:n vuokratila

Arvio Sähkötalosta vuokrattavaksi tulevan tilan kokonaisvuokrasta muodostuu KTI Kiinteistötieto Oy:n markkinaseuranta-aineistoon perustuvasta liiketilan markkinavuokrasta ja muutostyön kustannuksen perusteella lasketusta lisävuokrasta.

Suurten liiketilojen markkinavuokra on alueella 41,80 €/m<sup>2</sup>/kk. Sähkötaloon tulevan tilan vuokra vaihtoehdossa VE1 on tällöin 55 134 euroa/kk, 661 610 euroa/vuosi ja tilan vuokran pääomitus 2 646 442 euroa (alv 0%). Vuokra vaihtoehdossa VE2 on 55 594 euroa/kk, 667 128 euroa/vuosi ja tilan vuokran pääomitus 2 668 512 euroa (alv 0%).

Tiloihin tarvittavien muutostöiden kustannuksesta aiheutuva lisävuokra: vaihtoehdossa VE1 on 6,73 €/m<sup>2</sup>/kk, 8 874 euroa/kk ja 106 493 euroa/vuosi. vaihtoehdossa VE2 on 11,27 €/m<sup>2</sup>/kk, 14 991 euroa/kk ja 179 888 euroa/vuosi.

Lisävuokran laskennan oletuksena on käytetty:

- pysyvä lisävuokra, poistoaika 30 v, korko 3%
- lisätilan perusvuokra = Kampin liiketilojen markkinavuokra (KTI), sisältää ylläpito vuokran
- vuokranantaja: tytäryhteisö
- vuokra-aika: toistaiseksi

Sähkötalosta vuokrattavaksi tulevat tilat ja lopullinen vuokrataso määräytyvät Helsingin Sähkötalo Koy:n kanssa käytävien neuvottelujen tuloksena.

## Keskustan THK:n koko vuokrataso on

vaihtoehdossa VE1 noin 4,72 M€  
vaihtoehdossa VE2 noin 4,63 M€

## Liiketilat

Uudisrakennuksen 1. kerrokseen tullaan asemakaavassa osoittamaan rakennusoikeusta liiketilalle. Arvio liiketilojen vuosivuokrasta on vaihtoehdossa VE1, kun liiketilan laajuus on noin 160 htm<sup>2</sup> yhteensä noin 77 000 euroa ja vaihtoehdossa VE2 kun liiketilan laajuus on 462 htm<sup>2</sup> yhteensä 223 000 euroa.

## Kampin metroasema

Metron ja HKL:n tilakokonaisuus on hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmien mukaan noin 750 htm<sup>2</sup>. Teoreettinen arvio nykyisiä tiloja korvaavien, kokonaan uusien tai kunnostettujen tilojen kustannuksesta on hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion bruttoneliöhinnalla laskettuna yhteensä noin 3,5 M€ (alv 0%). Lopullinen laajuus ja kustannus tarkentuvat hankkeen toteutuksen aikana.

## 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 toimialan muuttavat toiminnot varaavat budjettiinsa lisäksi muuttokustannukset.

## 10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 1/2019 - 5/2021
- rakentamisen valmistelu 6/2021 - 1/2022
- rakentaminen 2/2022 - 10/2025

*Liite 6a Hankkeen yleisaikataulu*

*Liite 6b Hankeaikataulu: suunnittelu, rakentamisen valmistelu ja rakentaminen*

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hanke on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2019–2021, sosiaali- ja terveystoimen toimialalle 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 tai mahdollisen lakimuutoksen voimaan tullessa Maakuntien Tilakeskus Oy:lle. 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 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 kiinteistösaakeyhtiön ulkopuoliselle yhtiölle.

Kaupunkiympäristön tilapalvelut vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle tai mahdollisen lakimuutoksen voimaan tullessa Maakuntien Tilakeskus Oy:lle.

*Liite 8 Toteutusmuotoselvitys*

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Keskustan THK:n uudisrakennus toteutetaan siten, että uudisrakennuksen enimmäislaajuus on noin 14 040 brm<sup>2</sup>, Sähkötalosta sijoitettavaksi esitettyjen lisätilojen enimmäislaajuus on noin 1330 htm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 74 000 000 euroa huhtikuun 2018 kustannustasossa.