



## § 107

### Laakson sairaalasta Sturenkatu 8:aan siirtyvien toimintojen korvaavien tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-007945 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Laakson sairaalasta Sturenkatu 8:aan siirtyvien toimintojen korvaavien tilojen 8.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 2 730 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 500 000 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Sturenkatu 8\_Tarveselvitys ja hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Laakson sairaala-alueelta siirtyville geriatrisen poliklinikan, kotihoidon lääkäreiden, kuntouttavan arviointiyksikön ja SAS palvelujen toiminnoille Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen kiinteistöön osoitteessa Sturenkatu 8 toteutettavia muutostöitä. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, sosiaali- ja terveystoimialan sekä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen yhteistyönä.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2020 § 157 ja HUS:in hallitus on hyväksynyt 6.4.2020 § 44 Laakson yhteissairaalan



12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman. Laakson yhteissairaalan toteuttaminen edellyttää väistö- tai korvaavien tilojen järjestämistä purettavaksi tulevassa Laakson sairaalan rakennuksessa 4 oleville toiminoille.

Geriatrian poliklinikan tarvitsemat väistötilat sekä korvaavat tilat kotisairaalan lääkäreille, SAS palvelulle ja kuntouttavalle arviointiyksikölle toteutetaan 8.6.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistamaan kiinteistöön osoitteessa Sturenkatu 8. Geriatrian poliklinikan osalta kyseessä on väistötila siihen asti kunnes toiminta muuttaa Laakson yhteissairaalaan toteutettaviin pysyviin tiloihin arviolta vuonna 2029. Muiden toimijoiden osalta on kyse pysyvistä, korvaavista tiloista.

Kuntouttavan arviointiyksikön siirtyminen Laakson sairaalan rakennuksesta 12 ei liity Laakson yhteissairaalan hankkeeseen. Kuntouttava arviointiyksikkö tarvitsee korvaavat tilat, koska nykyiset tilat Laakson sairaalan rakennuksessa 12 eivät ole riittävät kasvavalle henkilöstömäärälle eivätkä palvele toimintaa. Tiloissa on myös oireiltu sisäilman takia.

Sturenkatu 8 on toiminut aiemmin terveysasemana, joten rakennuksessa käytettävissä olevat tilat soveltuvat hyvin hankesuunnitelman mukaiselle toiminnalle. Käyttäjän tavoitteena on toiminnan siirtäminen Laaksosta mahdollisimman vähäisin muutoksin. Sturenkadun väistö- ja korvaaviin tiloihin toteutetaan vain välttämättömät korjaus- ja muutostyöt.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat SAS-palvelun ja kuntouttavan arviointiyksikön työtilat. Tilat soveltuvat pienin muutostöin SAS-palvelun ja kuntouttavan arviointiyksikön työ-, neuvottelu- ja tiimitiloiksi. Ensimmäiseen kerrokseen tulee lisäksi hiljaisen työn tiloja, kaksi tiimitilaa, yksi isompi neuvotteluhuone, varastoja, lääkehuone sekä tauko- ja pukutilat.

Rakennuksen toiseen kerrokseen sijoittuvat geriatrian poliklinikka ja kotihoiton lääkärit. Tilat mahdollistavat toiminnan asteittaisen lisäyksen vuosina 2021 - 2028 mm. aukioloaikoja laajentamalla ja toiminnan uusilla ratkaisulla. Toimintaa varten kerrokseen järjestetään geriatrian poliklinikan odotustila, vastaanottohuoneet, näytteenotto-/EKG-huone, videotila, lepohuone sekä henkilökunnan työ- ja puhelintyötiloja. Toisessa kerroksessa ovat myös kotihoiton lääkäreiden työtilat ja yhteiskäyttöiset neuvottelu-, tauko- ja pukutilat.

Hankkeessa toteutettavat muutostyöt varmistavat tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden sekä mahdollistavat toiminnan tehostamisen ja uusien toimintamallien toteuttamisen. Muutostöiden yhteydessä parannetaan



mm. tilojen valaistusta ja ääneneristävyyttä, lisätään tarvittavat vesipisteet, asennetaan uusi kameravalvontajärjestelmä ja ovipuhelinjärjestelmä pääovelle. Muutostöiden yhteydessä tehdään tarvittavat sisäilmatarkastukset, -mittaukset ja -puhdistukset.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 2 730 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 2 465 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 1 760 hym<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2020, RI = 104,2, THI = 193,3 ovat arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa eli 549 euroa/brm<sup>2</sup>.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli muutostöiden investoinnista tiloille laskettu lisävuokra on 6 324 euroa/kk ja 75 888 euroa/vuosi.

Vuokralaskelman perustelu:

Muutostyö voidaan hyödyntää tulevassa peruskorjauksessa, maksuaika 20 vuotta.

Vuokrasopimukseen lisäehto:

Pysyvä lisävuokra. Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran maksuajan eli 20 vuoden päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupunkiympäristön toimialalle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja vuokralaskelmassa käytetyn maksuajan (30 v) päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra eräännyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeelle on esitetty rahoitusta kaupunkiympäristölautakunnan esityksessä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosille 2021-2030 talousarvion kohdalta 2020205 siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 -2021.

#### Toteutus ja hallintamuoto



Rakennuksen omistaa ja tilojen ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudella.

#### Aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- suunnittelu 2020
- rakentaminen/käyttöönotto 9/2020 - 12/2020
- muutto kotihoidon lääkärit, SAS-palvelu, kuntouttava arviointiyksikkö 1/2021 - 2/2021
- muutto geriatrian poliklinikka 6/2021 - 9/2021

#### Päätökset

Sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja on antanut 17.6.2020 puoltavan lausunnon Laakson sairaalasta Sturenkatu 8:aan siirtyvien toimintojen hankesuunnitelmasta. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat hallitus on 17.6.2020 hyväksynyt hankkeen osaltaan siten, että hankkeen toteuttamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Sturenkatu 8\_Tarveselvitys ja hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Tiedoksi

Palvelutilaverkko