



07.06.2021

Asia/11

§ 432

V 16.6.2021, Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hanke-suunnitelma

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Kappaleen 21 jälkeen lisäys:

"Kaupunginhallitus edellyttää, että tulevan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen henkilöstöä sekä palveluiden käyttäjiä osallistetaan laajasti tilojen tarkemmassa suunnittelussa, ja että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota viihtyisään, hyvinvointia tukevaan ympäristöön ja taide otetaan keskeiseksi osaksi sisätilojen suunnittelua".

Kaupunginhallitus edellyttää huolehtimaan jatkosuunnittelussa yhteistyössä henkilöstön kanssa, että psykiatrian käytössä on esim. viihtyisyydeltään ja pysyvyydeltään terapeutitseen työhön soveltuvat tilat.

Kaupunginhallitus edellyttää, että sosiaali- ja terveystoimialalla tarkastellaan syitä siihen, miksi eniten yhteydenottoja potilas- ja sosiaaliasiamiehiin on tullut Kalasataman ja Vuosaaren terveysasemien asiakkailta ja otetaan havainnot huomioon terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintamallin jatkokehittämisessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Reetta Vanhanen: Kappaleen 21 jälkeen lisäys:

"Kaupunginhallitus edellyttää, että tulevan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen henkilöstöä sekä palveluiden käyttäjiä osallistetaan laajasti tilojen tarkemmassa suunnittelussa, ja että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota viihtyisään, hyvinvointia tukevaan ympäristöön ja taide otetaan keskeiseksi osaksi sisätilojen suunnittelua."

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Anna Vuorjoen 1. vastaehdotus:

Lisäys päätökseen: Kaupunginhallitus edellyttää huolehtimaan jatko-



suunnittelussa yhteistyössä henkilöstön kanssa, että psykiatrian käytössä on esim. viihtyisyydeltään ja pysyvyydeltään terapeuttiseen työhön soveltuvat tilat.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Anna Vuorjoen 2. vastaehdotus:

Lisäys päätökseen: Kaupunginhallitus edellyttää, että sosiaali- ja terveystoimialalla tarkastellaan syitä siihen, miksi eniten yhteydenottoja potilas- ja sosiaaliammattilaisiin on tullut Kalasataman ja Vuosaaren terveysasemien asiakkailta ja otetaan havainnot huomioon terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintamallin jatkokehittämisessä.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Reetta Vanhasen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Wille Rydman, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 11

Veronika Honkasalo, Seija Muurinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Tyhjä: 2

Pia Pakarinen, Daniel Sazonov

Kaupunginhallitus hyväksyi Reetta Vanhasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 2 - 11 (2 tyhjää).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anna Vuorjoen 1. vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Wille Rydman, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 9

Veronika Honkasalo, Mika Raatikainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Tyhjä: 4

Seija Muurinen, Pia Pakarinen, Marcus Rantala, Daniel Sazonov



Kaupunginhallitus hyväksyi Anna Vuorjoen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 2 - 9 (4 tyhjää).

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anna Vuorjoen 2. vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Wille Rydman, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 10

Veronika Honkasalo, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Tyhjä: 3

Seija Muurinen, Pia Pakarinen, Daniel Sazonov

Kaupunginhallitus hyväksyi Anna Vuorjoen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 2 - 10 (3 tyhjää).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto- säätiön lausunto
- 3 Koy Sähkötalo_lausunto
- 4 Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan lausunto_20.8.2019
- 5 Lausunto HKL_30.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusten uudisrakennuksen 4.12.2018 päivätyn, 20.6.2019 ja 8.12.2020 tarkistetun hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.



Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Helsingin keskustaan Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle, osoitteeseen Salomonkatu 8a toteutettavaa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskusta. Uudisrakennus sisältää sosiaali- ja terveystoimen palvelutilojen lisäksi Kampin metroaseman tiloja sekä liiketiloja.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää lisäksi, että sosiaali- ja terveystoimien myöntää hankkeelle kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta annetun lain (584/2016) mukaisen rakennusinvestointia koskevan poikkeusluvan.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyönä kaupunkiympäristön toimialan, sosiaali- ja terveystoimialan, Helsingin kaupungin liikenneliikelaituksen (HKL) sekä Sähkötaloa koskevien tilojen osalta Kiinteistöosa-
keyhtiö Helsingin Sähkötalon kanssa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Hankesuunnitelman valmistelu perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 § 347 päättämään sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelmaan 2030, sen pohjalta laadittuun tarveselvitykseen (22.5.2017) sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan 20.6.2017 § 181 päätökseen tarveselvityksen hyväksymisestä.

Alkuperäisessä 4.12.2018 päivätyssä hankesuunnitelmassa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintoja oli sijoitettu tulevan uudisrakennuksen lisäksi viereiseen Sähkötaloon. Sosiaali- ja terveyslautakunta on 15.1.2019 § 3 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon, mutta edellyttänyt, että terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot sijoittuvat samaan rakennukseen.

Kiinteistöosa-
keyhtiö Helsingin Sähkötalo antoi hankesuunnitelmasta 5.2.2019 päivätyyn lausunnon ja esitti, että koko terveys- ja hyvinvointikeskuksen toiminnot tulisi sijoittaa uudisrakennukseen, eikä sen toimintoja tulisi sijoittaa Sähkötaloon.

Hankesuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella siten, että hanketta varten varattavaa rakennusoikeuden määrää sekä hankesuunnitelman viitesuunnitelmaa on muutettu niin, että koko terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilaohjelma on mahdollista sijoittaa uudisrakennukseen. Tarkistettu hankesuunnitelma päivättiin 20.6.2019.



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

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Tavoitteena on toteuttaa koko kaupungin alueelle edellä mainitun palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaisesti monipuoliset, tehokkaasti toimivat, kilpailukykyiset ja hyvin saavutettavat julkiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut.

Tätä tarkoitusta varten kaupungin eteläosien tarvitsemat palvelut sijoitetaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen Kamppiin. Siihen tukeutuvia terveydenhuollon peruspiirejä ovat Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Lauttasaari ja Reijola. Näiden alueiden väestöennuste on kasvava ja sen ennustetaan olevan noin 140 000 asukasta vuoteen 2026 mennessä. Eteläisten kaupunginosien väestönkasvun myötä sosiaali- ja terveyspalvelujen tarve alueella lisääntyy. Uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen myötä palvelujen tarjonta laajentuu ja monipuolistuu. Toiminnan käytössä tällä hetkellä olevat tilat eivät vastaa niiden tarvetta, ne ovat osin väliaikaiset ja sijaitsevat kiinteistöissä, jotka tulevat peruskorjattaviksi viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

Palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaan Kamppiin sijoittuisivat Viiskulman, Töölön ja Laakson terveysasemien toiminnot. Laakson terveysasema siirtyy Kivelään Töölön terveysaseman yhteyteen, väliaikaisiin tiloihin vuoden 2021 loppuun mennessä. Eteläisen suurpiirin alueen asukkaita palvelee jatkossa myös Lauttasaaren terveysasema. Lauttasaaren terveysasemalla tullaan tarjoamaan suppeampia palveluja ja se tukeutuu Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Näin varmistetaan siitä, että alueella on riittävästi palvelutiloja vastaamaan väestönkasvun aiheuttamiin palvelutarpeisiin.

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

Viitesuunnitelma

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus on suunniteltu rakennettavaksi Kamppiin, Sähkötalon ja Autotalon väliin Runeberginkadun, Fredrikin-



kadun, Kampinkujan ja Salomonkadun rajaamalle alueelle, Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle ja sen viereiselle aukiolle. Rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti ja rakennusteknisesti poikkeuksellisen vaativa.

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

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloihin sijoittuvat pääasiassa aikuisväestölle suunnatut sosiaali- ja terveysterveystilat, kuten terveysasema-toiminta, psykiatria- ja päihdevastaanotto. Lisäksi sinne sijoittuu nuorten- ja aikuisten sosiaalityö sekä fysio- ja toimintaterapia-, laboratorio- ja kuvantamispalvelut. Osa terveys- ja hyvinvointikeskuksen palveluista on tarkoitettu myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

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

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

Metron tilat

Uudisrakennus toteutetaan HKL:n omistaman vuonna 1983 valmistuneen Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle, jonka maanpäälliset osat pääosin puretaan. HKL:n nykyiset tilat ja toiminta sisältyvät yhdessä sovittavin muutoksin uudisrakennukseen. Met-



ron laituritaso, liukuporras-, hissi-, ym. yhteydet ja tilat jäävät ennalleen. Metron lippuhalli oheistiloineen uusitaan tai peruskorjataan ja sovitaan osaksi uudisrakennuksen ensimmäistä eli katutasoa kerrosta. Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan kaikilta osiltaan niin, että metron toiminta ja metrolikenteen kehittäminen on sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti mahdollista. HKL:n viitesuunnitelman mukainen tilakokonaisuus on noin 745 htm². Lopullinen laajuus tarkentuu yleissuunnitteluvaiheessa.

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

Liiketilat

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

Energia- ja elinkaaritavoitteet

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

Asemakaavan muutos ja hankkeen erityispiirteet

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938–2004. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 suunnittelualue on merkitty liike- ja palvelukeskustan C1 keskustatoimintojen alueeksi.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Hanke-suunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kanssa. Asemakaavan muutoksesta on laadittu 14.5.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka ollut nähtävillä 10.6.2019.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmissa on huomioitu kaavamuutoksen edellyttämät kaupunkikuvalliset reunaehdot ja asemakaavoituspalvelun ohjeet rakennuksen sijoittelusta, muodosta ja korkeudesta uudisraken-



nuksen muodostaessa päätteen Tennispalatsinaukiolle ja sijoituessa Alvar Aallon suunnitteleman, suojellun Sähkötalon sekä Autotalon väliin. Suunnittelua ovat ohjanneet myös Malminkadulla sijaitsevan synagogan asema kaupunkikuvassa sekä vaatimus Salomonkadun jatkumisesta ehjänä Mannerheimintieltä Runeberginkadulle asti.

Hankkeen laajuus

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

Vapautuvat tilat

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

Rakentamiskustannukset

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

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

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

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

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

Metron valvomon järjestelmille tulee olla korvaavat tilat uudessa paikassa ennen rakentamisen aloitusta. Nämä kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannusarvioon.



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

Hankkeen toteuttaminen sisältää riskejä, joita on tunnistettu ja joiden kustannuksia on arvioitu sillä tarkkuudella mikä hankesuunnitteluvaiheessa on ollut mahdollista. Rakentamispaikan ja metron erityisvaatimuksista aiheutuvia lisäkustannuksia hankkeelle on arvioitu ilman suunnittelukustannuksia ja kustannusvarauksia olevan noin 9,7 milj. euroa eli 600 euroa/brm².

Muut liittyvät kustannukset

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

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ei sisällä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia esim. purkutyöt ja pilaantuneiden maiden poistaminen, vaan ne varaudutaan rahoittamaan esirakentamisen investointimäärärahalla. Hankkeen toteuttamismuodosta ei ole tehty päätöstä. Hankeen toteuttaminen on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi siten, että kaupunki perustaa kiinteistöosakeyhtiön vastaamaan hankkeen toteutuksesta. Valmistelun edetessä on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa rakennus tulisi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen. Kustannusarviossa ei ole huomioitu edellä mainituista eri toteuttamisvaihtoehdoista mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

Tilakustannus käyttäjälle

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat

Arvio tilakustannuksesta on noin 455 000 euroa kuukaudessa, eli noin 5,46 milj. euroa vuodessa. Kuukausivuokra on noin 42,6 euroa/htm, josta pääomavuokran osuus on noin 38,8 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 3,8 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 10 680 htm².

Tilakustannus käyttäjälle perustuu vuokralaskelmaan. Vuokralaskelma on tehty oletuksella, että kaupunki perustaa hanketta varten kiinteistöosakeyhtiön. Vuokralaskelmassa uusirakennuksen tilakustannus käyttäjälle vastaa perustettavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden hankita-



arvoa. Tuottovaade laskelmassa on 3 %, vuokra-aika 20 vuotta, pois-toaika 30 vuotta ja kuluva osuus 100 %. Investointikustannus on koko hankkeen investointikustannus. Vuokrattava ala on sosiaali- ja terveys-toimelle vuokrattava ala sisältäen HUSin laboratorion ja HUSin kuvan-tamisen tilat.

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

Muut tilat

Muiden tilojen laskennallinen kokonaisvuokra on yhteensä noin 669 000 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1 310 htm².

Arvio tilakustannuksesta hankesuunnitelman mukaiselle HKL:n ja met-ron tilojen laajuudelle 745 htm² on noin 380 000 euroa vuodessa.

Arvio tilakustannuksesta hankesuunnitelman mukaiselle liiketilan laa-juudelle 565 htm² on noin 289 000 euroa vuodessa.

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

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 25.11.2020 § 328 hyväksymän vuoden 2021 ta-lousarvion liitteenä 8 olevassa vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2021–2030 hanke on merkitty vuokrahankeeksi, jonka vuokra-aika on 2027–2057.

Hankkeen toteutusmuoto

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 11.3.2021 § 20 esittänyt, että kaupunki perustaa kiinteistöosakeyh-tiön vastaamaan hankkeen toteutuksesta.

Kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt hankkeen toteuttamismuotoa vielä yhdessä kaupunginkanslian kanssa. Jatkoselvitysten perusteella



esitetään, että rakennus tulee Helsingin kaupungin kokonaan omistaman keskinäinen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat vuokraa tontin ja vastaa hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen omistamisesta ja ylläpidosta. Tätä koskevat tarvittavat päätökset on tarkoitus tuoda päätöksentekoon myöhemmässä vaiheessa.

Aikataulu

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

Aikataulun toteutumiseen vaikuttaa lisäksi hankkeen päätöksenteon ja rahoitusjärjestelyjen vaatima aika sekä hankkeen poikkeuslupakäsittelyaika sosiaali- ja terveysministeriössä.

Hankkeesta saadut lausunnot

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

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo on antanut hankesuunnitelmasta lausunnon 5.2.2019.

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 20.8.2019 § 182 antanut puoltavan lausunnon 20.6.2019 tarkistetusta hankesuunnitelmasta.

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos on antanut lausunnon 20.6.2019 tarkistetusta hankesuunnitelmasta 30.8.2019.

Lausunnot ovat liitteinä 2–5.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto- säätiön lausunto
- 3 Koy Sähköotalo_lausunto
- 4 Sosiaali- ja terveyslautakunnan_lausunto_20.8.2019
- 5 Lausunto HKL_30.8.2019

Oheismateriaali

- 1 Keskustan THK_HS_ 20062019_liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Sosiaali- ja terveyslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.05.2021 § 408

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

31.05.2021 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 11.03.2021
§ 20

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Esitys

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

A

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

B

esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki perustaa kiinteistöosakeyhtiön vastaamaan hankkeen toteuttamisesta.

C

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveyslautakunta 02.06.2020 § 87

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Päätös

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti, että keskustan eli Kampin terveys- ja hyvinvointikeskuksen lisäksi eteläisen suurpiirin alueen asukkaita palvelee jatkossa myös Lauttasaaren terveysasema. Lauttasaaren terveysasemalla tullaan tarjoamaan suppeampia palveluja ja se tukeutuu Kampin terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Päätöksellä varmistetaan siitä, että alueella on riittävästi palvelutiloja vastaamaan väestönkasvun aiheuttamiin palvelutarpeisiin.

Kampin terveys- ja hyvinvointikeskukseen sijoittuvat Lauttasaaren sijoittuvia palveluja lukuun ottamatta eteläisen suurpiirin ja Reijolan eli Laakson alueen palvelut, jotka on esitetty hankesuunnitelmassa: terveysasematoimintaa, psykiatria- ja päihdevastaanottotyötä, nuorten ja aikuisten sosiaalityötä sekä fysioterapia- ja toimintaterapiapalveluja.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Keskukseen siirtyy Viiskulman, Töölön ja Laakson terveysasemien toiminta.

Lisäksi Kampin terveys- ja hyvinvointikeskukseen on suunniteltu laboratorio- ja kuvantamispalvelut.

Käsittely

02.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Johtava ylilääkäri Lars Rosengren oli kutsuttuna asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyssä.

19.05.2020 Pöydälle

20.08.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

13.08.2019 Pöydälle

15.01.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

18.12.2018 Pöydälle

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

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

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Päätös

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti

hyväksyä PES- Arkkitehdit Oy:n 1.10.2018 ja 17.4.2019 päivätyt lisätyötarjoukset koskien Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelun täydentäviä tehtäviä arvonlisäverottomaan kattohintaan 63 948 euroa.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on Kamppiin, osoitteeseen Salomonkatu 8a toteutettava Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus. Hanke perustuu sosiaali- ja

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Kaupunkiympäristön toimialan tarve- ja hankesuunnittelu on laatinut hankesuunnitelman, jonka sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt 15.1.2019 §3.

PES- Arkkitehdit Oy on vastannut hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheiden pää- ja arkkitehtisuunnittelusta.

Hankkeen laajuus on noin 14 000 brm². Sen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelma on sisältänyt uudisrakennuksen lisäksi noin 1500 brm² laajuiset tilat viereisestä Sähkötalosta niille toiminnoille, jotka eivät ole mahtuneet asemakaavoittajan asettamien kaupunkikuvallisten reunaehtojen mukaan suunnitellun uudisrakennuksen laajuuteen.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on kaavoittaja tarkastellut uudestaan hankkeen kaupunkikuvallisia reunaehtoja. Tavoitteena on löytää ratkaisu, jossa koko tarpeen mukainen laajuus saadaan mahtumaan uudisrakennukseen. Tästä tehtävästä on PES-Arkkitehdit antanut 17.4.2019 päivätyn pää- ja arkkitehtisuunnittelun lisäyötarjouksen arvonlisäverottomana 34 000 euroa.

Hankesuunnitelman muista täydentävistä tehtävistä ja havainnemateriaalin laatimisesta on PES- Arkkitehdit antanut 1.10.2018 päivätyn tarjouksen arvonlisäverottomaan kattohintaan 29 920 euroa.

Saatujen lisäyötarjousten yhteenlaskettu arvo on arvonlisäverottomana yhteensä 63 948 euroa. Tarve- ja hankesuunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelun puitesopimuksen 2016-2017 Kik§497 12.11.2015 perusteella tehtyjen tilausten arvonlisäveroton arvo on yhteensä 202 858,50 euroa. Aiemmat tilaukset ja lisäyötarjoukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 266 806,50 euroa.

PES- Arkkitehdit Oy:n hankesuunnitelmaa varten laatima viitesuunnitelma on ehdotussuunnitelmatasoinen ratkaisu kaupunkikuvallisesti ja teknisesti poikkeuksellisen vativasta suunnittelutehtävästä. Hankkeen laadulliset vaatimukset ja kokonaistaloudellinen edullisuus huomioiden on perusteltua hyväksyä saadut lisäyötarjoukset ja tilata hankesuunnitteluvaiheen täydentävät tehtävät PES - Arkkitehdit Oy:ltä. Toimialalla on PES- Arkkitehdit Oy:n kanssa voimassa oleva puitesopimus (Tilahankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelun puitejärjestely 2019-2020 Ry- ja 28.2.2019 §27, osa-alue 4).



07.06.2021

Asia/11

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566