



09.02.2023

Asia/3

§ 15

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-004420 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

esitti kaupunginhallitukselle Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennuksen 24.3.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 15 142 brm² sisältäen laajennuksen, metron lippuhallin, pysäköintihallin laajennuksen sekä huoltopihan rakentamisen sekä lisäksi tarvittavat nykyisen terveysaseman muutostyöt, ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta 18.1.2023 päivitettyinä kustannustasoon 12/2022 (RKI 120,5; THI 205,6) on 69 478 000 euroa (alv. 0 %).

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kirsi Virtanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 20036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 24.3.2022 Myllypuron THK.n laajennus, Jauhokuja 4
- 2 Hankesuunnitelman 24.3.2022 liitteet Myllypuron THK.n laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote



09.02.2023

Asia/3

Tilat-palvelu/Hankeysikkö 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Myllypuron terveys ja hyvinvointikeskuksen laajennusta. Laajennus toteutetaan nykyisen Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen yhteyteen, johon tehdään myös tilamuutoksia. Rakennus on valmistunut 2012. Hankkeen yhteydessä puretaan Myllypuron metroaseman pohjoispuolen lippuhallirakennus. Lippuhalli uusitaan ja rakennetaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen yhteyteen. Tuleva laajennus on osittain metroraitteiden päällä. Hanke edellyttää kaavamuu-
tosta.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyönä kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimialan kanssa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Hanke perustuu Sosiaali- ja terveyslautakunnan päätökseen 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkon uudistamisen periaate-
linjaukset ja toteuttamismallit, ”Sosiaali- ja terveystoimialan palveluverko-
kosuunnitelma vuoteen 2030”. Suunnitelman mukaan itään sijoitetaan
kaksi terveys- ja hyvinvointikeskusta, Myllypuro ja Vuosaari.

Sote-palvelujen uudistamisen johtoryhmä on lisäksi päättänyt
25.2.2020 Kontulan ja Kivikon palvelujen siirtämisestä Myllypuron kiinteistöön ja Myllypuron kiinteistöön laajennushankkeen käynnistämisestä. Tarveselvityksen mukaan Kontulan ostoskeskuksen muutostöiden myötä Kontulan rakennus tullaan purkamaan 5 - 10 vuoden sisällä, jolloin Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus tarvitaan myös tämän vuoksi.

Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Tulevalla muutoksella keskitetään itäisen alueen terveys- ja hyvinvointikeskuspalvelut kahteen toimipisteeseen, Vuosaaren ja Myllypuroon, jolloin mahdollistetaan monialaisia palveluita tarvitseville asiakkaille palvelut saman katon alta. Alueelliset erityistarpeet huomioiden tullaan ylläpitämään Kontulan alueella pientä lähipalvelupistettä asiakaskunnan palvelutarpeisiin kohdistetuilla palveluilla. Nykyiset Kontulan ja Kivikon alueen palvelutilat eivät vastaa toiminnallisilta eivätkä teknisiltä



ominaisuuksiltaan tämän päivän eivätkä tulevaisuuden vaatimuksia. Osa tiloista on huonokuntoisia, joita ei ole tarkoituksenmukaista korjata nykypäivän vaatimuksia vastaaviksi. Keskittämisellä saadaan synergiaetuja ja voidaan toteuttaa laajennettua aukioloaikaa.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksessa kohderyhmää ovat pääasiassa aikuisväestö, osa palveluista on myös lapsille ja ikääntyneille. Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen palvelualueena ovat itäisestä suurpiiristä Vartiokylän, Myllypuron ja Mellunkylän peruspiirit, sekä Östersundomin suurpiiri. Palvelualueella arvioidaan olevan noin 79 939 asukasta vuonna 2035, eli kasvua noin 8 % vuodesta 2020 vuoteen 2035. Väestönkasvu alueella lisää palvelujen tarvetta. Hankkeella parannetaan itäisen alueen kuvantamispalveluiden saavutettavuutta.

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennushanke vahvistaa ns. yhden oven periaatetta ja tehostaa oikea-aikaista hoitoon pääsyä. Hanke mahdollistaa aukioloaikojen laajentamisen ja työmuotojen uudistamisen niin, että palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat. Samalla kaikkein haavoittuvimpien ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota. Laajennetut aukioloajat merkitsevät tehokkaampaa tilankäyttöä.

Hyvinvointikeskuksessa tulee työskentelemään noin 360 henkilöä, joista noin 310 on Helsingin hyvinvointialueen sote-ammattilaisia. Vakanssit on eritelty hankesuunnitelman liitteenä olevassa tarveselvityksessä. Kaikkia vuoden 2023 sotemuutokseen liittyviä vakanssitarpeita ja mahdollisia lisävakansseja on haastavaa arvioida tässä vaiheessa.

Tavoitteena on tarjota asiakkaille palveluita laajennettuina aukioloaikoina, arkisin klo 7 - 20 ja lauantaisin klo 9 - 15, minkä mukaan tilantarve on määritetty.

Viitesuunnitelma

Rakennuspaikka rajoittuu lännessä Myllypurontiehen, etelässä Jauhokujaan, pohjoisessa Ryynikujaan sekä idässä Kehä I:een. Laajennus sijoittuu nykyisen Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen viereiselle tontille, joka otetaan kaavamuutoksella laajennuksen käyttöön. Tontilla on metrolinja, metroaseman lippuhalli sekä metron pyöräpysäköinti. Varsinaiset terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat rakentuvat metrolinjan päälle viiteen kerrokseen. Iv-konehuone sijaitsee kuudennessa kerroksessa. Laajan rungon ja rakennusmassan vuoksi rakennuksen keskelle tehdään katettu valoaukko, joka on avoin vesikatolta ensimmäiseen kerrokseen saakka.

Energia- ja elinkaaritavoitteet

Postiosoite PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



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

Asemakaavan muutos ja hankkeen erityispiirteet

Kaavamuutosalue käsittää tontit 45163/1 ja 45162/1 sekä niihin liittyviä katualueita. Ajantasa-asemakaava sallii Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen nykyiselle tontille 45163/1 yhteensä 15 000 k-m² rakentamisen, josta on käytetty noin 6199 k-m². Kaavamuutoksen myötä laajennus rakentuu nykyisen Varvasmyllynkujan varauksen ja tontin 45162/1 kohdalle. Tontilla 45162/1 on rakennusoikeutta 9000 k-m². Tavoitteena on, että asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ei vähene verrattuna ajantasa-asemakaavaan.

Tavoitteena on, että tarkistettu asemakaavaehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävä syksyllä 2023 ja lainvoimainen keväällä 2024.

Tontilla 45163/1 on asemakaavasta tuleva rasite, jonka mukaan oman tontin lisäksi naapuritonttien 45161/2 ja 45162/1 autopaikat saa sijoittaa tontin alueelle. Tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia, joten rakentamistarve ei ole vielä realisoitunut. Lisäksi uuden kielilukion (tontti 45130/2) asemakaavan mukaiset autopaikat on sijoitettu tälle tontille asemakaavan määräyksen mukaan erillisellä sopimuksella.

Hankesuunniteluissa on tutkittu ja vertailtu laajennuksen sijoittamista metrolinjan päälle olemassa olevan terveysasemarakennuksen länsipuolelle sekä nykyisen kaavan mukaista sijoittamista olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle. Hankesuunnitelmassa esitettävään laajennuksen sijaintiin on päädytty sijainnin kokonaistaloudellisen arvioinnin perusteella. Esitetty sijainti on sekä alueen edelleen rakennettavuuden ja huoltologistiikan kannalta, että myös terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintojen kannalta kokonaistaloudellisesti paras vaihtoehto.

Laajennuksen sijoittuminen metron päälle mahdollistaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen pohjoispuolisen tontin hyödyntämisen ja jatkojalostamisen kaavamuutoksen myötä sekä huoltopihan sijoittamisen rakennuksen pohjoispuolelle erilleen muista toiminnoista, jolloin parannetaan huoltoliikenteen tehokkuutta sekä henkilökunnan ja asiakasliikenteen turvallisuutta. Suunnitellussa ratkaisussa terveys- ja hyvinvointikeskuksen uuden ja vanhan osan liittymät ovat luontevat ja sisäiset siirtymät eivät muodostu käytön kannalta liian pitkiksi, jolloin henkilökunnan ja asiakkaiden liikkuminen on sujuvaa.



Hankkeen laajuus

Hankkeen viitesuunnitelman mukainen kokonaislaajuus on 15 142 brm² sisältäen laajennuksen, metron lippuhallin, pysäköintihallin ja huoltopihan rakentamisen sekä lisäksi tarvittavat nykyisen terveysaseman muutostyöt. Lippuhallin osuus on 233 brm², huoltopihan 861 brm², pysäköintihallin 736 brm². Laajennusosan huoneistoala on viitesuunnitelman mukaan 10 800,5 htm².

Vapautuvat tilat

Kivikon terveysaseman 1 352 m² ja Kontulan terveysaseman 2 616 m² tilat vapautuvat, kun Myllypuron terveystoimintakeskuksen laajennusosa otetaan käyttöön. Yhteensä vapautuvia tiloja on 3 968 m². Kivikon rakennuksessa on myös Kuva -toimialan käyttöä. Sotepe toimiala selvittää rakennuksen soveltumista muuhun käyttöön kuten esimerkiksi erityisasumiseen, jolta puuttuu toimintaan soveltuvia tontteja.

Rakentamiskustannukset

Alkuperäinen, 17.3.2022 määritetty enimmäishinta, josta sosiaali- ja terveystoimiala on antanut lausunnon, oli 66 200 000 euroa (kustannustasolla 2/2022 RI 115,0; THI 195,9). Arvio hankkeen arvonlisäverottomasta enimmäishinnasta on päivitetty 18.1.2023 kustannustasoon 12/2022 (RKI 120,5; THI 205,6) ja on 69 478 000 euroa (alv. 0 %).

Lippuhallin osuus indeksipäivitetystä enimmäishinnasta on noin 1 175 000 euroa (alv. 0 %), kun se oli 17.3.2022 tehdyn (kustannustasolla 2/2022) arvion mukaan 1 120 000 euroa (alv. 0 %). Kustannusten jakautuminen eri toiminnoille on hankesuunnitteluvaiheen arvio. Tilojen lopullinen laajuus ja kustannusten jakautuminen varmistuvat vasta suunnitelmien tarkentuessa. Kustannusarvioon ei sisälly metron vaikutuksesta aiheutuvia tärinä- ja meluvaimennuksia eikä liikenteen erityisjärjestelyitä eikä metroradan ja kadun välisiä maanrakennus- ja louhintatöitä.

Varsinaisissa rakennuskustannuksissa ei synny arvion mukaan eroja tutkittujen vaihtoehtojen välillä perusmassan osalta. Kustannuserot syntyvät pääasiassa toimintojen tarpeen vaikutuksista. Lisäkustannuksia aiheuttavat metron lippuhallin uudelleen rakentaminen, metron läheisyydessä tehtävät rakennustyöt sekä erillinen huoltopiha. Väistötilakustannukset vältetään rakentamalla metron päälle, jolloin nykyiset toiminnot pystyvät jatkamaan tiloissaan lähes normaalisti rakentamisen aikana.



Kustannusten muodostukseen vaikuttavia erityistekijöitä ovat muun muassa toiminnan erityispiirteet vaatimuksineen ja niiden vaikutukset talotekniikkaan, ympäristötavoitteiden vaatimukset, olemassa olevan, alun perin terveystasemaksi rakennetun osan ratkaisut ja puuttuvan huoltopihan rakentaminen sekä muiden kiinteistöjen velvoitteiden järjestäminen (autopaikat).

Muut liittyvät kustannukset

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ei sisällä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia, vaan ne varaudutaan rahoittamaan esirakentamisen investointimäärärahalla.

Hankkeen toteuttaminen on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi investointina. Kustannusarviossa ei ole huomioitu erilaisista toteuttamismuodoista mahdollisesti aiheutuvia erillisiä kuluja.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on päivitetty uuden vuokralaskentamallin mukaiseksi vuokralaskelmaksi.

Hankkeen enimmäishinta, josta lippuhallin osuus on poistettu, on 18.1.2023 päivitetyn kustannusarvion mukaan 68 303 000 euroa (taso 12/2022; RKI 120,5; THI 205,6). Sosiaali- ja terveystoimialalle vuokrattavaksi alaksi on määritelty 11 934 htm². Käyttäjälle aiheutuvana kustannuksena arvioidusti kokonaisvuokra on 28,46 euroa/m²/kk, 339 594 euroa/kk ja 4 075 126 euroa/vuosi. Kokonaisvuokra-arvio sisältää maanvuokran 0,58 euroa/m²/kk, ylläpitovuokran 3,82 euroa/m²/kk, yleiskustannuksen 0,67 euroa/m²/kk sekä investointivastikkeen 11,46 euroa/m²/kk ja tuottovaatimuksen 11,92 euroa/m²/kk. Laajennusosan (uudisrakennushanke) vuokra toteutuneiden kustannusten mukaan ja vuokraus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi.

Sosiaali- ja terveystoimiala on antanut lausunnon ennen kuin vuokralaskentamalli on muutettu. Tuolloin hankkeen enimmäishintana (indeksitasolla 2/2022), josta lippuhallin osuus oli poistettu, on ollut 65 080 000 euroa. Sosiaali- ja terveystoimialalle vuokrattavaksi alaksi on määritelty 11 934 htm². Käyttäjälle aiheutuvana kustannuksena arvioidusti pääomavuokra on 24,81 euroa/m²/kk; 296 070 euroa/kk ja 3 552 842 euroa/vuosi. Ylläpitovuokra on 3,82 euroa/m²/kk; 45 586 euroa/kk ja 547 032 euroa/vuosi. Yleiskustannus on 0,50 euroa/m²/kk; 5 967 euroa/kk ja 71 601 euroa/vuosi. Kokonaisvuokra-arvio on ollut 29,13 euroa/m²/kk; 347 623 euroa/kk ja 4 171 474 euroa/vuosi.



Kaupunkiympäristön vuokrasta antaman arvion mukaan laajennuksella ei ole vaikutusta nykyisen, alun perin Myllypuron terveystasemaksi valmistuneen, rakennuksen vuokraan. Tilakustannus käyttäjälle on hankesuunnittelussa arvioitu sillä oletuksella, että kaupunki toteuttaa hankkeen investointina. Arvioinnissa ei ole huomioitu mahdollisen muun toteutusmuodon mahdollisia kustannuksia.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 65 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 15299 brm² ja toteutus vuosina 2025 - 2027.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 69 478 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavaa rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

Hankkeen toteutusmuoto

Hanke toteutetaan projektinjohtourakkamallilla. Toteutus jaetaan tarkoituksenmukaisesti osiin siten, että jako tukee parhaimmalla mahdollisella tavalla metroraitteiden päälle rakentamisen vaatimuksia.

Aikataulu

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelma on valmistunut 23.4.2022. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen käynnistyy loppuvuonna 2024 edellyttäen, että kaavamuuotos on saanut lainvoiman. Rakentamishjelman mukaisesti rakentaminen on 2025 - 2027.

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennushankkeen pysyminen tavoiteaikataulussa on tärkeää. Laajennuksen on määrä valmistua ennen Kontulan ja Kivikon toimintojen lakkauttamista, joten siirtyvien toimintojen väistötiloille ei lähtökohtaisesti ole tarvetta. Hankkeen aikataulussa pysyminen minimoi väistötilojen tarpeen ja turhat muutot. Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöönotettu siten ennen Kontulan terveystasemarakennuksen purkua.

Hankkeesta saadut lausunnot

Sosiaali- ja terveystasemalautakunta on antanut lausunnon Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennuksen tarveselvityksestä ja 24.3.2022 päivätystä hankesuunnitelmasta kokouksessaan 26.4.2022. Helsingin kaupungin liikennelaitoksen johtokunta on antanut kokouk-



09.02.2023

Asia/3

sessaan 18.5.2022 lausunnon 24.3.2022 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektijohtaja, puhelin: 31020036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 24.3.2022 Myllypuron THK.n laajennus, Jauhokuja 4
- 2 Hankesuunnitelman 24.3.2022 liitteet Myllypuron THK.n laajennus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 3

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Liikenneliikelaitoksen johtokunta 18.05.2022 § 43

Sosiaali- ja terveyslautakunta 26.04.2022 § 86

Sosiaali- ja terveyslautakunta 12.04.2022 § 76