



§ 253

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman muutoksista

HEL 2022-012626 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi omalta osaltaan Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman seuraavat muutokset:

- 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyt laajuus-, hinta- ja toiminnalliset muutokset

- hankkeen arvonlisäveroton enimmäishintaa korotetaan hankepäätöksen mukaisesti 34 685 000 eurolla siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4)

- hankkeelle päätetty enimmäishinta sidotaan hankepäätöksen mukaiseen marraskuun 2019 kustannustasoon, joka on Tilastokeskuksen ilmoittama rakennuskustannusten kokonaisindeksi RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4. Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan hallitus hyväksyy tämän päätösesityksen mukaisen kertatarkistuksen jälkeen vuosittain tilastokeskuksen ilmoittaman viimeisimmän toteutuneen rakennuskustannusten kokonaisindeksin (RKI 2015=100) mukaan.

Käsittely

Ennen asian käsittelyn aloittamista terveys- ja päihdepalvelujen johtaja Leena Turpeinen ilmoitti olevansa esteellinen hallintolain 28.1 § kohdan 5 (yhteisöjääviys) mukaisesti. Terveys- ja päihdepalvelujen johtaja Leena Turpeinen poistui kokouksesta ennen tämän asian käsittelyn aloittamista ja pysyi poistuneena asian käsittelyn ajan.

Esittelijä toimialajohtaja Juha Jolkkonen: Päätösehdotuksen kohta

"- hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta korotetaan hankepäätöksen mukaisesti 34 685 000 euroon siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4)"

muutetaan seuraavaksi:



13.12.2022

"- hankkeen arvonlisäveroton enimmäishintaa korotetaan hankepää-
töksen mukaisesti 34 685 000 eurolla siten, että hankkeen enimmäis-
hinta on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019
kustannustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4)"

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi asiasta esittelijän muutetun esityk-
sen mukaisen lausunnon.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Riina Kotaviita, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20700
riina.kotaviita(a)hel.fi

Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hankesuunnitelman muutos 04112022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy omalta osaltaan Helsingin kau-
pungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteisenä
hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman
seuraavat muutokset:

- 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyt laajuus-, hinta- ja
toiminnalliset muutokset

- hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta korotetaan hankepää-
töksen mukaisesti 34 685 000 euroon siten, että hankkeen enimmäishinta
on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019 kustan-
nustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4)

- hankkeelle päätetty enimmäishinta sidotaan hankepää-
töksen mukaiseen marraskuun 2019 kustannustasoon, joka on Tilastokeskuksen il-
moittama rakennuskustannusten kokonaisindeksi RKI 2015=100
2019M11 pisteluku 104,4. Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan
hallitus hyväksyy tämän päätösesityksen mukaisen kertatarkistuksen
jälkeen vuosittain tilastokeskuksen ilmoittaman viimeisimmän toteutu-
neen rakennuskustannusten kokonaisindeksin (RKI 2015=100) mu-
kaan.

Esittelijän perustelut



Projektipäällikkö Riina Kotaviita ja johtava arkkitehti Pirjo Sipiläinen ovat kutsuttuina asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyssä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022 § 119 on esittänyt kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin HUSin yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan hankehinnan korottamisen hyväksymistä ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa puoltavan lausunnon.

Laakson yhteissairaala on Laakson sairaala-alueelle Helsingin kaupungin sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin HUSin yhteishankkeena toteutettava psykiatrisen ja somaattisen sairaala. Helsingin sosiaali- ja terveyslautakunta on omalta osaltaan puoltanut ja antanut lausunnon hankesuunnitelmasta 24.3.2020 § 50, Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2020 § 157 ja HUSin hallitus on hyväksynyt 6.4.2020 § 44 Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman ja arvon hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäverottomasta enimmäishinnasta 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019. HUSin hallitus päätti hyväksyä Meilahti-Laakso-logistiikkatunnelin toteutettavaksi osana yhteissairaalahanketta 15.2.2021.

Laakson yhteissairaalan rakentaminen on merkittävä yhteiskunnallinen panos Helsingin ja Uudenmaan sosiaali- ja terveydenhuollon yhteistyön edistämiseksi, palvelujen tasavertaisen saatavuuden turvaamiseksi ja sairaalaan sijoittuvien palvelujen laadun, vaikuttavuuden ja kustannustehokkuuden kehittämiseksi. Helsingin kaupunki ja HUS valmistelevat HUSin ja kaupungin psykiatristen sairaalatoimintojen yhdistämisen samaan organisaatioon yhteissairaalan valmistumiseen mennessä.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys on todettu hankepäätösten sekä sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupapäätöksen yhteydessä. Käynnissä olevan ison, pitkäkestoisen ja monista erillisistä toteutusvaiheista muodostuvan sairaalahankkeen etenemisen turvaaminen tavoiteaikataulussa edellyttää hankkeelle varatun kustannuksen riittävyyden varmistamista.

Hyväksytty hankesuunnitelma ja hankepäätös 10.6.2020

Hankesuunnitelman mukaisesti Laakson yhteissairaalaan rakennetaan tilat pääkaupunkiseudun psykiatriselle sairaanhoidolle, HUSin vaativalle neurologiselle kuntoutukselle ja noin puolelle Helsingin sairaalan somaattisista sairaansijoista sekä näitä tukeville poliklinikoille, tukipalveluille, opetukselle, tutkimukselle ja hallinnolle. Yhteissairaalassa on 922 sairaansijaa, joista 394 on somatiikan, 54 neurologisen kuntoutuk-



sen, 444 psykiatrian ja 30 lastenpsykiatrian sairaansijaa. Lisäksi sairaalaan on suunniteltu 10 asumisvalmennuksen paikkaa.

Hankesuunnitelman mukainen arvio hankkeen kokonaislaajuudesta on 190 000 brm² ja arvonlisäverottomista rakentamiskustannuksista 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019. Arvio sisältää pysäköintilaitoksen kustannuksen noin 58,7 miljoonaa euroa, Meilahti-Laakso logistiikkatunnelin kustannuksen noin 18,2 miljoonaa euroa ja Auroranportin ajoyhteyden ja tunnelin kustannuksen noin 34,5 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelmassa esitetyn hankeaikataulun tavoitteena on, että sairaalan uudisrakennusten, Auroranportin ajoyhteyden sekä maanalaisten paikoitus- ja huoltotilojen rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 alkupuolella, paikoitus- ja huoltotilojen sekä Auroranportin ajoyhteys valmistuvat vuoden 2025 loppuun mennessä ja päärakennus vuonna 2026. Säilyvien rakennusten peruskorjaus- ja muutostöiden sekä pohjoisen uudisrakennuksen rakentamisen on tavoitteena ajoittua vuosille 2027–2030. Aikataulun toteutumiseen todettiin vaikuttavan hankkeen päätöksenteon ja rahoitusjärjestelyjen vaatima aika, asemakaavamuutoksen eteneminen ja voimaantulo sekä hankkeen poikkeuslupakäsittelyn aika sosiaali- ja terveysministeriössä ja valtiovarainministeriössä.

Hankepäätöksen jälkeen tehdyt päätökset

Helsingin kaupunginvaltuusto 18.1.2021 § 44 ja HUSin hallitus 15.2.2021 ovat päättäneet perustaa yhtäläisin omistusosuuksin (50 %) Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan, joka vastaa kaikista hankkeen valmisteluun, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista.

Kaupunginvaltuusto 17.03.2021 § 59 ja HUSin valtuusto 11.3.2021 päättivät omavelkaisten takausten myöntämisen perustettavalle Kiinteistöosakeyhtiö Laakson (Koy Laakso) yhteissairaalalle enintään 300 miljoonan euron ja 60 miljoonan euron suuruisia rahoitusjärjestelyjä, hankesuunnitelmassa vuosille 2021–2024 ajoittuviksi arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi.

Sosiaali- ja terveysministeriö myönsi Helsingin kaupungille koko Laakson yhteissairaalahanketta koskevan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaisen poikkeusluvan 7.1.2021, sisältäen oikeuden siirtää sille myönnetty poikkeuslupa kaupungin yhdessä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kanssa kokonaan omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle.



Laakson sairaala-alueen kehittämisen edellytyksenä ollut asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.1.2022 § 13, ja se on saanut lainvoiman 16.6.2022.

Hankkeen toteutusmuoto on allianssi. Kilpailutettu ja teknisen johtajan päätöksellä 23.4.2021 § 104 valittu hankkeen päätoteuttaja on SRV Rakennus Oy. Allianssisopimus on allekirjoitettu 10.5.2021 tilaajan eli Koy Laakson yhteissairaalan, SRV Rakennus Oy:n sekä jo ennen hankesuunnitteluvaiheen käynnistämistä kilpailutettujen suunnitteluosapuolten välillä.

Hankkeen toteutuksen tilanne ja eteneminen hankepäätöksen jälkeen

Hanketta kehitettiin ja siitä laadittiin täydentäviä tutkimuksia sekä selvityksiä valmisteilla ollutta Laakson sairaala-alueen asemakaavan muutoksen ehdotussuunnitelmaa varten. Laakson yhteissairaalan allianssi käynnistyi toukokuussa 2021. Sairaalan suunnittelu- ja toteutusratkaisuja on laadittu yhdessä hankkeen kehittämisestä, suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavan allianssin osapuolten sekä Helsingin ja HUSin omistajatahojen ja toiminnan edustajien kesken. Suunnittelu on keskitynyt Laakson yhteissairaalan ensimmäisessä vaiheessa valmistuvien osaprojektien eli päärakennuksen, itäisen uudisrakennuksen sekä maanalaisten kalliotilojen ja yhteyksien suunnitteluun.

Ennen Laakson sairaalaa-alueella tarvittavien purkutöiden aloittamista, on niiden edellyttämät väistö- ja korvaavat tilat toteutettu omina hankkeinaan hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti.

Hankepäätöksessä hyväksytty 838 miljoonan euron enimmäishintarvio on laskettu 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan sisältyneisiin ehdotussuunnitelmiin, alustaviin rakenneratkaisuihin ja viranomaisien ennakoarvioihin perustuen. Allianssin johtoryhmä ehdottaa hankkeen toteuttamista alustavasti kahdeksassa limittyvässä kehitys- ja toteutusvaiheessa, joista kustakin tehdään erilliset kehitys- ja toteutusvaiheiden tilaukset. Koska viimeisten vaiheiden toteutussuunnittelu alkaa vasta useamman vuoden kuluttua, hankkeen varauksia ei voida pienentää.

Hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt varaukset työmaan yleiskustannuksiin, rakennuttamiskustannuksiin ja hankkeen aikaiseen suunnitteluun on arvioitu liian pieniksi. Lisäksi muuttunut maailmantilanne ja siitä seurannut raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuusongelmat ovat nostaneet hintoja nopeammin kuin rakennuskustannusindeksi on kehittynyt. Nämä syyt ovat johtaneet tilanteeseen, jossa hankkeen tarkistettu kustannusarvio 953 miljoonaa euroa ylittää yhteensä 115 miljoonalla eurolla hankkeelle päätetyn arvonlisäverottoman enimmäishinnan 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019.



Hankesuunnitelmaan esitettävät muutokset

Hankesuunnitelmaan esitettävistä muutoksista on laadittu 4.11.2022 päivätty asiakirja (liitteenä).

Laakson sairaalan rakennus 1 jätetään pois hankkeesta

Laakson sairaalan säilyvä ja asemakaavassa suojeltu rakennus 1 esitetään jätettäväksi pois Laakson yhteissairaalahankkeesta. Rakennukseen 1 suunnitellut toiminnot sijoitetaan yhteissairaalan muihin tiloihin Laaksossa. Arvio näiden lisäksi yhteissairaalan ulkopuolelta vuokrattavaksi tarvittavista tiloista on noin 1 600 htm². Rakennus 1 jää kaupungin omistukseen. Siihen sijoitettavaksi suunnitellun ja kaupungin omiana hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan lasten ja nuorten psykiatrian toimintoja palvelevan Sophie Mannerheimin koulun psykiatrian opetustilojen sijoittuminen Laakson sairaala-alueella tarkastellaan uudelleen.

Oikeuspsykiatrian tilat rakennetaan Ohkolaan

Laakson yhteissairaalan oikeuspsykiatrian toiminnalle esitetään toteutettavaksi tilat HUSin Ohkolan sairaalan yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen. Oikeuspsykiatrian osastotoiminnoille Laaksoon suunniteltua itäistä uudisrakennusta ei rakenneta. Vapautuva rakennusalue jää hyödynnettäväksi yhteissairaalan muille toiminnoille esimerkiksi piha-alueena sekä tarvittaessa sairaalan lisärakentamisen alueena.

Oikeuspsykiatrisen potilaan jatkohoitoon liittyvät asumisvalmennusyksikkö ja oikeuspsykiatrian poliklinikka ovat jäämässä hyväksytyh hankesuunnitelman mukaisesti Laakson sairaala-alueelle.

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala vastaa päätetyn Laakson yhteissairaalan oikeuspsykiatrian hankesuunnitelman mukaisten tilojen rakennuttamisesta ja rahoittamisesta Laakson sijasta Ohkolaan. Tarkoitus on, että Laakson yhteissairaalan allianssi toteuttaa myös Ohkolaan rakennettavat tilat. Koy Laakson yhteissairaala vuokraa valmiit tilat toiminnan järjestämisestä vastaavalle HUSille. Ohkolan tontin omistaa HUS, joka vuokraa sen edelleen Koy Laakson yhteissairaalalle. HUS vastaa Ohkolan vanhoihin rakennuksiin sijoittuville toiminnoille mahdollisesti tarvittavista muutostöistä.

Päärakennuksen ylin kerros jätetään rakentamatta

Laakson yhteissairaalan päärakennuksen laajuutta esitetään pienennettäväksi jättämällä siihen suunniteltu ylin kerros rakentamatta. Ratkaisu madaltaa päärakennusta, mutta ei vaikuta sen muihin ulkomittoi-



hin. Päärakennuksen madaltaminen on kaupunkikuvan kannalta myönteinen päätös ja tukee uudisrakentamisen liittymistä suojellun vanhan sairaala-alueen rakennusten korkoihin.

Muutos toteutetaan niin, ettei yhteissairaalan hankesuunnitelman mukainen sairaansijamäärä muutu. Ratkaisu edellyttää kuitenkin muutoksia somatiikalle (Helsingin sairaala ja HUS vaativa neurologinen kuntoutus) suunniteltuihin osastomodouleihin. Hankkeessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja korvaavien sairaansijojen sijoittamiseksi uudelleen muuttamalla yhden hengen huoneita kahden tai joissakin tapauksissa kolmen hengen huoneiksi niin, että kussakin osastomodouulissa enintään puolet sairaansijoista on sijoitettu useamman kuin yhden hengen huoneisiin. Osastojen sairaansijamäärät kasvavat, kun osa sairaansijoista muuttuu kahden tai kolmen hengen huoneiksi.

Psykiatrian sairaalaosastoilla säilyvät yhden hengen potilashuoneet. Psykiatrian osalta vähennetään päärakennuksesta hankesuunnitelman mukaista sairaansijamäärää yhden 18 sairaansijan kuntoutusmoduulin verran. Nämä sairaansijat sijoitetaan nykyiseen Ohkolan sairaalaan, osana oikeuspsykiatrian kokonaisuutta.

Maanalaista tunneliyhteyttä T4 ei rakenneta

T4 tunneliyhteys on suunniteltu katuverkkoa täydentäväksi yhteydeksi. Sen tarkoitus on ollut tarjota yhteys sairaala-alueelle maanpäälle paikoituss- ja huoltokerroksista sekä kaikista sairaala-alueen lähestymissuunnista Auroranportin liittymän ja ajotunnelin T1 kautta (sairaalan pääyhteys). T4 tunneliyhteydestä luopumisen vaikutukset on tarkistettu liikennesimuloinnein sairaalan saavutettavuuden ja liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Luovutaan syväkaivoihin perustuvasta maalämpöjärjestelmästä

Hankkeen jatkosuunnittelussa on tunnistettu hankesuunnitelmassa esitetyn kaltaisten syväkaivojen toteutukseen ja toimintaan liittyviä merkittäviä teknisiä ja taloudellisia riskejä. Hankesuunnitteluvaiheessa syväkaivoihin ja niiden poraukseen liittyvän tekniikan oli ennustettu kehittyvän siinä määrin, että toteutusriskit olisivat pienemmät hankkeen rakentamistapauksien alkaessa, mutta näin ei ole tapahtunut. Lopullinen, syväkaivoista luovuttaessa saatava kustannussäästö tarkentuu suunnittelun edetessä ja on riippuvainen siitä, mihin korvaavaan lämmön ja jäähdytyksen tuotantoratkaisuun hankkeen toteutuksessa päädytään.

Syväkaivoille selvitetään korvaavia paikallisia, uusiutuvia lämmön ja jäähdytyksen tuotantorakaisuja, joilla hankesuunnitelmassa esitetty energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuotantoon liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.



Hankkeen tarkistettu laajuus

Hankkeen hankepäätöksen mukainen enimmäislaajuus on 190 000 brm². Arvio hankkeen enimmäislaajuudesta edellä kuvattujen muutosten jälkeen on noin 178 100 brm² eli noin 11 900 brm² hankesuunnitelmassa esitettyä pienempi. Oikeuspsykiatrian toiminnan tilatarve Ohkolassa on arvioitu Laakson itäisen uudisrakennuksen laajuuden mukaisena. Hankkeen kokonaislaajuus tarkentuu vielä Ohkolan uudisrakennuksen suunnittelun edetessä.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen jatkosuunnitteluvaiheen, syyskuussa 2022 tarkistettu arvonlisäveroton kustannusarvio oli 953 miljoonaa euroa eli 115 miljoonaa euroa suurempi kuin hankkeelle päätetty arvonlisäveroton enimmäishinta 838 miljoonaa euroa. Hankkeen enimmäishinta on päätöksissä sidottu kustannustasoon marraskuu 2019. Tilastokeskuksen rakennuskustannusten kokonaisindeksi on marraskuussa 2019 ollut 104,4 ja on 120,4 kustannustasossa syyskuu 2022. Rakennuskustannusindeksi on noussut kyseisellä ajanjaksolla noin 15 %.

Hankkeen koko kustannus bruttoalalle jaettuna on 4 886 euroa/brm². Hankkeen kustannustasoa selittävät osaltaan muun muassa rakentaminen Taka-Töölön tiiviissä kantakaupunkirakenteessa ja paljon louhintaa vaativalla tontilla, jossa on suuret korkeuserot. Hankkeessa toteutetaan kerralla kokonainen sairaalakampus liikenne-, piha- ja muine alueineen. Varsinaisten erillisten sairaalarakennusten lisäksi alueelle rakennetaan niitä yhdistävät tunnelit ja tekniikka.

Kustannusten sitominen rakennuskustannusindeksiin

Hankepäätösten mukaisesti on hankkeen enimmäishinta päätetty kustannustasossa marraskuu 2019. Hankesuunnitelman luvussa 10 on rakentamiskustannukset esitetty kustannustasossa marraskuu 2019, RI 104,2; THI 193,2. Hankesuunnitelmaan merkitty RI 104,2 on Tilastokeskuksen ilmoittama indeksi marraskuu 2019, muu talonrakennus.

Tässä päätösesityksessä esitetyt hankkeen kustannukset on tarkistettu Tilastokeskuksen ilmoittaman rakennuskustannusten kokonaisindeksin marraskuu 2019 mukaisiksi. Kokonaisindeksi on ollut tällöin RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4. Nyt tehty indeksikorjaus on siten 0,2 pistettä pienempi kuin, jos korjaus olisi tehty hankesuunnitelmavaiheen kustannuslaskennan pistelukuun RI 104,2. Selvyyden vuoksi on tarpeen, että hankepäätösten mukaisen enimmäishinnan sitomisesta Tilastokeskuksen ilmoittamaan rakennuskustannusten kokonaisindeksiin päätetään erikseen. Hankkeen enimmäishintaan tehdään tässä asiakirjassa esitetty kertaluontoinen indeksitarkistus.



Jatkossa Laakson yhteissairaalan allianssi esittää Koy Laakson yhteissairaalan hallitukselle kerran vuodessa hyväksyttäväksi kunkin vuoden tammikuun rakennuskustannusindeksin (RKI 2015=100) mukaan lasketut, kyseisenä ajankohtana sitomatta olevien kustannusten osalta hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon (RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4) tarkistettut kustannukset.

Kiinteistösaakeyhtiö Laakson yhteissairaalan kustannukset

Kiinteistösaakeyhtiö Laakson yhteissairaalan kustannukset eivät sisälly hankkeelle päätettyyn enimmäishintaan. Ne sisältyvät kuitenkin pääomavuokran perusteena olevaan hankkeen tarkistettuun investointikustannukseen.

Tilakustannukset käyttäjille

Hankkeen tilakustannukset on tarkistettu. Korjatuissa laskelmissa on lisäkustannuksina huomioitu esitetyn hankehinnan korotuksen ja Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakulujen kustannukset sekä Auroranportin uuden ajoyhteyden ja tunnelin kustannus, jonka kaupunki hankesuunnitelman päätösesityksen valmisteluvaiheessa totesi sairaalahankkeeseen kuuluvaksi toisin kuin 12.2.2020 päivätyssä hankesuunnitelmassa on esitetty. Laskelmassa on huomioitu myös tontin vuokran tarkistus.

Alustavat vuokra-arviot käyttäjille on tarkistettu saman laskentaperiaatteen mukaisesti kuin hankesuunnitelmassa (Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohje, kaupunginhallitus 14.12.2015). Vaikka toimintayksiköiden tilat ovat rakentamiskustannuksiltaan eri hintaisia ja aikanaan tilakustannukset yhteissairaalan uusissa ja peruskorjatuissa osissa lasketaan rakennuksittain, käytetään tässä laskelmassa yhtä keskimääräistä vuokra-arviota. Ohkolaan rakennettaville oikeuspsykiatrian tiloille on laskettu oma vuokra-arvionsa.

Yhteissairaalan tilat Laaksossa

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudeksi kuukausivuokraksi arvioidaan 46,39 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 40,72 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 5 euroa/htm². Yhteensä vuokratilakustannukset ovat siten arviolta 4 906 000 euroa kuukaudessa eli 58,9 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokra ei sisällä Ohkolaan rakennettavaa osuutta, eikä pysäköintilaitoksen kustannuksia ja laajuuksia. Laskelma sisältää noin 95,1 % osuuden Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista. Kaupungin hankepäätöksen mukaisesti Auroranportin ajoyhteyden ja tunnelin kustannukset sisältyvät hankkeen kustannuksiin.

Yhteissairaalan tilat Ohkolassa



Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi kuukausivuokraksi arvioidaan 43,88 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 38,21 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 5 euroa/htm². Yhteensä vuokrakustannukset ovat siten arviolta 262 402 euroa kuukaudessa eli 3,2 miljoonaa euroa vuodessa. Pääomavuokraan sisältyy lisäksi 4,9 % osuus Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista. Laskelma ei sisällä mahdollisia muita tilakustannuksia, eikä tontin vuokraa Ohkolassa. Vuokra-arviot on laskettu korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Tilojen yhteenlaskettu vuosivuokra on noin 62,1 miljoonaa euroa.

Rahoitus

Kaupungin ja HUSin yhteisesti omistama Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala rahoittaa hankkeen ottamallaan Helsingin kaupungin ja HUSin takaamalla vieraan pääoman lainoituksella. Hankkeen arvonsäveroton enimmäishinta on 1 003 miljoonaa euroa kustannustasossa syyskuu 2022. Hankkeen arvonsäveroton kokonaisrahoitustarve on 1 098 miljoonaa euroa kustannustasossa syyskuu 2022, sisältäen arvion Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista.

Tarkistettu aikataulu

Hankkeen toteutusaikataulu on tarkentunut eri toteutusvaiheiden osalta. Päärakennuksen on tavoitteena valmistua vuoden 2027 ja koko sairaalan hakesuunnitelmassa esitetyn aikataulutavoitteen mukaisesti vuoden 2030 loppuun mennessä.

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) päätös asiassa

HUS päättää osaltaan Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyt muutokset sekä hankehinnan korottamisen ja sitomisen rakennuskustannusindeksiin marraskuu 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).

Toimivalta

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt sosiaali- ja terveyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon määräaika on 20.12.2022. Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy samalla hankesuunnitelman muutosliitteessä esitetyt toiminnalliset muutokset verrattuna aikaisempaan tarvepäätökseen. Hankesuunnitelman muutosliitteestä päätöksen tekee kaupunginvaltuusto.



13.12.2022

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto (§119, 17.11.2022) on esittänyt kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan hankehinnan korottamisen hyväksymistä ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa puoltavan lausunnon.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Riina Kotaviita, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20700
riina.kotaviita(a)hel.fi

Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hankesuunnitelman muutos 04112022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022
§ 119