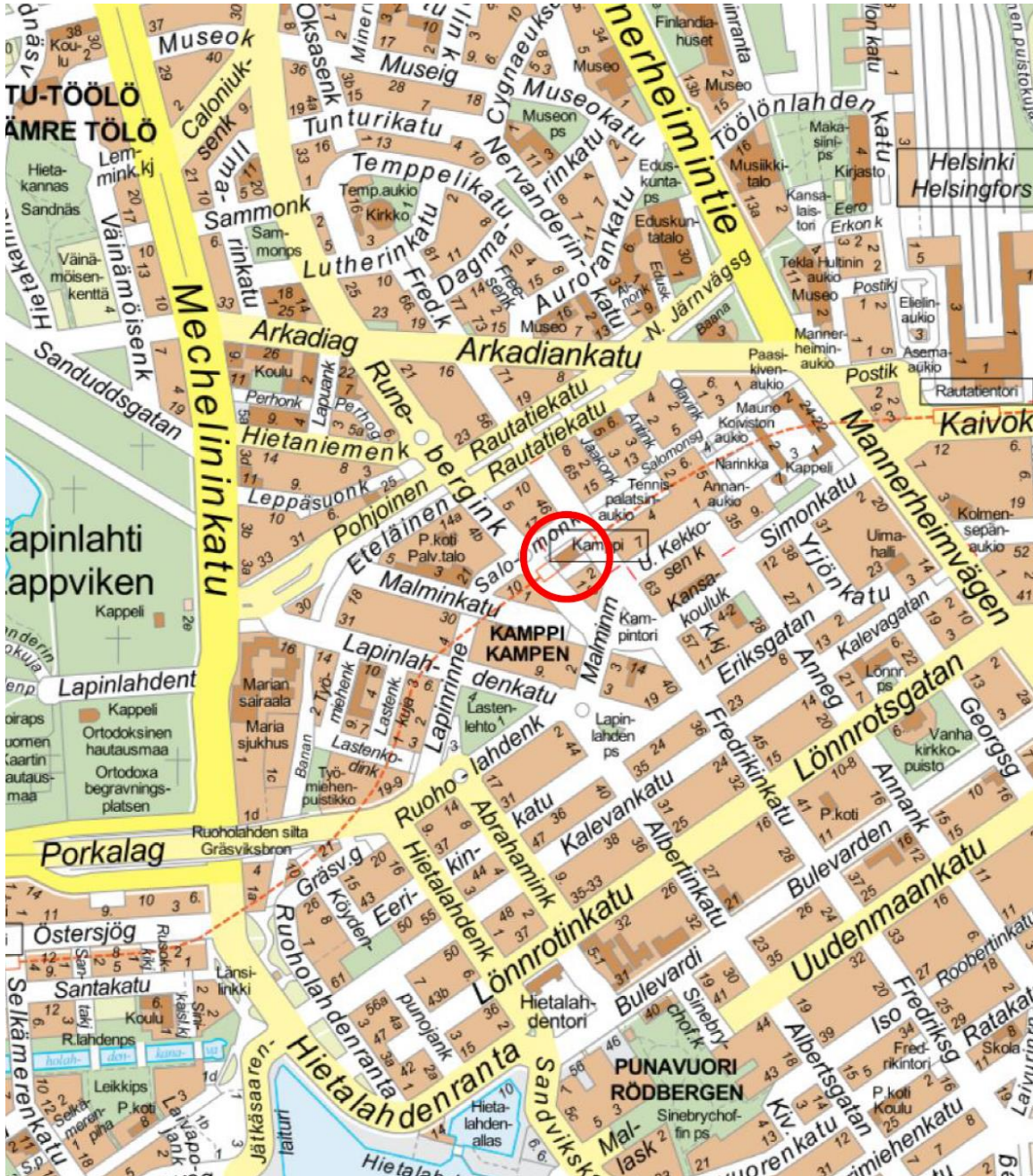


Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus

Salomonkatu 8 a, 00100 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
4.12.2018, tarkistettu 20.6.2019
/8.12.2020

Keskustan THK
Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1
00100 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Keskustan THK				Hankenumbero 2821P10023			
Osoite Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, 00100 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 527			
Sijainti Kaupunginosa 4, Kampi, tontti 9902/2				Kiinteistöobjekti 6995			
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimialan palvelurakennus, Kampin metron läntinen lippuhalli				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat			
Uudisrakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				16 383	11 990		74 500
Hankkeen tarpeellisuus Sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 / §347 päättämän palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaisesti rakennetaan ydin-keskustaan hyvin saavutettavissa oleva julkisten sosiaali- ja terveystoimien uudisrakennus. Hankkeen osana uusitaan metron sisäänkäyntialueen tilat.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2019; RI 103,9; THI 184,9)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Kaikki tilat				16 383	13 833*		84 200 000 €
THK:n tilat					10 680**	5806	75 000 000
Liiketilat					565**		3 968 000 €
HKL:n ja metron tilat					745**		5 232 000 €
Tekniset tilat					1844		
Investointikustannusten jakautuminen, kaikki tilat							5 140 € / brm ²
*sis. teknisten tilojen ja lastaustilojen huonealan							
** poistumistieportaiden ja lastaustilan huoneistoala jyvitetty eri käyttäjille							7 023 € / htm ²
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
THK tuleva vuokra(htm ²)		38,53	3,81	42,34	456 129	5,47 M€	
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 3,6 M€							
Liikennelaitoksen ja metron tilat: uudishinta laajuudelle 697 htm ² a 6992 on € 4,9 M€, tilakustannus yht. 0,65 M€/vuosi. Kustannukset ja niiden jakautuminen toimijoiden kesken tarkentuvat jatkosuunnittelussa.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 9/2020 – 5/2022, rakentamisen valmistelu 6/2022 –12/2022, rakentaminen 1/2023 – 1/2027							
Rahoitussuunnitelma Keskustan THK on merkitty Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan sosiaali- ja terveystoimen toimialalle 2020 - 2023 toteutettavaksi osake- ja vuokrahankkeeksi.							
Väistötilat				Hankkeen toteuttaminen ei edellytä väistötiloja.			
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot Laajuus ja rakentamiskustannukset on ilmoitettu koko uudisrakennukselle, tilakustannus terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloille.							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	10
6	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	13
7	Rakentamiskustannukset.....	15
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	16
9	Ylläpito ja käyttötalous	17
10	Hankkeen aikataulu	17
11	Rahoitusuunnitelma	17
12	Väistöilat.....	17
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	18
14	Päätösehdotus.....	18

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1	Suunnittelutyöryhmä
Liite 2	Tarveselvitys, päivitetty hankesuunnitelmaa varten 4.12.2018
Liite 3	Tilaohjelma THK
Liite 4	Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5	Viitesuunnitelma
Liite 6	Hankeaikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 7	Keskustan THK, valinnanvapauden vaikutusten arviointi
Liite 8	Toteutusvaihtoehtoselvitykset
Liite 9	Rakennuspaikka
Liite 10	Asemakaavan muutoksen osallitumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 11	Selvitys pilaantuneista maista, alustavat maanakivu- ja louhinta-alueet
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	Liikennesuunnitelma
Liite 19	Elinkaari- ja energiatavoitteet
Liite 20	Esteettömyysselvitys
Liite 21	Riskienhallintasuunnitelma
Liite 22	Toteutuksen vaiheistus ja liikennejärjestelyt
Liite 24	Kustannusennuste
Liite 25	Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto-säätiön lausunnot
Liite 26	Asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan muistiot
Liite 27	Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Sähkötalo, lausunto 5.2.2019
Liite 28	Sähkötaloa koskeva talotekninen selvitys 28.5.2020
Liite 29	HKL lausunto 4.9.2019 ja kommentit
Liite 30	Markkinakartoitusvaiheen selvitykset 2020
Liite 31	Selvitys kiinteistöoikeudellisista sopimuksista

1 Hankkeen perustiedot



Hankkeen nimi
Osoite
00100 Helsinki
Sijainti

Keskustan THK (Terveys- ja hyvinvointikeskus)
Salomonkatu 8a, Kampinkuja 1, Kampinkujaa sivuvaava tori,

Kaupunginosa 4, Kampi, suunnittelualue koskee Kampin kaupunginosassa olevaa yleisten alueiden kiinteistön tonttia 9902/2 ja sen rakennusta sekä ympäröiviä katualueita.

Hankennumero
Hankkeen tyyppi
Kiinteistöobjekti
Rakennustunnus

2821P10023
Uudisrakennus
6995
527

Tämä hankesuunnitelma koskee Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukselle Kampiin, Kampin metroaseman läntisen sisäänkäynti- eli lippuhallirakennuksen paikalle rakennettavaa uudisrakennusta.

Keskustan alueella tarvitaan monipuoliset, tehokkaasti toimivat, kilpailukykyiset ja hyvin saatavat julkiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on kehittää ja 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 toimintaterapia-, laboratorio- ja kuvantamispalvelut. Osa palveluista on tarkoitettu myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Hankkeen yhteydessä puretaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) vuonna 1983 valmistunut Kampin metroaseman läntinen lippuhallirakennus ja tehdään tarvittavat peruskorjaus-, muutos- ja laajennustyöt hankkeeseen sisältyvissä metron ja HKL:n 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 terveyslautakunnan 20.6.2017 §181 tekemään tarvepäätökseen.

Hankesuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä kaupunkiympäristön toimiala ja sosiaali- ja terveystoimiala. Hankesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) ja Kiinteistö Oy Helsingin Sähkötalon kanssa.

Uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelman viitesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen kanssa. Hankesuunnitteluvaiheessa on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelun, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja Alvar Aalto- säätiön edustajia.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää myös, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää sille rakennusinvestointia koskevan poikkeusluvan.

Liite 1

Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta



Keskustan THK:n uudisrakennus sijoittuu Runeberginkadun, Fredrikinkadun, Kampinkujan ja Salomonkadun rajaamalle katu- ja torialueelle ja purettavan Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen paikalle.

Rakennusalue rajautuu kaikilta sivuiltaan olemassa oleviin maanalaisiin rakenteisiin. Uudisrakennus on maanalaisilta osiltaan maanpäällistä osaa laajempi kellarin ulottuessa Runeberginkadun alle. Rakennusalueella on lisäksi mm. Kampin metroaseman palvelu- ja teknisiä tiloja, Kampin metroaseman laituritasolle johtavat hissi, liukuportaat ja pystykuilut, viereiselle Koy Sähkötalolle kuuluvia rakenteita sekä paljon eri kiinteistöjä palvelevia kunnallisteknisiä järjestelmiä.

Uudisrakentaminen edellyttää nykyisen, HKL:n omistaman Kampin metroaseman läntisen lippuhallirakennuksen maanpäällisten osien purkamisen. Rakennukseen ei ole kohdistettu suojelumerkintää. Metron sisäänkäyntihalli rakennetaan laajennettuna nykyiselle paikalleen ja tulee olemaan oheistiloineen osa uudisrakennuksen katutaso kerrosta. Metron laituritaso, sisäänkäyntihallista sinne johtavat liukuportaat ja hissi säilyvät ennallaan.

Liite 9
Liite 31

Rakennuspaikka
Selvitys kiinteistöoikeudellisista sopimuksista

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938-2004. Niissä katualueiden ympäröimä, keskeinen yleinen alue on merkitty toriksi. Torialueelle on osoitettu rakennusala metroaseman lippuhallirakennukselle, josta on yhteys Kampin metron laituritasolle sekä Sähkö-talon ja Kampin keskuksen maanalaisiin tiloihin. Ympäröivien katualueiden osalta on kaavassa osoitettu maan alle joukkoliikennetunnelin osa, viereisten kiinteistöjen teknistä tilaa, maanalaista jalankulkualuetta, liike- ja työtilaa, metrotunnelin aluetta, Kampin terminaalien lähiliikenteen maanalaista yhteysaluetta ja teknistä tilaa.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa vuodelta 2016 suunnittelualue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1 keskustatoimintojen alueeksi.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Kaupunkiympäristön toimiala on käynnistänyt asemakaavan muutoksen valmistelun. Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivätty 14.5.2019 ja ollut nähtävillä 10.6.2019.

Liite 10 Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Liite 11 Selvitys pilaantuneista maista, alustavat maanakivu- ja louhintaluomat

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Hanke perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 §347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030. Suunnitelman mukaan keskusta-alueelle sijoitetaan yksi Helsingin kuu-desta 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 asu-kasta vuoteen 2026 mennessä.

Alueen terveys- ja sosiaalipalvelujen tarjonta ja mahdollisen perusterveydenhuollon valinnanvapauden vaikutus hankkeen toteutukseen ja riskeihin.

Hankesuunnitteluvaiheessa 2018 on arvioitu alueen muuta terveys- ja sosiaalipalvelujen tarjontaa sekä valmisteltavana olevaan maakunta- ja soteuudistukseen mahdollisesti sisältyvän perusterveydenhuollon valinnanvapauden vaikutusta hankkeen toteutukseen ja riskeihin.

Selvityksen perusteella epävarmuustekijöitä ovat tulevan lainsäädännän sisältö sekä soteuudistuksen toteutumisen ja siihen liittyvien lakien voimaantulon aikataulu.

Uudistus muuttanee sosiaali- ja terveysalan toimintaympäristöä. Keskustan THK:n toimintamallin suunnittelussa on huomioitu niitä asioita, joita valinnanvapauden kokeilualueilta saadut tulokset tukevat.

Uusi, hyvin saavutettavissa oleva terveys- ja hyvinvointikeskus on houkutteleva vaihtoehto, kun asiakas valitsee mistä sotekeskuksesta hän haluaa palvelunsa hankkia. Keskustan THK:n myötä asiakkaiden tarvitsemien julkisten palvelujen saatavuus paranee. Hanke ei kuitenkaan selvityksen perusteella vaikuta alueella jo olevien sotepalvelujen kilpailutilanteeseen.

Liite 7 Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus -valinnanvapauden vaikutusten arviointi

Toiminnalliset perustelut

Sosiaali- ja terveyspalvelujen tarjonta lisääntyy ja monipuolistuu 2020- luvulla. Hankkeen lähtökohtana on eteläisten kaupunginosien väestömäärän kasvu ja perusterveydenhuollon palvelujen kehittäminen sosiaali- ja terveystoimialan päättämän palveluverkkosuunnitelman mukaisesti. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on yhdistää yhteen pisteeseen nyt hajallaan olevia aikuisväestön sosiaali- ja terveyspalveluja. Asiakkaan kannalta ison palvelukeskuksen etuna on monipuolisten palvelujen hyvä saatavuus niiden ammattilaisten toimesta, joita asiakas kulloinkin tarvitsee. Isossa keskuksessa on mahdollista tarjota kaikki palvelut laajennettuna palveluaikana.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tavoitteena on vastata nykyisten tilojen korjaustarpeeseen ja tehostaa tilankäyttöä samalla kun palvelujen tarve ja tarjonta lisääntyvät. Uudisrakennukseen sijoittuvat keskitetysti tarveselvityksen mukaiset eteläisten kaupunginosien aikuisten terveys- ja hyvinvointipalvelut. Palveluverkon kehittämissuunnitelman mukaan Kamppiin sijoittuisivat Viiskulman ja Töölön terveysaseman toiminnat.

Laakson yhteissairaalahankkeen toteutuksen yhteydessä siirtyvät Laakson terveysaseman palvelut kokonaan Laaksosta väliaikaisesti, Töölön terveysasematoiminnan kanssa samoihin tiloihin Kivelän sairaalan rakennuksiin 25 ja 27. Myös nämä terveysasema-, neuvola- ja avofysioterapiapalvelut siirtyvät uuteen Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Terveys- ja hyvinvointikeskukseen sijoitettavista sosiaali- ja terveyspalveluista ja luovuttavista tiloista päätetään lopullisesti mahdollisen sote-uudistuksen täsmentyessä kaupunkistrategian mukaisesti.

Hankkeeseen sisältyvät ja osittain tai kokonaan uusittavaksi tulevat Kampin metroaseman tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa.

Liite 2 Tarveselvitys 22.5.2017/ Toiminnan osalta päivitetty 4.12.2018

Liite 3 Tilaohjelma THK

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.

Hankesuunnitelma on laadittu vuonna 2018, samanaikaisesti silloin toteutumatta jääneen maakunta- ja soteuudistuksen valmistelun kanssa. Tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa ei näiltä osin ole kokonaan muutettu. Suunnitellut tilat soveltuvat sekä suoran valinnan sotekeskuksen, että myös muiden mahdollisten uusien sote- järjestelyjen erilaisille toiminnoille. Hankkeelle haetaan 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

Uudisrakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennuksen ensimmäinen kerros toimii pääasiassa Kampin metroaseman, mutta myös THK:n sisään- tulo- ja poistumistiekerroksena. Muilta osin se varataan liiketiloiksi. THK:n toiminta sijoittuu kuuteen maanpäälliseen kerrokseen. Ylimpään kerrokseen sijoittuvat ryhmätilat, joita on mahdollista vuokrata kaupungin strategiaohjelman mukaisesti myös koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan niinä aikoina, kun tiloja ei ole varattu THK:n toimintaan.

Rakennuksen toinen kerros muodostaa THK:n sisääntulokerroksen, johon sijoittuvat yhteiset aulapalvelut, ilmoittautumisautomaatit, vastaanotot ilman ajanvarausta ja toimenpidetiloja. Kolmanteen kerrokseen sijoittuvat laboratorio- ja kuvantamisen tilat, kerroksiin 4-6 sijoittuvat vastaanottohuoneet, kerrosten toimenpidetilat, taustatyöskentelytilat, fysioterapian tiloja ja ryhmätiloja. 7. kerrokseen sijoittuvat erilaiset ryhmä- ja monitoimitilat sekä teknisiä tiloja. Rakennuksen ylimmässä, 8. kerroksessa on teknisiä tiloja. Kellarikerroksessa on pukutiloja, lastaus-, paikoitus- ja jätehuoltotilat sekä teknisiä tiloja.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen suunnitellaan monikäyttöiset vastaanotto- ja toimenpidehuoneet. Vastaanottohuoneet ovat keskenään pääosin samanlaisia ja ne kalustetaan kunkin tilaa käyttävän toiminnan tarpeiden mukaiseksi (tilojen geneerisyys ja käyttöjouston periaate). Osa vastaanottohuoneista, taustatyötilat ja työpisteet, asiakkaiden odotustilat sekä tauko- ja ryhmätyötilat sijoittuvat ulkoseinille. Taustatyöskentelytiloissa on erilaisia, myös hiljaisen työn mahdollistavia työpisteitä, joissa hoidetaan puhelinpalvelut, sähköinen asiointi ja kirjalliset työt. Taukotilat on sijoitettu taustatyöskentelytilojen yhteyteen. Henkilökunta- ja tavaraliikenne on erotettu asiakasliikenteestä. Uudet toimintamallit ja käyttö-

sekä muuntojoustavat, yleispätevät tilaratkaisut mahdollistavat palvelujen kehittämisen vä-
häisin tilamuutoksin.

*Liite 5
Liite 12*

*Viitesuunnitelma
Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus*

Kampin metroasema osana hanketta

Uudisrakennus toteutetaan purettavaksi tulevan Kampin metroaseman läntisen lippuhallira-
kennuksen paikalle. Metron laituritaso liukuporras-, hissi- ym. yhteyksineen ja tiloineen jää
ennalleen. Sisäänkäyntitaso rakennetaan nykyistä hieman laajempaan osaksi uudisraken-
nuksen ensimmäistä eli katutasoa kerrosta. HKL:n käytössä olevat tilat ja toiminta sisältyvät
yhdessä sovituin korjauksin ja muutoksin uudisrakennukseen.

Uudisrakennus suunnitellaan kaikilta osiltaan niin, että metron toiminta ja metroliikenteen ke-
hittäminen sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti on mahdollista. Metron/HKL:n viitesuunni-
telman mukainen tilakokonaisuus hankkeessa on noin 745 htm² sisältäen viitesuunnitelman
mukaiset metroaseman ja HKL:n tilat sekä jyvitetyn osuuden yhteisisä huoltotiloista ja pois-
tumisteistä, mutta ei uudisrakennuksen teknisistä tiloista. Lopullinen laajuus ja osuudet yhtei-
sistä tiloista tarkentuvat yleissuunnitteluvaiheessa.

HKL on esittänyt tarpeen Kampin metroasemalle toteutettavasta liityntäpyöräparkista. Jatko-
suunnittelun yhteydessä voidaan tarvittaessa selvittää mahdollisuutta toteuttaa liityntäpyörä-
paikkaratkaisua osana uudisrakennushanketta. Koska rakennuksen maantasokerroksessa
on vain rajallisesti tilaa, tulisi liityntäpyöräpysäköintiä tutkia ensisijaisesti muuhun soveltuvaan
paikkaan alueella.

Liiketilat

Asemakaavansuunnittelun tavoitteena on varata uudisrakennuksen 1. kerrokseen rakennus-
oikeutta liiketilaa varten. Viitesuunnitelman mukainen liiketilan laajuus on yhteensä noin 565
htm² sisältäen jyvitetyn osuuden yhteisisä huoltotiloista ja poistumisteistä, mutta ei uudisra-
kennuksen teknisistä tiloista. Lopullinen laajuus varmistuu yleissuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmaa kehitetään ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheissa. Täl-
löin tulee tarkasteltavaksi mahdollisuus sijoittaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloja liiketi-
lojen sijasta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ratkaisulla voisi olla vaikutusta raken-
nuksen kokonaisalaan ja räystäskorkeuksiin.

Hankkeen laajuus

Kaikki tilat yhteensä	16 383 brm ² 11 989 htm ² *11 642 k-m ²
Tekniset tilat	1 844 htm ²
Huoneistoala tekniset tilat mukaan lukien	13 833 htm ²

* kerrosala ei sisällä kuiluja, teknisiä tiloja eikä ulkoseinän ylitystä >250 mm.

Huoneistoalat eriteltynä eri käyttäjille (suluissa laajuuteen laskettu prosentti-
osuus yhteisisistä huolto- ja lastaustiloista sekä osuus yhteiskäyttöisistä poistu-
misteistä):

THK:n tilat	10 680 htm ² (89,1%)
Liiketilat	565 htm ² (4,7%)
HKL:n ja metron tilat (arvio)	745 htm ² (6,2%)

Keskustan THK



Uudet tilat yhteensä

Huoneistoala noin 10 680 htm², josta HUSille vuokrattavia kuvantamisen ja laboratorion tiloja noin 1 680 htm².

Luovutettavat tilat

Huoneistoala vähintään sama tai enemmän kuin uudisrakennuksesta sosiaali- ja terveystoimialalle vuokrattavat tilat.

Sosiaali- ja terveystoimiala luopuu tiloista useassa eri toimipisteessä vähintään saman verran kuin uusia tiloja tulee vuokrattavaksi. Jotta toiminnalle vuokrattavien tilojen määrä ei kasva, pitää toimitiloja voida irtisanoa kokonaisuuksina. Vapautuvista tiloista voidaan luopua kokonaan tai niitä voidaan tilajärjestelyin ottaa muun toiminnan käyttöön, jolloin voidaan luopua erillisistä toimipisteistä muualla. Uusien tilojen kokonaisvuokra on kuitenkin suurempi kuin vuokrat nykyisissä toimitiloissa, koska niissä ei ole huomioitu rakennuksiin ja tiloihin tarvittavien välttämättömien korjaus- ja muutostöiden kustannuksia.

Tilatehokkuus tulee kasvamaan myös, kun toiminnan käytössä olevat tilat eivät kasva samassa suhteessa väestömäärän kasvun ja palvelutason nousun kanssa.

Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen valmistuttua vapautuu käytössä olevia tiloja arviolta yhteensä noin 10 195 htm². Toimialan tavoitteena on luopua Viiskulman terveysaseman vuokratilasta, yhteensä 2 565 htm², Töölön ja Laakson terveysasemien Kivelän sairaalan rakennuksissa 25 ja 27 käytössä olevista tiloista, yhteensä noin 7 257 htm² ja kaupungin psykiatrian toiminnan käytössä Auroran sairaala-alueella olevista tiloista, yhteensä 373 htm². Etelä-Helsinkiin jää terveysasemapalveluja Keskustan THK:n lisäksi Lauttasaaren terveysasemalle, jossa tiloja on käytössä yhteensä 2832 htm².

Kaupungin tavoitteena on kehittää Auroran ja Kivelän sairaala-alueita Keskustan THK:n, Laakson yhteissairaalan ja Ruoholahden seniorikeskuksen uusien tilojen valmistuttua vuoteen 2030 mennessä.

Laatutaso

Rakennus ja tilat suunnitellaan käyttäjän esittämän uuden toimintamallin mukaisiksi, toiminnallisesti ja tilankäytöltään tehokkaiksi ja mahdollisimman joustavasti muunneltaviksi (käyttöjousto). Toimintamallissa huomioidaan tilojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Tilojen, rakenteiden ja talotekniikan suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa optimoidaan rakennuksen koko elinkaaren aikainen muuntojousto.

Koska rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen vaativa ja uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen, on viitesuunnitelman lähtökohtana olleet toiminnallisten tavoitteiden lisäksi kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä kaavoituksen ohjeistus uudisrakennuksen sijoittelusta, muodosta ja korkeudesta. Rakennuksen tulee ulkoiselta ilmeeltään, interiööreiltään ja rakennusosiltaan olla osa julkisen terveydenhuollon laadukasta, avointa ja asiakaslähtöistä kokonaisuutta.

Rakennus toteutetaan voimassaolevien rakennusmääräysten mukaisesti. Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus- ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka on P1.

Suunnitteluratkaisussa huomioidaan niiden vaikutus investoinnin kokonaiskustannuksiin sekä toteutus-, käyttö- ja ylläpitokustannuksiin. Toteutus, ylläpito ja käyttö suunnitellaan vastaamaan kaupungin määrittelemiä elinkaari- ja energiatehokkuuden sekä kiertotalouden ja hiilitietoisuuden vaatimuksia ja tavoitteita.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, luonnonvaloon, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

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.

Rakennus perustetaan kallionvaraisena. Perustukset valetaan osin olemassa olevien perustusten lomaan.

Rungon käyttöikä 100 vuotta. Rakennus on esitetty toteutettavaksi paikalla valettuna teräsbetonirakenteena. Välipohjat ovat paikalla valettuja pilarilaattoja, joissa pilari kiinnittyy osittain jäykästi. Rakennuksen luoteissivulla on todettu yksittäisiä pilareita, joissa pilareille syntyvä suuri momentti edellyttää nivelellistä liitosta pilarin ja laatan välillä. Näihin yksittäisiin liitoksiin tulee suunnitella kiertymän salliva laakerirakenne. Ilmastointikonehuoneen katto ehdotetaan toteutettavaksi teräsrakenteisena. Tarkempi rakennesuunnittelu tehdään seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt rakennetekniset havainnot tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Kellarikerrokset K01 – K03 ja niissä olevat tilat määrittelevät paikat, joihin rakennuksen kantavat pilarit ja perustukset voidaan sijoittaa. Rakennus on jäykistetty kokonaisuudessaan kullujen avulla. Julkisivulinjoille syntyvien pitkien ulokkeiden kannatus ja ylempien kerrosten rungon muuntojousto ratkaistaan siirtopalkistolla. Kerrosten 2 – 8 pilarit sijoittuvat tämän palkiston päälle. Väestönsuojapaikat sijoitetaan metrolaiturille. Mikäli jatkossa osoittautuu, ettei

tämä järjestely ole mahdollinen, rakennetaan ja varustetaan kellarin pukuhuonetilat suoja-
loiksi.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuo-
lista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Uudisrakennukseen ei pääsääntöisesti sijoiteta autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja on tarjolla
keskustan yleisissä pysäköintilaitoksissa kuten esim. P-CityForum ja P-Kamppi, joihin on si-
säyhteys. Pysäköintipaikkoja on myös kadunvarsissa lähialueen kaduilla. Tarvittavat LE-au-
topaikat sijoitetaan saattoalueelle pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Kellarin huoltopihalla on
paikat jäteautoille ja lastaukselle sekä HKL:n tarvitsemat autopaikat.

Rakennus liitetään alueella oleviin Helen kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkkoon, HSY:n
vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkkoon sekä Helen Sähköverkko Oy:n keskijännite-
verkkoon ja teleoperaattoreiden tietoliikenneverkkoihin.

Rakennus varustetaan varavoimajärjestelmällä.

<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 13</i>	<i>Rakenneviitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 14</i>	<i>LVIA-viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 15</i>	<i>Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 16</i>	<i>Palotekninen selvitys</i>
<i>Liite 17</i>	<i>Akustiikkaselvitys</i>
<i>Liite 20</i>	<i>Esteettömyys selvitys</i>

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksen sijainnista johtuvat erityisvaatimukset

Uudisrakennus sijoittuu ydinkeskustaan, kaupunkikuvallisesti ja rakennusteknisesti poikkeuk-
sellisen vaativaan paikkaan.

Suunnittelussa tulee huomioida kaavamuutoksen edellyttämät kaupunkikuvalliset reunaeh-
dot uudisrakennuksen muodostaessa päätteen Tennispalatsinaukiolle ja sijoituessa Alvar
Aallon suunnitteleman, suojellun Sähkötalon ja Autotalon väliin. Suunnittelua ohjaavat myös
Malminkadulla sijaitsevan synagogan asema kaupunkikuvassa sekä vaatimus Salomonka-
dun jatkumisesta ehjänä Mannerheimintieltä Runeberginkadulle. Auto- ja polkupyörä-
pysäköinti tulee ratkaista uuden asemakaavan ehtojen mukaisesti.

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen metroasemarakennuksen ja Kampinkujalla sijaitsevien
maalalaisten tilojen päälle sekä huoltopihan tilojen osalta Runeberginkadun katualueen alle.
Perustusten toteuttaminen alapuolella olevien metron tilojen läpi, monista kohdin louhittuun
kallioon edellyttää erityisen tarkkaa suunnittelua ja toteutusta. Metron liukuportaiden ylityksen
aiheuttamat pitkät jännevälit edellyttävät rakenteiden erikoisratkaisuja.

Rakennuksen ympärillä kulkee normaalia katu- ja raideliikennettä. Suunnittelussa tulee huomioida runkomelulle ja tärinälle asetetut määräykset ja ohjearvot. Metroliukuportaista rakenteille mahdollisesti välittyvä värähtely tulee estää riittäväillä tärinäeristimillä tai muilla soveltuvilla ratkaisulla.

Rakennus toteutetaan metroasematoimintojen ylle siten, että yhteydet metrolaituritasolta lippuhalliin tulevat säilymään nykyisellään. Uloskäynnit lippuhallitilasta suoraan ulos tullaan järjestämään nykytilannetta vastaavasti. Kyseiset reitit säilyvät ja toimivat myös koko toteutuksen ajan metron hätäpoistumisteinä. Myös metron savunpoisto- ja paineentasausilman järjestelyt säilytetään pääosin nykyisellään. Metron paineentasauskuilua jatketaan pinta-ala pienentämättä ja uutta jatko-osaa suurentamalla.

Kampin metron asemalaituria palvelevat hissit uusitaan konehuoneettomiksi.

Metron päälle rakennettaessa on huomioitava myös

- maanalaista rakentamista koskevat palomääräykset.
- hätäpoistumistiet ja pelastuslaitoksen hyökkäysreitit, uusien reittien ja portaiden rakentaminen.
- tärinäeristykseen rakentaminen metron nykyisiin tiloihin, jotka ovat herkkiä rakennustyömaan aikana ja toisaalta rakennukseen tärinäeristystä metroliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän osalta.
- erityisen tärinä- ja meluherkkien toimintojen sijoittuminen rakennukseen ja varsinkin alakerroksiin; huomioidaan tilojen suunnittelussa ja uudisrakennuksen rakenteissa.
- pohjoisen suunnan metron mahdolliset vaikutukset Keskustan THK:n uudisrakennuksen suunnitelmiin hankkeen jatkosuunnittelussa.
- HKL ohje: *Metroradan vieressä tapahtuva rakentaminen*

Lisäksi on huomioitava, että

- tunnelin paineentasausta varten on rakennettava kuilut laituritasolta uudisrakennuksen julkisivulle.
- ilmastointia ja savunpoistoa varten on uudisrakennuksesta varattava kuiluja teknisistä tiloista rakennuksen katolle, kuiluihin on asennettava sekä savunpoisto- että ilmastointipuhaltimet.
- kaikki rakennettavat kuilut on tarvittaessa ääni- ja lämpöeristettävä.
- uudisrakennuksessa tulee varautua toteuttamaan varavoiman, väestösuojien IV-koneiden ja perusvesipumppaamon pakoputket ja pakoputkistoille tarvittavat tilat.
- tarvittaessa rakennuksen sisään pitää rakentaa haalausreitti suurten teknisten laitteiden kuljetusta varten.
- metroradan päälle tunneliin tuleviin uusiin kansirakenteisiin tulee olla mahdollista kiinnittää antennimastoja, kaapeleita, valaisimia ym. varusteita.
- metro aiheuttaa ympärilleen sähkökentän, joka voi olla haitallinen erityisen herkille laitteille.
- rakentamisen aikana metroliikenteen pitää toimia ja lippuhalliin olla turvalliset kulku-yhteydet ja pelastuslaitoksen hyväksymät poistumistiet.
- katualueella sijaitseva vesieriste tulee huomioida purkamisen ja rakentamisen yhteydessä.
- uudisrakennuksen toteuttaminen ei saa estää yleiskaavaan merkityn ns. toisen metrolinjan (Kamppi-Töölö-Meilähti-Pasila→pohjoiseen) toteuttamista. Tämän metrolinjan toteutettavuus on varmistettava. pohjoisen suunnan metron mahdolliset vaikutukset Keskustan THK:n uudisrakennuksen suunnitelmiin tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.

- rakentamisessa ja sen suunnittelussa tulee aina huomioida myös rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat HKL/ Metron eri järjestelmien väistö-, muutos-, tai laajennustarpeet sekä varattava näille riittävät toteutusajat ja hankkeeseen sisällytetty kustannusvaraus.
- metron valvomon järjestelmät tulee olla toisinnettu uuteen paikkaan ennen rakentamisen aloitusta. Näitä kustannuksia ei ole huomioitu hankesuunnitelman kustannusarviossa.

Hankkeen toiminnallisia erityispiirteitä ovat toiminnan edellyttämät terveydenhuoltoa erityistilat kuten kuvantamisen, laboratorion tilat oheistiloineen.

Sähkötalo ja osana hanketta

Rakennusalueella olevat, Koy Helsingin Sähkötalolle kuuluvat tilat ja rakenteet tulee huomioida hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Sähkötaloon kuuluvat Kampinkujan alta, Kampin keskuksesta metroaseman sisääntulorakennukseen toteutetut jalankulkuyhteydet (portaot, liukuportaot ja hissi). Nämä yhteydet toimivat myös poistumisteinä. Toteutuksen aikana tulee lisäksi varmistaa esteetön kulku Sähkötalon sisäänkäynnille Runeberginkadulta ja Fredrikinkaduilta sekä kulku liiketiloille Kampin keskuksen suunnasta terminaalitasolla.

Voimassa olevassa asemakaavassa on Sähkötalon tiloille osoitettu veloitteena mm. vaatimus ensimmäisen kellarikerroksen tilojen valaisemisesta suoralla tai välillisellä luonnonvalolla. Uusi asemakaava koskee Sähkötalon kiinteistöä maanalaisten tilojen osalta.

Keskustan THK tulee rajautumaan sekä Sähkötalon että Kampin keskuksen kiinteistöihin. Kiinteistöjen välille tulee muodostaa olemassa jo olevien kiinteistöoikeudellisten sopimusten lisäksi tarvittavat uudet rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

<i>Liite 27</i>	<i>Koy Helsingin Sähkötalo, lausunto 5.2.2019</i>
<i>Liite 28</i>	<i>Sähkötaloa koskeva talotekninen selvitys 28.5.2020</i>
<i>Liite 31</i>	<i>Selvitys kiinteistöoikeudellisista sopimuksista</i>

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 rakennustöistä 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 sääsuojauksesta. Työmaan rajaus, järjestelyt ja opastus tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti.

<i>Liite 21</i>	<i>Riskienhallintasuunnitelma</i>
<i>Liite 22</i>	<i>Toteutuksen vaiheistus ja liikennejärjestelyt</i>

Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisaus 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 laatukriteerien 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.

Liite 19

Elinkaari- ja energiatavoitteet

Jätehuolto

Jätehuollolle on järjestetty tilat kellarin lastauspihan alueelle. Sinne sijoitetaan keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: 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 toimipisteissä sijaitsevista, viimeistään vuosikymmenen loppupuolella peruskorjattavaksi tulevista tiloista ja parantaa kaupungin palvelutilojen tilatehokkuutta. Keskustan THK voi tarjota laaja-alaisesti julkisia palveluja laajennettuna aukioloaikana. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintamallin tavoitteena on asiakaskokemuksen ja palvelujen saatavuuden, palvelujen tuottavuuden, palvelujen vaikuttavuuden sekä henkilöstökokemuksen parantaminen.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Keskustan 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, kestävän kehityksen, hiilitietoisuuden ja kiertotalouden tavoitteita.
- julkisten tilojen monipuolista käyttöä koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan mahdollisuuksien mukaan.

Strategian mukaan Helsinki rakentaa Sote-palveluja, jotka helsinkiläiset haluavat valita. Helsinki kehittää sosiaali- ja terveyspalveluita ja niiden saatavuutta mahdollisen sote-uudistuksen sisällöstä ja aikataulusta riippumatta. Yhden luukun periaatetta vahvistetaan ja hoitoon pääsyä edistetään oikea-aikaisen avun saamiseksi. Aukioloaikoja laajennetaan ja työmuotoja uudistetaan niin, että palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat.

Myös mahdollisissa muutoksissa Helsinki turvaa palvelujen jatkuvuuden ja yhteensovittaa kaupungin ja HUS:n erikoissairaanhoidon palveluja. Kaupunki tunnistaa uusia palvelujen yhdyspintoja sekä varmistaa palvelujen saumattoman toimivuuden helsinkiläisille kaupungin toimialojen ja muiden toimijoiden välillä.

Hankkeen riskit

Asemakaavan

muutosprosessi, kaavapäätös ja sen aikataulu ovat 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 metrolikennettä.

Hankkeen toiminnallinen riski

Tilat toteutetaan oikean laajuksena oikeaan paikkaan. Hanke tulee voida toteuttaa niin, että tilaohjelmassa esitetyt toiminnot voidaan sijoittaa uudisrakennukseen.

Kustannusriski

Hankesuunnittelun aikana on selvitetty ratkaisun ja toteutuksen teknisiä edellytyksiä ja laskettu arvio rakennuskustannuksista hankkeen enimmäishinnan määrittämiseksi. Tästä huolimatta on tunnistettu riski enimmäishinnan riittämisestä hankkeelle.

*Hankkeen toteutuksen riskit
Kts. kohta 5.*

7 Rakentamiskustannukset

Uudisrakennus

Kustannusarvion mukaan koko hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019, RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 84 200 000 euroa (5 140 €/brm² ja 7023 €/htm²).

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

Metron valvomon järjestelmien tulee olla toisinnettu uuteen paikkaan ennen rakentamisen aloitusta. Näitä kustannuksia ei ole huomioitu hankesuunnitelman kustannusarviossa. Louhintatyöt on kustannusarvioissa huomioitu kiilaamalla. Kustannusarvio ei siksi sisällä metron pysäyttämistä ja sen kustannuksia.

Kaupunki vuokraa kuvantamisen ja laboratorion tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirille (HUS). HUS vastaa näiden tilojen varistamisesta ja laitehankinnoista.

Rakentamiskustannukset eivät sisällä korvauksia naapurikiinteistölle toteutuksen aikaisista häiriöistä.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilojen laajuus on hankesuunnitteluvaiheen viitesuunnitelmien perusteella laskettuna noin 10 680 htm² (huoneistoala ilman osuutta uudisrakennuksen teknisistä tiloista). Tämän laajuuden osuus hankkeen rakennuskustannuksesta on koko hankkeen hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella lasketun hinnan/htm² mukaan yhteensä noin 75 milj. euroa (alv 0%). Lopullinen kustannus ja kustannusten jakautuminen hankkeen eri osien kesken tarkentuu yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Kampin metroasema

Metron ja HKL:n tilakokonaisuus hankkeessa noin 745 htm² (huoneistoala ilman osuutta uudisrakennuksen teknisistä tiloista). Arvio nykyisiä tiloja korvaavien, kokonaan uusien tai kunnostettujen tilojen kustannuksesta on koko hankkeen hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella lasketun hinnan/htm² mukaan yhteensä noin 5,23 milj. euroa (alv 0%). Metron ja HKL:n tilojen lopullinen laajuus, korjausaste (kokonaan uudet tilat, peruskorjattavat tilat ja muut työt), kustannukset sekä kustannusten jakautuminen hankkeen eri osien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Liiketilat

Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on viitesuunnitelmassa esitetty tarkennettavaksi liiketiloja yhteensä noin 565 htm² (huoneistoala ilman osuutta teknisistä tiloista). Näiden tilojen rakennuskustannus on koko hankkeen hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella lasketun hinnan/htm² mukaan yhteensä noin 4 milj. euroa (alv 0%). Lopullinen liiketilojen laajuus, kustannus ja kustannusten jakautuminen hankkeen eri osien kesken tarkentuu yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

Kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Kustannuksissa on huomioitu vaativa toteutusympäristö, nykyisten järjestelmien siirrot ja maanalaisen rakentamisen laajuus, metron tilojen ja toiminnan toteutukselle asettamat vaatimukset sekä rakentamisen aikaiset erityisjärjestelyt Kampin alueella.
- Pitkä toteutusaika.
- Poikkeuksellisen vaativan rakennuspaikan edellyttämät kaupunkikuvalliset vaatimukset suunnittelulle ja toteutukselle.
- Tilojen erityisvaatimukset, kuvantamisen ja laboratorion tilat.
- Sähkötaloon kuuluvien poistumisteiden muutokset.

Hankkeen lopullinen laajuus, kustannukset ja niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Vuokralaskelma on tehty uudelle osaketilalle. Uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat

Hankkeen arvioitu tilakustannus on 42,51 euroa/htm²/kk, yhteensä 454 007 euroa/kk ja 5 448 082 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 10 680 htm². Pääomavuokran osuus on 38,70 €/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus 3,81 euroa/htm²/k ja hallintokulu 0,50 €/ htm²/kk. Vuokraan sisältyy arvio viitesuunnitelman mukaisten, yhteensä noin 1680 htm² laajuisten kuvantamisen ja laboratorion tilojen vuosivuokrasta noin 857 000 euroa.

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

Oletuksena on yhtiömuotoinen toteutus. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneen laajuuden ja kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra on arvioitu tilatyypin (F terveyskeskus) mukaisen ylläpitovuokran mukaisena ja se tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Tilahankeohjeen mukaan uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo.

Muut tilat

Muiden tilojen laskennallinen kokonaisvuokra on yhteensä 668 257 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 310 htm².

Metron ja HKL:n tilakokonaisuus on hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmien mukaan arvioituna noin 745 htm². Arvio tilakustannuksesta tälle laajuudelle on 42,51 euroa/ htm²/kk, 31 670 euroa/kk ja 380 400 euroa/v.

Uudisrakennuksen 1. kerrokseen tullaan asemakaavassa osoittamaan rakennusoikeutta liiketilalle. Liiketilojen viitesuunnitelman mukainen laajuus on noin 565 htm². Arvio tilakustannuksesta tälle laajuudelle on 42,51 euroa/ htm²/kk, 24 020 euroa/kk ja 288 240 euroa/v.

Kiinteistö Oy joutuu hankkimaan rahoituksen myös muiden tilojen osalta.
Jos metron tilojen omistus tulee HKL:lle, perustuu tilojen hallinta osakeomistukseen.

Hankkeen lopullinen laajuus ja kustannukset sekä niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tutkia asemakaavan niin salliessa mahdollisuutta sijoittaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloja hankesuunnitelman viitesuunnitelmassa liiketiloille varatuille alueille. Samalla tulee tarkastella mahdollisuutta rakennuksen kokonaisalan pienentämiseksi tilojen siirtyessä ylemmistä kerroksista ensimmäiseen kerrokseen.

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 terveystoimialan muuttavat toiminnot varaavat budjettiinsa lisäksi muuttokustannukset.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 9/2021 - 5/2022
- rakentamisen valmistelu 6/2022 - 12/2022
- rakentaminen 1/2023 - 1/2027

Liite 6 Hankeaikataulu

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke on otettu huomioon kaupunginvaltuuston 25.11.2020 §328 hyväksymässä taloussuunnitelmassa vuosille 2021-2030 sosiaali- ja terveystoimialalle toteutettavana osake- ja vuokrahankeena, jonka vuokra-aika on 2027-2057.

12 Väistötilat

Hankkeessa ei ole väistötilatarvetta.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Toteutusvaihtoehdot

Kaupunkiympäristö on teettänyt selvityksen, jonka tarkoituksena on ollut vertailla vuokratilanhankkeen toteutusvaihtoehtoja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisimman vaihtoehdon havainnoimiseksi:

Omistus kaupungilla

Kaupunki perustaa omistukseensa kiinteistösaakeyhtiön, joka vuokraa tai ostaa tontin, rakennuttaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja vuokraa valmiit tilat sosiaali- ja terveystoimialalle. Kiinteistösaakeyhtiö vastaa kiinteistön ylläpidosta.

Kiinteistöyhtiö rahoittaa hankkeen ottamallaan vieraan pääoman lainoituksella, johon kaupunki antaa takauksen.

Kaupunki voi hankepääätöksen jälkeen kilpailuttaa hankkeen myös ulkopuolisen toimijan toteutettavaksi.

Omistus siirtyy muualle

Kaupunki perustaa kiinteistösaakeyhtiön, joka rakennuttaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen ja myy joko hankevaiheessa olevan tai 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 hankevaiheessa olevan tai valmiin rakennuksen ja perustamansa ja omistamansa kiinteistösaakeyhtiön ulkopuoliselle yhtiölle.

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimialalle.

Liite 8 Toteutusvaihtoehtoselvitykset
Liite 30 Markkinakartoitusvaiheen selvitykset

14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Keskustan THK:n uudisrakennus toteutetaan siten, että uudisrakennuksen enimmäislaajuus on noin 16 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 84 200 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.