



§ 119

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman muutosten hankehinnan korottamisen hyväksymiseksi

HEL 2022-012626 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan

- 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitettyjen muutosten hyväksymistä,
- hankepäätöksen mukaisen hankkeen arvonlisäverottoman enimmäishinnan korottamista 34 685 000 eurolla siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4),
- hankkeelle päätetyn enimmäishinnan sitomista hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon marraskuun 2019, joka on Tilastokeskuksen ilmoittama rakennuskustannusten kokonaisindeksi RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4, ja että Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan hallitus hyväksyy tämän päätösesityksen mukaisen kertatarjoutuksen jälkeen kerran vuodessa kunakin ajankohtana Tilastokeskuksen ilmoittaman viimeisimmän toteutuneen rakennuskustannusten kokonaisindeksiin (RKI 2015=100) mukaan lasketut ja hankkeessa kyseisenä ajankohtana sitomatta olevien kustannusten osalta em. hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon tarkistettavat kustannukset.

Päätösesitys annettiin kaupunginhallitukselle ehdolla, että

- sosiaali- ja terveyslautakunta antaa puoltavan lausunnon Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyistä muutoksista, hankehinnan korottamisesta ja sitomisesta rakennuskustannusindeksiin marraskuun 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).
- HUSin hallitus päättää osaltaan hyväksyä Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyt muutokset sekä hankehinnan korottamisen ja sitomisen rakennuskustannusindeksiin marraskuun 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).



Käsittely

Esteelliset: Sari Hilden, Nina-Ilona Törmikoski

Esteellisyyden syy (Sari Hilden): Hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta
Esteellisyyden syy (Nina-Ilona Törmikoski): Hallintolain 28 § 1 mom. 2 kohta ja hallintolain 28 § 1 mom. 4 kohta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta etteivät Sari Hilden ja Nina-Ilona Törmikoski esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn eivätkä olleet läsnä sitä käsiteltäessä.

Asian aikana kuultavana olivat konsultti Erja Erra ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hankesuunnitelman muutos 04112022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Laakson yhteissairaala on Laakson sairaala-alueelle Helsingin kaupungin sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteishankkeena toteutettava psykiatrinen ja somaattinen sairaala. 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 arvion hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäverottomasta enimmäishinnasta 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019. HUSin hallitus päätti hyväksyä Meilahti-Laakso-logistiikkatunnelin toteutettavaksi osana yhteissairaalahanketta 15.2.2021.



17.11.2022

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

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 kuntoutuksen, 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 kahden uudisrakennuksen, 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, asema-kaavamuutoksen eteneminen ja voimaan tulo sekä hankkeen poikkeus-



lupakäsittelyn aika sosiaali- ja terveysministeriössä ja valtiovarainministeriössä.

Hankepäättöksen jälkeen tehdyt päätökset

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

Kaupunginvaltuusto päätti 17.03.2021 § 59 ja HUS valtuusto 11.3.2021 omavelkaisten takausten myöntämisen perustettavalle Kiinteistöosakeyhtiö Laakson 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 Laakson LATU (AW2 Architects Oy, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Uki Arkkitehdit Oy), Unitas (Vahnen Suunnittelupalvelut Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, A-Insinöörit Civil Oy, AFRY Finland Oy) ja Granlund Oy välillä.

Hankkeen toteutuksen tilanne ja eteneminen hakepäättöksen jälkeen

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen hanketta kehitettiin ja siitä laadittiin täydentäviä tutkimuksia sekä selvityksiä valmisteilla ollutta Laakson sairaala-alueen asemakaavan muutoksen ehdotussuunnitelmaa varten.



17.11.2022

Laakson yhteissairaalan allianssi käynnistyi toukokuussa 2021. Sairaalan suunnittelu- ja toteutusratkaisuja on laadittu yhdessä hankkeen kehittämisen, suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavan allianssin osapuolten sekä Helsingin ja HUSin omistajatahojen ja toiminnan edustajien kesken. Suunnittelu on keskittynyt Laakson yhteissairaalan ensimmäisessä vaiheessa valmistuvien osaprojektien eli päärakennuksen, itäisen uudisrakennuksen sekä maanalaisten kalliotilojen ja yhteyksien suunnitteluun.

Hanke etenee useina rinnakkaisina kehitys- ja toteutusvaiheina. Hankkeessa on toteutettu esirakentamista ja muita valmistelevia töitä sekä Laakson sairaalan tontilla että siihen rajautuvilla alueilla. Sairaala-alueen viereisen Keskuspuiston ja Laakson kentän puolelle toteutettavien kunnallistekniikkareitin ja työmaatunnelin sekä Auroranportin liittymän rakentaminen on käynnistetty.

Ennen Laakson sairaalaa-alueella tarvittavien purkutöiden aloittamista, on niiden edellyttämät väistö- ja korvaavat tilat toteutettu omina hankkeinaan hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Päiväkotirakennus on purettu ja Laakson terveysasemarakennuksen purkutyöt valmistuvat marraskuussa 2022. Helsingin kaupunki on ostanut kaupunginhallituksen päätöksellä 13.6.2022 § 455 Kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinnalta sairaala-alueelta kevään 2023 aikana purettavat neljä asuinkerrostaloa.

Hankepäätöksessä hyväksytty 838 milj. euron enimmäishinta-arvio on laskettu 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan sisältyneisiin ehdotussuunnitelmiin, alustaviin rakenneratkaisuihin ja viranomaisten ennakoarvioihin perustuen. Allianssin johtoryhmä ehdottaa hankkeen toteuttamista alustavasti kahdeksassa limittyvässä kehitys- ja toteutusvaiheessa, joista kustakin tehdään erilliset kehitys- ja toteutusvaiheiden tilaukset. Kahden ensimmäisen, infrauran ja päärakennuksen toteutusta varten laadittujen tarkennettujen suunnitelmien pohjalta ja esimerkiksi louhinnan ja runkotöiden ennakkotarjousten pohjalta toteutusvaiheiden tilauksia varten lasketut rakennusosapohjaiset tavoitekustannusarvot ylittävät hankepäätöksessä hyväksytyyn enimmäishinta-arvion. 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 mil-



joonalla eurolla hankkeelle päätetyn arvonlisäverottoman enimmäishinnan 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019.

Laakson yhteissairaalahankkeen kehittämisestä, suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaava Laakson yhteissairaalan allianssi on tutkinut mahdollisuuksia hankkeen kehittämiseksi ja kustannusten sopeuttamiseksi niin, että yhteissairaala olisi mahdollista toteuttaa hankepäätöksen mukaisella enimmäishinnalla.

Hankesuunnitelmaan esitettävät muutokset

Hankesuunnitelmaan esitettävistä muutoksista on laadittu 4.11.2022 päivätty asiakirja.

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 esim. pihaluona sekä tarvittaessa sairaalan lisärakentamisen alueena.

Kaikkien psykiatrian alojen, oikeuspsykiatria mukaan lukien, toimintojen sijoittuminen muun Laakson yhteissairaalan kanssa samalle sairaala-alueelle, on ollut hankkeen perusteltu alkuperäinen tavoite. Oikeuspsykiatrian toimintojen osalta tavoitteena on ollut tuottaa hoitoa ja kuntoutusta, jotka tähtäävät potilaiden mahdollisimman täysipainoiseen elämään yhteiskunnan jäsenenä. Oikeuspsykiatrian palvelut suunniteltiin sijoitettavaksi Laaksoon, jotta ne sijaitisivat lähellä potilaiden asuin ympäristöä ja mahdollistavat näin osaltaan potilaiden onnistuneen integraation yhteiskuntaan.



Hankkeen suunnittelun tarkentuessa on vahvistunut käsitys, että nykyaikaisen, turvallisuusvaatimukset täyttävän oikeuspsykiatrisen yksikön rakentaminen Laaksoon on mahdollista, mutta rakenteellisesti vaativaa ja sairaalan muuta rakentamista huomattavasti kalliimpaa. Suunniteltaessa oikeuspsykiatrisen yksikön rakentamista Laaksoon on haasteena ollut toiminnan edellyttämien turvallisuusrakenteiden ja hankesuunnitelmavaiheessa tavoitteena olleiden kuntoutumismahdollisuuksien yhteensovittaminen. Erityisesti työtoimintojen ja ulkoilumahdollisuuksien toteuttaminen riittävällä tasolla ja turvallisesti on osoittautunut haasteeksi.

Edellä kuvatuista yhteensovittamisen haasteista johtuen oikeuspsykiatriset sairaalat ovat tyypillisesti Suomessa ja kansainvälisesti muusta palvelujärjestelmästä toiminnallisesti ja maantieteellisesti erillisiä yksiköitä. Näiden yksiköiden ohella kaupunkiympäristöissä on pienempiä jatkokuntoutusyksiköitä, mikä on perusteltua potilaan kuntoutuksen edetessä kohti avohoitoa. Oikeuspsykiatrisen potilaan jatkohoitoon liittyvät asumisvalmennusyksikkö ja oikeuspsykiatrian poliklinikka ovat jäämässä hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisesti Laakson sairaala-alueelle.

Oikeuspsykiatrian osastotoimintojen sijoittuminen Ohkolaan mahdollistaa siellä jo valmiina olevien fasiliteettien hyödyntämisen. Näitä ovat muun muassa laajat toiminnallisen kuntoutuksen mahdollisuudet kuten työtoiminta, toimintaterapia, liikunta- ja fysioterapiatilat. Ohkolassa on mahdollista järjestää potilaiden itsenäinen ulkoilu helposti ja laadukkaasti myös niissä tilanteissa, joissa liikkumisen ja vuorovaikutuksen ympäristöön tulee olla rajattua ja valvottua. Oikeuspsykiatrian sijoittuminen Ohkolaan antaa mahdollisuuden tilojen osalta myös toiminnan laajentumisen tulevaisuudessa.

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 HUS:lle. 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 ulkomitto-



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 osastomodulleihin. Hankkeessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja korvaavien sairaansijojen sijoittamiseksi uudelleen muuttamalla yhden hengen huoneita kahden tai joissakin tapauksissa kolmen hengen huoneiksi niin, että kussakin osastomodulissa enintään puolet sairaansijoista on sijoitettu useamman kuin yhden hengen huoneisiin. Osastojen sairaansijamäärät kasvavat, kun osa sairaansijoista muuttuu kahden tai kolmen hengen huoneiksi. Psykiatrian sairaalaoasastoilla 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 paikoitus- 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 rakentamisvaiheen 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 tuotantoratkaisuja, joilla hankesuunnitelmassa esitetty energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuotantoon liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Energiatehokkuustavoite (E-luku -10 %) ja uu-



siutuvan energian tuotantotavoite (vähintään 5–10 %) voidaan saavuttaa myös vaihtoehtoisilla energijärjestelmäratkaisuilla ilman syväkaivoja. Syväkaivoista luopuminen vaikuttaa rakennusten E-lukuun heikentävästi, mutta korvaavilla tuotantoratkaisuilla E-lukutavoitteet saavutetaan.

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 ko. ajanjaksolla noin 15 %.

Arvio esitettyjen muutos- ja sopeuttamistoimenpiteiden kustannusvaikutuksesta on yhteensä 83 693 000 euroa. Hankkeen tarkistettu arvonlisäveroton kustannusarvio esitetyt muutos- ja sopeuttamistoimenpiteet huomioiden on 870 000 000 euroa. Hankkeelle esitettävä enimmäishinnan arvonlisäveroton korotus on 34 685 000 euroa kustannustasossa RKI 11/2019 (RKI 2015=100 2019M11 kokonaisindeksi pisteluku 104,4). Tämä korottaa hankkeelle päätetyn enimmäishinnan 4,1 %:lla.

Hankkeessa syyskuun loppuun 2022 mennessä sidottuja kustannuksia, yhteensä 19 miljoonaa euroa ei ole huomioitu, kun syyskuussa 2022 laadittu kustannusarvio on indeksikorjattu hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon RKI 11/2019.

Laakson yhteissairaalahankkeelle päätetyn, hankesuunnitelman mukaisen enimmäishinnan kustannusarvio on laskettu marraskuussa 2019, jolloin hankkeen tarkka toteutustapa ei ollut vielä tiedossa. Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on hanke päädytty toteuttamaan allianssimallilla. Allianssimalli tuo hankkeelle omat erityispiirteensä, kuten allianssiprojektin projektinjohtokuluja, joita alkuperäisessä hanke-



17.11.2022

suunnitelmassa ei ole huomioitu riittävästi. Näillä projektinjohtokuluilla varmistetaan poikkeuksellisen pitkäkestoisen ja vaativan hankkeen laadullinen taso, hallitaan hankkeen kustannuksia ja aikataulua sekä koordinoidaan hankkeen läpivientiä tehokkaasti useiden eri allianssiosapuolten kesken.

Hankehinnan korotustarpeeseen vaikuttavat, allianssimallin aiheuttaman lisäkustannuksen lisäksi, tarkistetut arviot työmaan käyttökustannuksista sekä tilaajan kustannuksista. Kyseisiä kuluja ei osattu arvioida riittävästi marraskuun 2019 laskelmissa. Uusi arvio perustuu ajantasaiseen tietoon mm. Laakson alueen rakentamisolosuhteista, jotka kasvattavat työmaan käyttökustannuksia keskimääräistä rakentamista enemmän. Myös tilaajan omia kustannuksia tulee tarkistetun arvion mukaisesti korottaa niin, että tilaajan yleiskustannukset tulevat katetuksi koko pitkän hankkeen ajalle.

Hankkeen koko kustannus bruttoalalle jaettuna on 4 886 euroa/brm². Hankkeen kustannustasoa selittävät osaltaan mm. rakentaminen Taka-Töölön tiiviissä kantakaupunkirakenteessa ja paljon louhintaa vaativalla tontilla, jossa on suuret korkeuserot. Hankkeessa toteutetaan kerralla kokonainen sairaalakampus liikenne-, piha- ja muine aluetöineen. Varsinaisten erillisten sairaalarakennusten lisäksi alueelle rakennetaan niitä yhdistävät tunnelit ja tekniikka. Kustannuksissa on huomioitu myös psykiatrisen sairaalan erityisvaatimukset ja kokonaan uuden, Laakson sairaala-alueen läheiseen katuverkkoon yhdistävän tunneliyhteyden rakentaminen. Kustannuksiin vaikuttavat lisäksi mm. asemakaavassa suojellun historiallisen sairaalatontin ja sillä olevien suojeltujen sairaalarakennusten suunnittelua ja toteutusta ohjaavat erityispiirteet.

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 rakennuskus-



tannusten 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.

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan kustannukset

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan perustamispäätösten perusteluissa ja osakassopimuksessa todetaan, että Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman mukaisiin rakentamiskustannuksiin ei ole sisällytetty hankkeen rahoituskustannuksia eikä säilytettävien sairaalarakennusten luovutuksen yhteydessä hankkeelle aiheutuvia kustannuksia, jotka rakennuskustannusten ohella ovat perustettavan yhtiön vastuulla.

Arvio yhtiön rahoituskuluista on 73 miljoonaa euroa ja arvio kiinteistöosakeyhtiön toimintakuluista on 22 miljoonaa euroa eli arvonlisäverotomana yhteensä 95 miljoonaa euroa hankkeen ajalle vuoden 2030 loppuun mennessä. Arvio perustuu Deloitte'n rakentamisen ajalle laskemaan keskimääräiseen korkokantaan 1,5 % ja tarkentuu hankkeen toteutuksen aikana.

Nämä 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 päivytyssä 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, Khs 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 tulevaksi kuukausivuokraksi arvioidaan 46,39 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 40,72 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 5 euroa/htm². Yhteensä vuokrakustannukset 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 n. 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 valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Tilojen yhteenlaskettu vuosivuokra on noin 62,1 miljoonaa euroa.

Rahoitus

Laakson yhteissairaala on Helsingin kaupungille ja HUSille vuokrahankke. Kaupungin ja HUSin yhteisesti omistama Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala rahoittaa hankkeen ottamallaan Helsingin kaupungin ja HUSin takaamalla vieraan pääoman lainoituksella.

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 1 003 miljoonaa euroa kustannustasossa syyskuu 2022. Hankkeen arvonlisäveroton 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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hankesuunnitelman muutos 04112022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala
Sosiaali- ja terveystoimiala
Tilat -palvelu
Konsultti