

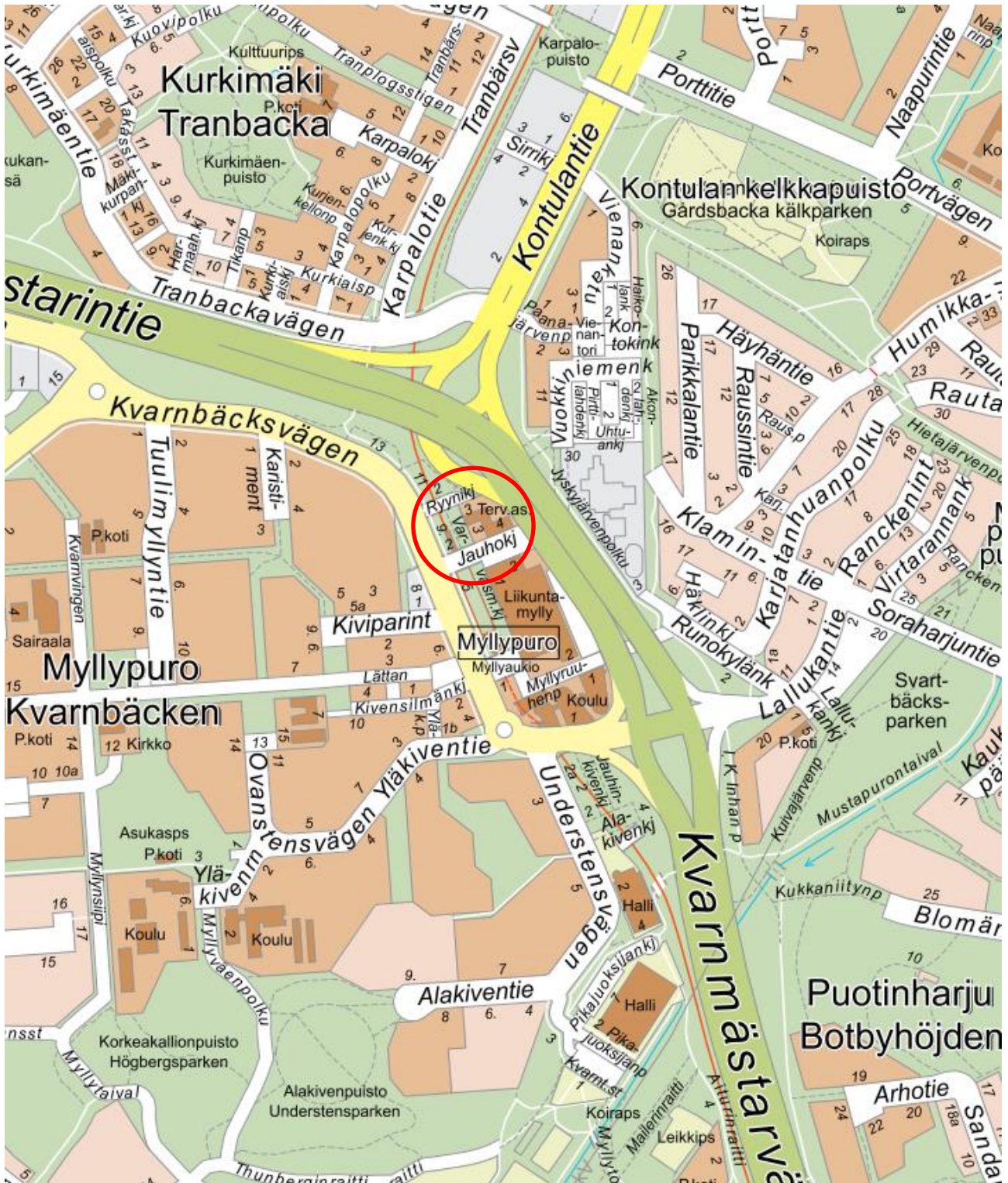
# Myllypuron Terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus

Jauhokuja 4, 00920 Helsinki





## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Myllypuron pääterveysasema - Terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus			<b>Hankennumero</b> 2821U51020			
<b>Osoite</b> Jauhokuja 4, 00920 Helsinki			<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 55788			
<b>Sijainti</b> N=6678106.137, E=393423.155			<b>Kohdenumero</b>			
<b>Käyttäjät ja toiminta</b> Terveys- ja hyvinvointikeskuksen palvelut, laboratorio- ja kuvantamisen palvelut, kahvila / ravintola.			<b>Henkilöstö</b> Yhteensä n. 350			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>			brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	kem <sup>2</sup>	
Vanha osa			12 234		6 199	
Laajennusosa + lippuhalli + huoltopiha + pysäköintihalli			14 051	12 404,5	8 672,0	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Itä-Helsingin terveys- ja hyvinvointikeskuspalvelut tullaan keskittämään kahteen toimipisteeseen, Vuosaareen ja Myllypuroon. Myllypuron kiinteistön laajennukseen sijoitetaan Kontulan ja Kivikon toiminnot, joiden tilat eivät vastaa toiminnallisesti eivätkä teknisesti nykyisiä vaatimuksia eikä niitä ole mahdollista tai kannattavaa korjata. Myllypuron laajennustöiden tulee olla valmiit ennen Kontulan terveysaseman purkamista.			m <sup>3</sup>			
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 2/2022 RI 115,0; THI 195,9)			Inv.kustannusarvio (alv 0%)			
			brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	
Laajennus / uudisosa *			12 221	10 800,5	5 512,5	
Tilamuutokset nykyiseen			1 091	1 091	1 091	
Lippuhalli			233	136	136	
Huoltopiha			861	798		
Pysäköintihalli			736	670		
Kaikki yhteensä			15 142	13 495,5	6 739,5	
Investointikustannusten jakautuminen: *Uudisosan laajuuteen sisältyvät tekniset tilat 1585,5 htm <sup>2</sup> .			4 372 €/brm <sup>2</sup>			
			4 905 €/htm <sup>2</sup>			
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>						
		po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (11934 htm <sup>2</sup> )		24,81	3,82	29,13	347 623	4 171 474
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )						
Toiminnan käynnistämiskustannukset						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Tarveselvitys ja hankesuunnitelma 2021–2022 Toteutussuunnittelu 2022–2023 Rakentaminen 2024–2025 Käyttöönotto 2026						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Rakentamishjelmassa on varattu hankkeen toteutukselle 2024–2025 vuosille 24 milj. €. Hankkeen edellyttämä 66,2 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.						
<b>Väistötilat</b> Hankkeen aikana uusia väistötiloja ei oteta käyttöön, vaan väistöt pyritään järjestämään rakennuksen sisällä.					Väistötilojen kustannusarvio	

**Toteutus- ja hallintamuoto**

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön

**Lisätiedot**

Hankkeen aikana purettava ja uudelleen rakennettava metron lippuhalli tulee tarvitsemaan myös väistöä. Kun lippuhalli poistetaan käytöstä, hankkeessa tulee huomioida ja toteuttaa tarvittavat aseman hätäpoistumisreitit työmaan aikana.

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	8
8	Rakentamiskustannukset.....	9
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	9
10	Hankkeen aikataulu.....	10
11	Rahoitussuunnitelma.....	10
12	Väistötilat.....	10
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10
14	Päätösehdotus.....	11

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarveselvitys
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

### Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys
- Liite 8 Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
- Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt
- Liite 10 Investointilaskelmaehdotus
- Liite 11 Teknis-taloudellinen selvitys
- Liite 12 Jätehuolto
- Liite 13 Rakennetekniset tavoitteet
- Liite 14 Rakennustapaselostus
- Liite 15 LVIASPR-järjestelmäkuvaus
- Liite 16 Sähkö järjestelmäkuvaus
- Liite 17 Pihasuunnitelma
- Liite 18 Palotekninen selvitys
- Liite 19 Esteettömyystarkastelu
- Liite 20 Elinkaaritavoitteet
- Liite 21 Energiaselvitys
- Liite 22 Riskien arviointi
- Liite 23 Kustannusennusteen erittelyosa
- Liite 24 Käyttäjähallintokunnan erilliset kalusto- ja laitehankinnat
- Liite 25 Väistötilaselvitys
- Liite 26 Sote työsuojelutoimikunnan lausunto
- Liite 27 HKL lausunto metrosta

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Myllypuron pääterveysasema - Terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus
Osoite	Jauhokuja 4, 00920 Helsinki
Sijainti	Helsingin Kaupunginosa 45, Vartiokylä, kortteli 163, tontti 1
Hankenumero	2821U51020
Hankkeen tyyppi	Laajennus
Rakennustunnus	55788

Hankesuunnitelma koskee Myllypuron terveys ja hyvinvointikeskuksen (myöh. Myllypuron THK) laajennusta. Laajennus toteutetaan 2012 valmistuneen Myllypuron terveysaseman yhteyteen, lisäksi olemassa olevaan terveysasemarakennukseen tehdään tilamuutoksia.

Hankkeen yhteydessä puretaan Myllypuron metroaseman pohjoispuolen lippuhallirakennus. Lippuhalli uusitaan ja rakennetaan terveysasemarakennuksen yhteyteen.

Sosiaali- ja terveystaloutakunta päätti 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystalouten palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit, ”Sosiaali- ja terveystalouten palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030” – raportin mukaisesti. Suunnitelman mukaan itään sijoitetaan kaksi terveys- ja hyvinvointikeskusta, Myllypuro ja Vuosaari.

Sote-palvelujen uudistamisen johtoryhmä päätti 25.2.2020 Kontulan ja Kivikon palvelujen siirtämisestä Myllypuron kiinteistöön ja Myllypuron kiinteistön laajennushankkeen käynnistämisestä

Hankesuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveystalouten toimiala sekä asiantuntijoina toimivat konsultit. Hankesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen HKL:n sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen kanssa.

Laajennus edellyttää asemakaavan muutoksen.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka rajoittuu lännessä Myllypurontiehen, etelässä Jauhokujaan, pohjoisessa Ryynikujaan sekä idässä Kehä I:n. Rakennuspaikalla sijaitseva Myllypuron terveysasema on valmistunut vuonna 2012. Rakennuksessa on neljä terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintoja palvelevaa kerrosta ja iv-konehuone sijaitsee vesikatolla. Pysäköintipaikat, tekniset tilat, väestönsuoja sekä sosiaalitilat on sijoitettu kahteen kellaritasoon.

Terveystalouten laajennus sijoittuu nykyisen terveystalouten viereiselle tontille, joka otetaan kaavamutoksella laajennuksen käyttöön. Kyseisellä tontilla kulkee metrolinja ja sijaitsee Myllypuron metroaseman lippuhalli sekä metron pyöräpysäköinti.

Varsinaiset terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat rakentuvat metrolinjan päälle viiteen kerrokseen. Iv-konehuone sijaitsee kuudennessa kerroksessa. Laajan rungon ja rakennusmassan vuoksi rakennuksen keskelle tehdään katettu valoaukko, joka on avoin vesikatolta ensimmäiseen kerrokseen saakka. K1-tasossa laajennusosan tiloja sijoittuu metrolinjan molemmin puolin, ja K2-tasossa laajennuksen tilat sijoittuvat metrolinjan itäpuolelle. Huoltopiha toteutetaan olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle K1-tasoon, jonne kulku järjestetään olemassa olevaa RyyNIKujan siltaa hyödyntäen. Lisäksi terveys- ja hyvinvointikeskuksen pysäköintitiloja laajennetaan olemassa olevan rakennuksen koilliskulmaan molemmissa kellarikerroksissa.

Kaavamuutosalue käsittää tontit 45163/1 ja 45162/1 sekä niihin liittyviä katualueita. Ajantasa-asemakaava sallii Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen nykyiselle tontille 45163/1 yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup> rakentamisen, josta on käytetty noin 6199 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä laajennus rakentuu nykyisen Varvasmyllynkujan varauksen ja tontin 45162/1 kohdalle. Tontilla 45162/1 on rakennusoikeutta 9000 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on, että asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ei vähene verrattuna ajantasa-asemakaavaan.

Asemakaavan muutos tulee vireille toukokuussa 2022. Tavoitteena on, että tarkistettu asemakaavaehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävä alkuvuodesta 2023 ja lainvoimainen kesällä 2023.

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

*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

*Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt*

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset eli palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen.

Sosiaali- ja terveysviraston palveluverkkosuunnitelman vuoteen 2030 mukaisesti Itä-Helsinkiin sijoitetaan kaksi terveys- ja hyvinvointikeskusta, Myllypuro ja Vuosaari. Vuosaarissa perhekeskus ja terveys- ja hyvinvointikeskus aloitti vuonna 2018. Myllypuron THK tulee käsittämään Myllypuron, Kontulan ja Kivikon alueiden terveys- ja hyvinvointikeskuspalvelut. Näihin sisältyvät myös laboratorio- ja kuvantamispalvelut sekä välinehuollon palvelu. Kontulaan sijoitetaan lähipalvelupiste, jonka laajuus ja palvelut määritellään myöhemmin. Lisäksi laajennusosaan toteutetaan kahvila- ja ravintolatila, joka toimii samalla henkilöstöravintolana. Palvelurakennemuutoksen myötä monialaisia palveluita tarvitseville asiakkaille pystytään tarjoamaan palvelut samassa yksikössä. Toiminnan järjestäminen tarkoitetulla tavalla edellyttää Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennusta. Sen tulee valmistua ennen Kontulan terveysaseman purkamista 5–10 vuoden sisällä.



Vuosaaren perhe-, terveys- ja hyvinvointikeskukseen on keskitetty idän alueen laajemmat psykiatria- ja päihdepalvelut sekä vammaispalvelut, jotka tarpeen mukaan jalkautuvat Myllypuroon. Laajennusosa on mitoitettu siten, että siinä on otettu huomioon palvelualueen väestönkasvun edellyttämä palvelutarve vuoteen 2035 saakka. Laajuus on asemakaavan mukainen. Myllypuron kiinteistössä toteutetaan sosiaali- ja terveystoimen uudistukselle asetetun keskeisen tavoitteen, palveluintegraation, toteuttamista.

Myllypuron THK:n palvelualueena ovat itäisestä suurpiiristä Vartiokylän, Myllypuron ja Mellunkylän peruspiirit, sekä Östersundomin suurpiiri. Väestö palvelualueella on noin 79 939 asukasta vuonna 2035, eli kasvua n. 8 % vuodesta 2020. vuoteen 2035.

### **Toiminnalliset perustelut**

Tämä laajennushanke toteuttaa tehtyä palveluverkkopäätöstä Helsingin itäisen alueen palveluiden järjestämisestä, jossa terveys- ja hyvinvointipalvelut keskitetään kahteen toimipisteeseen, Vuosaareen ja Myllypuroon. Ratkaisu mahdollistaa monialaisia palveluita tarvitseville asiakkaille palvelut ns. saman katon alta. Palvelut toteutetaan vastaamaan lisääntyvää tarvetta tehostamalla toimintaa ja tilankäyttöä sekä rakentamalla Myllypuroon laajennusosa, johon Kontulan ja Kivikon toiminnot siirtyvät jatkossa.

Toiminnalliset perustelut on selostettu käyttäjän laatimassa Tarveselvityksessä, joka on hankesuunnitelman liitteenä.

#### *Liite 2 Tarveselvitys*

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Uudet tilat tarvitaan, jotta toiminnot voidaan keskittää terveisiin, turvallisiin ja toimintamallin mukaisen, toiminnan vaatimuksia vastaaviin tiloihin. Nykyiset Kontulan ja Kivikon alueen palvelutilat eivät vastaa toiminnallisilta eivätkä teknisiltä ominaisuuksiltaan tämän päivän eivätkä tulevaisuuden vaatimuksia. Osa tiloista on huonokuntoisia, joita ei ole tarkoituksenmukaista korjata nykypäivän vaatimuksia vastaaviksi. Keskittämällä saadaan synergiaetuja ja voidaan toteuttaa laajennettua aukioloaika. Esitettävä laajennus vastaa tiloiltaan ja toimintojen välisiltä yhteyksiltään käyttäjän tarpeita terveys- ja hyvinvointipalveluille. Liitteenä olevassa teknistaloudellisessa selvityksessä on tarkemmin eritellyt perustelut laajennuksen suunnitellulle sijainnille.

Hankesuunniteluissa on tutkittu ja vertailtu laajennuksen sijoittamista metrolinjan päälle olemassa olevan terveysasemarakennuksen länsipuolelle sekä nykyisen kaavan mukaista sijoittamista olemassa olevan terveysasemarakennuksen pohjoispuolelle.

Hankesuunnitelmassa esitettävään laajennuksen sijaintiin on päädytty sijainnin kokonaistaloudellisen arvioinnin perusteella. Esitetty sijainti on sekä alueen edelleen rakennettavuuden ja sen huoltologistiikan kannalta, että THK-keskuksen toimintojen kannalta kokonaistaloudellisesti paras vaihtoehto.

Laajennuksen sijoittuminen metron päälle mahdollistaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen pohjoispuolisen tontin hyödyntämisen ja jatkojalostamisen kaavamuuoksen myötä sekä huoltopihan sijoittamisen rakennuksen pohjoispuolelle erilleen muista toiminnoista, jolloin parannetaan huoltoliikenteen tehokkuutta sekä henkilökunnan ja asiakasliikenteen turvallisuutta. Suunnitellussa ratkaisussa terveys- ja hyvinvointikeskuksen uuden ja vanhan



osan liittymät ovat luontevat ja sisäiset siirtymät eivät muodostu käytön kannalta liian pitkiksi, jolloin henkilökunnan ja asiakkaiden liikkuminen on sujuvaa.

Varsinaisessa rakennuskustannuksissa ei synny eroja tutkittujen vaihtoehtojen välillä perusmassan osalta. Kustannuserot syntyvät pääasiassa toimintojen tarpeen vaikutuksista. Lisäkustannuksia aiheuttavat metron lippuhallin uudelleen rakentaminen, metron läheisyydessä tehtävät rakennustyöt sekä erillinen huoltopiha.

Väistötilakustannukset vältetään rakentamalla metron päälle, jolloin nykyiset toiminnot pystyvät jatkamaan tiloissaan lähes normaalisti rakentamisen aikana.

*Liite 11 Teknis-taloudellinen selvitys*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Myllypuron THK:ssa tarjotaan palvelualueen sosiaali- ja terveyspalvelut aikuisväestölle. Lisäksi palveluita tulee myös lapsille ja iäkkäille. Hyvinvointikeskuksessa tulee työskentelemään noin 360 henkilöä, joista noin 310 on Helsingin hyvinvointialueen sote-ammattilaisia. Kaikkia sotemuutokseen liittyviä vakanssitarpeita ei ole mahdollista arvioida tässä vaiheessa, koska järjestämissopimusneuvottelut ovat käynnissä. Vakanssit on eritelty liitteenä olevassa tarveselvityksessä.

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

Hankkeen valmistuttua Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen toiminta tulee sisältämään seuraavat palvelut:

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen palvelut

- Terveysasemapalvelut
- Suun terveydenhuollon palvelut
- Nuorten ja aikuisten sosiaalityö ja –ohjaus sekä sosiaalineuvonta
- Mielen terveys- ja päihdepalvelut (Mieppi, mielen terveys- ja päihdesairaanhoitajat)
- Fysioterapia + fysioterapian suoravastaanotto
- Toimintaterapia
- Erikoissairaanhoidon jalkautuvat palvelut kuten diabeteskeskus
- Ravitsemusterapia
- Jalkaterapia
- Laboratoriopalvelu HUS
- Kuvantamispalvelut HUS
- Välinehuolto HUS
- Laitoshuolto HUS
- Aulapalvelut
- Toimistopalvelut

Muut terveys- ja hyvinvointikeskukseen jalkautuvat palvelut

- Vammaispalvelut (Vuosaaresta)
- Laajemmat psykiatria- ja päihdepalvelut (Vuosaaresta)
- Ikääntyneiden palveluohjaus (Seniori-info)

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tapahtumatori

- Kolmannen sektorin, järjestöjen ja yhteistyökumppaneiden toiminta
- Pop-up pisteet

Muut palvelut

- Kahvila, ravintola

Tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja monikäyttöisiksi, jotta ne mahdollistavat myös tulevaisuuden sote-keskuksen palvelutoiminnot. Terveys- ja hyvinvointikeskuksessa toteutettava toimintamalli ja yhteiskäyttöiset tilat edellyttävät mm. toimivia tilanvarausjärjestelmiä.

### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus, kaikki tilat	13 495,5 htm <sup>2</sup> / 15 142 brm <sup>2</sup>
Laajennusosa + lippuhalli + huoltopiha + pysäköintihalli	12 404,5 htm <sup>2</sup> / 14 051 brm <sup>2</sup>
Tilamuutokset nykyiseen	1 091 htm <sup>2</sup>
Liiketila (ravintola)	352,5 htm <sup>2</sup>
Liiketilän yhteiskäyttöiset tilat	161,5 htm <sup>2</sup>
HKL:n ja metron tilat	136 htm <sup>2</sup>

*Liite 3 Tilaohjelma*

### Laatutaso

Laatuvaatimukset kuvataan tarkemmin liitteissä. Terveys- ja hyvinvointikeskus ympäristöineen on esteettömyyden erikoistason aluetta.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen laatuvaatimukset ovat tarveselvityksen liitteenä.

*Liite 2 Tarveselvitys*

*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

*Liite 13 Rakennustekniset tavoitteet*

*Liite 14 Rakennustapaselostus*

*Liite 15 LVI-tekniset tavoitteet*

*Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus sijoittuu metroradan päälle ja ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu metron lippuhalli ja sisäänkäynti. Suunnittelussa tulee huomioida metron aiheuttama värinä, tekniset vaatimukset sekä metroliikenteen vaatimat pyörien liityntäpysäköintipaikat. Metrolinjan sähkömagneettisen kentän vaikutus sairaalalaitteisiin tulee myös ottaa huomioon.

Kaupunkikuvallisesti Myllypurontien varteen rajautuva rakentaminen on Myllypuron keskustan kannalta merkittävässä paikassa. Tavoitteena on kaupunkimaiset, kävelypainotteiseen ympäristöön sopivat massoittelu, aukotus ja maantason toiminnot.

Suunnittelussa tulee huomioida helppo saapuminen kävellen ja pyöräillen sekä riittävät pyöräpysäköintipaikat. Tontin eteläpuolella tulee ottaa huomioon Jauhokujan päästä lähtevä kevyen liikenteen siltavaraukset. Tulevalle terveys- ja hyvinvointikeskuksen tontille on ajateltu

yhteistä huolto- ja pysäköintiajoreittiä Ryynikujaa pitkin ja Kehä I:n vierestä pohjoispuoleisen tontin kanssa. Ajoreitti tulee jäämään rasiitteeksi pohjoispuoleiselle tontille.

Poistuvalla Varvasmyllynkujalle on suunniteltu alueellinen tulvareitti. Kaavaprosessin aikana tutkitaan, miten hulevesien pois johtaminen alueelta järjestetään.

Tontti sijaitsee Kehä I:n lähellä, mutta ei ole pahinta melualueita. Terveys- ja hyvinvointikeskuksessa on toimintaa vain päivällä, joten suunnittelussa sovelletaan päiväaikaisia melurajoja. Ilmanotto tulee järjestää mahdollisimman korkealta ja suodatettuna.

Hiilineutraali Helsinki 2030-tavoitteita tullaan asettamaan tälle kohteelle ja viemään myös kaavamääräyksiin.

Nykyinen rakennus sijaitsee metroradan suuntaisella tontilla, joka rajoittuu pohjoisessa Ryynikujaan. Tontin rakentamaton osa on ahdas ja laajennuksen tilaohjelman vaatiman rakennusmassan sijoittaminen tontille aiheuttaa rajoitteita suunnitteluratkaisuille. Laajennuksen sijoittaminen tontin pohjoiselle osalle tekee suunnitteluratkaisusta monimutkaisen pitkiä käytäviä ja lisäkerroksineen ja näin ollen aiheuttaa myös rasiitteita toiminnalle käytön aikana. Hankesuunnitteluvaiheessa valitulla suunnitteluratkaisulla saavutetaan tilanne, jossa rakennusaikana ei tarvita erillisiä väistötiloja vaan olemassa oleva rakennusmassa säilyy mahdollisimman koskemattomana.

Nykyinen rakennus on käytössä rakennustöiden aikana, joten asiakkaiden ja henkilökunnan kulkureittien ja huoltoreittien mahdollisimman häiriötön jatkuvuus ja rakennuksen sisäpuolisen sekä ulkotiloissa tapahtuvan käytön turvallisuus on rakentamisen varmistettava. Samoin on huolehdittava yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa lähiympäristön turvallisesta käytöstä, muun muassa lähellä tapahtuva ruuanjakelu.

Hankkeen toiminnallisia erityispiirteitä ovat toiminnan edellyttämät terveydenhuollon erityistilat kuten kuvantamisen, laboratorion, välinehuollon ja suun terveydenhuollon tilat oheistiloineen sekä infektiovastaanotto eristystiloineen

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

### Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Tavoitteiden asettamisessa on käytetty Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteita, jotka liittyvät seuraaviin aihealueisiin:

- käyttöikä
- elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset
- hulevesien hallinta ja viherkerroin
- resurssiviisaus
- kiinteistön jätehuollon suunnittelu
- kestävä liikkuminen
- energiatehokkuus
- uusiutuva energia

- energiamittarointi.

Elinkaaritavoitteet on esitetty tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa Elinkaaritavoitteet.

#### *Liite 20 Elinkaaritavoitteet*

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin *Työmaan ympäristöasiakirjan* mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa, sen seuranta ja raportointia.

### **Energiatavoitteet**

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden ja valaistuksen tehosiheyden osalta noudatetaan Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja, joilla pyritään hyvään energiatehokkuuteen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten, päästövaikutuksen sekä asetettujen tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta. Tehtyjen vertailujen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa lämmitystarpeesta osa katetaan ilma-vesilämpöpumpulla ja loput kaukolämmöllä. Vesikatolle asennetaan noin 73 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan 8 % sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku2018 on 69 kWhE/m<sup>2</sup>, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 70 kWhE/m<sup>2</sup>,a. Rakennukselle laskettu E-luku alittaa määräystason 31 %.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnitteluvaiheen laskelmien perusteella 362 MWh kaukolämpöä ja 645 MWh sähköä vuodessa.

Tarkemmat laskelmat lähtötietoineen on esitetty tämän hankesuunnitelman teknisessä liitteessä, Energiaselvitys.

#### *Liite 21 Energiaselvitys*

### **Jätehuolto**

Terveys- ja hyvinvointikeskukseen suunnitellaan putkikeräysjärjestelmä, jolla kerätään kolmea jätelajia (sekajäte, kartonki ja muovi). Putkikeräyksen avulla lajiteltavat jätteet kerätään uudella huoltopihalla olevaan kolmeen puristimeen. Olemassa olevan rakennuksen ja laajennuksen putkikeräysjärjestelmä yhdistetään. Muut jätteet (biojäte, lasi, metalli ja paperi) kerätään uuden huoltopihan yhteydessä oleviin kahteen jätehuoneeseen, joista toinen on jäähdytetty. Olemassa olevan rakennuksen kellarin jäähdytetyssä jätehuoneessa kerätään HUSLab:n erityisjätteitä. Sähkö- ja elektroniikkaromu sekä vaarallinen jäte kerätään kellarissa huollon varastotilassa.

Laajennusosan kerroksiin suunnitellaan jätehuoneet, joissa kerätään sairaalajäte. Lisäksi jätehuoneissa välikerätään osa jätteistä (mm. pahvi.) Olemassa olevan rakennuksen jätehuoneissa kerätään samat jätteet kuin laajennusosassa. Kerroksissa on tilat myös putkijärjestelmän syöttöaukoille.

Jätehuollon järjestäminen on kuvattu tarkemmin hankesuunnitelman teknisessä liitteessä Jätehuolto.

*Liite 12 Jätehuolto*

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on mm. se, ettei toimitilojen kokonaispinta-ala kasva strategiakaudella.

Helsingin kaupungin tavoitteena on hiilineutraali Helsinki ja elinkaaripäästöjen vähentäminen. Kaupungin tavoitteet huomioidaan hankkeessa ja kaavassa.

Helsinki edistää julkisen tilan turvallisuutta kaikille. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus. Aktiivisella osallistamisella mahdollistetaan vammaisten ihmisten yhdenvertainen osallistuminen. Panostetaan muistiystävälliseen kaupunkiin ja erilaisten ihmisten kohtaamiseen. THK:n laajennus on suunniteltu siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin itäisen alueen laajojen THK-lähipalveluiden saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille.

Sosiaali- ja terveyspalveluiden pitää pysyä mukana alueiden väestöpohjan ja asuntorakentamisen rytmissä ja mittakaavassa taloudellisesti kestävällä tavalla. Helsinki suunnittelee ja rakentaa vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa, joka kutsuu eri-ikäisiä ja eritaustaisia ihmisiä kohtaamaan. Laajennuksen sijainti mahdollistaa helpon saavutettavuuden julkisilla liikennevälineillä sekä kävely- ja pyöräilyliikkuumuodoilla. Laajennus tulee täydentämään jo olevaa THK:n osaa ja Myllypuron asemanseutua kauniisti myös kaupunkikuvallisesti.

Helsingin kaupunki toteuttaa toimivat, ajanmukaiset ja esteettömät perhekeskukset ja terveys- ja hyvinvointikeskukset. Niissä otetaan huomioon eri-ikäiset palvelujen käyttäjät. Digitaalisten palveluiden tarjontaa halutaan vahvistaa.

Helsingin kaupunki käynnistää sellaisten konkreettisten uudistusten suunnittelun ja toimeenpanon, jotka tuovat lisää tehokkuutta, tuottavuutta, taloudellista liikkumavaraa ja voimavaroja kaupungin toimintaan. Toiminnan tehokkuus ja tilankäyttö huomioidaan tilojen suunnittelussa, rakentamisessa ja vuokrauksessa. Laajennuksen sijainti mahdollistaa lähes kokonaan väistötilojen hankinnan välttämisen. Se mahdollistaa myös, että juuri remontoitussa vanhassa osassa voidaan tehdä mahdollisimman vähän purkua ja muutostöitä.

Helsingin kaupungin tavoitteena on henkilöstön työhyvinvoinnin ja viihtyvyyden kasvu. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyliikenteen kulkumuoto-osuuden kasvattamisen strateginen tavoite tarkoittaa asiakas- ja henkilöstönäkökulmasta näiden kulkumuotojen osuuden ja käytettävyyden kasvattamista. Laajennuksen sijainnin mahdollistamana toiminta



voi jatkua mahdollisimman pienin häiriöin. Suunniteltu laajennus myös pitää käytävämäärät mahdollisimman pieninä, ja siten vähentää sisäistä liikennöintiä ja kulkemista.

Kaupungin tarjoamat palvelut ovat helposti saatavilla ajasta ja paikasta riippumatta. Sähköiset palvelut ovat ensisijaisia aina kun kaupunkilainen tai yritys haluaa ja kykenee niitä käyttämään, ja ne ovat käytävissä kattavasti kaikkina viikonpäivinä ja vuorokaudenaikoina. Palveluita ja prosesseja automatisoidaan ja uusia itsepalveluita kehitetään aina kun se on perusteltu. Myllypuron THK-kokonaisuus on laajennuksen jälkeen valmis tilapuitteiltaan laajoihin aukioloaikoihin ja käyttäjoukseen.

### **Hankkeen riskit**

Asemakaavan muutosprosessi ja sen aikataulu vaikuttavat keskeisesti hankkeen toteutumiseen tavoitellussa käyttöönottoaikataulussa.

Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuus ja rakennustyöstä aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaan raja- ja järjestelyt ja opastus tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti huomioiden lähiympäristössä tapahtuva toiminta. Tiedottamisen ja viestinnän rooli on avainasemassa.

Metroliiikenteen häiriötön jatkuvuus ja siihen liittyvät riskit on huomioitava suunnittelussa ja työmaan aikana. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä metroliiikenteestä ja sen turvallisuudesta vastaavien tahojen kanssa.

Hankkeelle heijastuu riskitekijöitä myös epävakasta maailmantilanteesta.

Hankkeen riskienarviointi on tarkemmin erillisessä liitteessä.

*Liite 22 Riskien arviointi*

## **8 Rakentamiskustannukset**

Hankkeen enimmäislaajuus on 15 142 brm<sup>2</sup> sisältäen laajennuksen, metron lippuhallin, pysäköintihallin ja huoltopihan rakentamisen sekä lisäksi tarvittavat nykyisen terveysaseman muutostyöt. Rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 66 200 000 euroa (2/2022 RI 115,0; THI 195,9).

## **9 Tilakustannus käyttäjälle**

Hankkeen investointikustannus, josta lippuhallin osuus on poistettu, on 65 080 000 €, kun vuokrattavaksi alaksi määritelty 11 934 htm<sup>2</sup>. Käyttäjälle aiheutuvana kustannuksena arvioidusti pääomavuokra on 24,81 €/m<sup>2</sup>/kk; 296 070 €/kk ja 3 552 842 €/vuosi. Ylläpitovuokra on 3,82 €/m<sup>2</sup>/kk; 45 586 €/kk ja 547 032 €/vuosi. Yleiskustannus on 0,50 €/m<sup>2</sup>/kk; 5 967 €/kk ja 71 601 €/vuosi. Kokonaisvuokra on siten 29,13 €/m<sup>2</sup>/kk; 347 623 €/kk ja 4 171 474 €/vuosi. Vuokra-ajaksi määritelty 20 vuotta. Laajennusosa (uudisrakennushanke), toteutuneiden kustannusten mukaan. Arvion mukaan laajennuksella ei ole vaikutusta nykyisen Myllypuron THK:n vuokraan.

## 10 Hankkeen aikataulu

Alustava hankeaikataulu

- hankesuunnittelu 2021–2022
- toteutussuunnittelu 2022–2023
- rakentamisen valmistelu 2023–2024
- rakentaminen 2024–2025

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle on arvioitu 24 000 000 euroa (alv. 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2022 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022–2031 siten, että hankkeen toteutus on sijoitettu alustavasti vuosille 2024–2025.

Hankkeen alkuperäinen, käyttäjän karkeasti arvioima laajuus 6 000 brm<sup>2</sup>, mikä ei pitänyt sisällään teknisiä eikä pysäköintitiloja, on ollut lähtötietona rakentamishjelmassa ja siihen liittyneessä kustannusten arvioinnissa. Tarveselvitysvaiheessa tarkentunut laajuusarvio on kokonaisbruttoalana 15 142 brm<sup>2</sup>. Hankkeen arvioitu kokonaishinta on 66 200 000 euroa (alv 0 %). Hanketta esitetään rakentamishjelmaan ja talousarvioon näillä tarkentuneilla tiedoilla.

## 12 Väistötilat

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen on määrä valmistua ennen Kontulan ja Kivikon toimintojen lakkauttamista, joten siirtyvien toimintojen väistötiloille ei lähtökohtaisesti ole tarvetta. Hankkeen aikataulussa pysyminen minimoi väistötilojen tarpeen ja turhat muutot.

Hankkeen aikana uusia väistötiloja ei oteta käyttöön, vaan väistöt pyritään järjestämään rakennuksen sisällä. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan varsinainen laajennusosa valmiiksi ja toisessa vaiheessa rakennetaan pääaula, kulkusillat sekä toteutetaan vanhan osan tilamuutokset. Vaiheistuksella minimoidaan rakennuksen sisällä tapahtuvat väistöt ja terveys- ja hyvinvointikeskuksen toimintaan aiheutuvat häiriöt.

Hankkeen aikana purettava ja uudelleen rakennettava metron lippuhalli tulee tarvitsemaan myös väistöä. Kun lippuhalli poistetaan käytöstä, hankkeessa tulee huomioida ja toteuttaa tarvittavat aseman hätäpoistumisreitit työmaan aikana.

*Liite 25 Väistötilaselvitys*

## 13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutuksesta vastaa

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu. Kokonaistaloudellisimman toteutusmuodon valmistelu on meneillään. Siinä pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin vaikutuksia, jotka seuraavat

hankesuunnittelun aikana tapahtunutta globaalia ja kansallista kehitystä mm. materiaalien ja työvoiman kysymyksissä.

## 14 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus ja toiminnalliset muutokset toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 15 142 brm<sup>2</sup> sisältäen laajennuksen, metron lippuhallin, pysäköintihallin ja huoltopihan rakentamisen sekä lisäksi tarvittavat nykyisen terveysaseman muutostyöt.

Rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 66 200 000 euroa (2/2022 RI 115,0; THI 195,9).

Hanke esitetään toteutettavaksi siten, että rakentamisen valmistelu on 2023–2024, rakentaminen 2024–2025 ja käyttöönotto 2026 alkuvuonna.