



## § 195

### Terveyskeskuksen ja työterveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelma

HEL 2011-007593 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma 14.10.2011

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.

#### Esittelijä

##### Nykytilanne ja tarve

Terveyskeskuksen nykyiset päätearkistotilat sijaitsevat Kallion virastotalon kellarissa, ulkopuolisissa vuokratiloissa Vantaan Hakkilassa sekä eri sairaaloiden kellareissa. Tilat eivät täytä arkistolain (831/1994) vaatimuksia. Ne ovat toiminnalle sopimattomat, huonokuntoiset ja riittämättömät. Uudisrakennus korvaa nykyiset käytössä olevat tilat, ja se toteutetaan päätearkistolle asetettujen viranomaismääräysten mukaisesti. Lisäksi hankkeeseen on tarkoitus sijoittaa työterveyskeskuksen käyttöön tarvittavat arkistotilat.

##### Uudisrakennushanke

Hankesuunnitelman mukainen terveyskeskuksen päätearkisto sijoittuu Kivikkoon kaupungin omistamalle teollisuusrakennusten korttelialueen



(TT) tontille 47097/4. Tontilla on rakennusoikeutta 5 666 k-m<sup>2</sup>, josta tässä hankkeessa tulee rakennetuksi yhteensä 4 140 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on suunniteltu niin, että käyttämättä jäävä rakennusoikeus on helposti toteutettavissa joko laajenuksena tai erillisenä rakennuksena.

Rakennuksen kokonaisala on 4 147 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 3 473 htm<sup>2</sup>. Terveyskeskuksen osuus huoneistoalasta, sisältäen päätearkistotilaa 20 000 hyllymetrille sekä toimisto- ja muita oheistiloja, on yhteensä 3 352 htm<sup>2</sup>. Arkistotiloihin sijoitetaan lisäksi 1 000 hyllymetriä, yhteensä 212 htm<sup>2</sup>, työterveyskeskuksen päätearkistotarvetta varten.

Uudisrakennuksen laatutaso määräytyy päätearkistotiloille arkistolaissa annettujen vaatimusten mukaisesti. Toteutuksessa huomioidaan yleisten, voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten ohella myös alueelle laaditun rakennustapaohjeen suosituksia ja pyritään mahdollisimman hyvään energiataloudellisuuteen sekä toteutuksen että käytön osalta.

Hankesuunnitelma kustannuslaskelmineen on liitteenä 1.

#### Kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 11 853 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 858 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat elokuun 2011 hintatasossa. Kustannusarvio sisältää arkistotilojen sähkökäyttöisten siirtohyllysten ja niihin integroitujen valaisimien kustannuksen yhteensä 1 580 000 euroa.

Terveyskeskuksen päätearkistohanke on tarkoitus toteuttaa kaupungin kokonaan omistaman Helsingin Toimitilat Oy:n omistukseen. Terveyskeskukselle ja työterveyskeskukselle hanke on vuokratyö.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra	15,69 euroa /htm <sup>2</sup> /kk (korko 3 %)
ylläpitovuokra	3,50 euroa /htm <sup>2</sup> /kk (v. 2011 tasossa) eli
yhteensä	19,19 euroa /htm <sup>2</sup> /kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti terveyskeskuksen osuus kohteessa on 3 352 m<sup>2</sup> huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määriteltä 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 64 325 euroa ja vuosivuokra noin 771 899 euroa. Uudisrakennuksella korvattavien



terveyskeskuksen nykyisten 2 800 m<sup>2</sup>:n suuruisten arkistotilojen nykyinen vuosivuokra on yhteensä noin 352 000 euroa.

Laskennallisesti työterveyskeskuksen osuus kohteessa on 121 m<sup>2</sup> huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 2 322 euroa ja vuosivuokra noin 27 864 euroa.

Helsingin kaupungin kokonaan omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on varautunut toimintasuunnitelmissaan hankkeen toteuttamiseen. Toteuttaessaan hankkeen yhtiö huolehtii myös sen rahoitusjärjestelyistä. Rakentamisen on suunniteltu alkavan syksyllä 2012 ja työn valmistuvan syksyllä 2013.

Jatkossa tiloja hallinnoiva kiinteistöviraston tilakeskus maksaa yhtiölle pääoma- ja ylläpitokulut vastikkeissaan. Tilakeskus puolestaan perii sisäistä vuokraa terveyskeskukselta ja työterveyskeskukselta.

#### Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti, ja toteaa, että hankkeessa toteutettavan terveyskeskukselle tarpeen mukaiset, arkistomääräykset täyttävät, pysyvät, terveelliset, toimivat ja muuntojoustavat päätearkistotilat.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa samalla, että käyttäjähallintokuntien tulee vuokramenojen kasvaessa hyödyntää keskitetyn arkistoinnin mahdollistamat kustannushyödyt ja toteuttaa hankesuunnitelmassa esitetyt pääasiassa henkilöstömenoista syntyvät säästöt rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

#### Terveyslautakunnan lausunto

Terveyslautakunta hyväksyy ehdotuksen mukaisen hankesuunnitelman sekä rakennettavien arkistotilojen vuokraamisen terveyskeskuksen käyttöön.

#### Esittelijän kannanotto

Uudisrakennushankkeella korvataan terveyskeskuksen nykyiset toiminnalle sopimattomat, huonokuntoiset ja riittämättömät päätearkistotilat arkistolle asetettujen viranomaismääräysten mukaisiksi. Kaupungilla ei tehdyn kartoituksen mukaan ole omistuksessaan tarkoitukseen soveltuvia tiloja. Koska hanke palvelee kaupungin pysyvää tarvetta, se on tarkoituksenmukaista toteuttaa kaupungin kokonaan omistaman yhtiön omana hankkeena. Toteutuessaan hanke säästää kaupungin henkilöstömenoja.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



06.06.2012

Kaj/6

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma 14.10.2011

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Terveyskeskus

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 21.05.2012 § 611

HEL 2011-007593 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 11.5.2012

HEL 2011-007593 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että hanke käsittää terveyskeskuksen päätearkiston uudisrakennuksen rakentamisen kaupungin omistamalle tontille Kivikkoon. Hankkeessa toteutetaan

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



terveyskeskukselle tarpeen mukaiset, arkistomääräykset täyttävät, pysyvät, terveelliset, toimivat ja muuntojoustavat päätearkistotilat.

Terveyskeskuksen nykyiset päätearkistotilat sijaitsevat Kallion virastotalon kellarissa, ulkopuolisissa vuokratiloissa Hakkilassa sekä eri sairaaloiden kellareissa. Tilat eivät täytä arkistolain (831/1994) vaatimuksia. Ne ovat toiminnalle sopimattomat, huonokuntoiset ja riittämättömät. Uudisrakennus korvaa nykyiset käytössä olevat tilat, ja se toteutetaan päätearkistolle asetettujen viranomaismääräysten mukaisesti.

Rakennuksen enimmäislaajuus on 4 147 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 3 473 htm<sup>2</sup>. Terveyskeskuksen osuus huoneistoalasta, sisältäen päätearkistotilaa 20 000 hyllymetrille sekä toimisto- ja muita oheistiloja, on yhteensä 3 352 htm<sup>2</sup>. Arkistotiloihin sijoitetaan lisäksi 1 000 hyllymetriä, yhteensä 212 htm<sup>2</sup> työterveyskeskuksen päätearkistotarvetta varten. Rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa eli 2 858 euroa/brm<sup>2</sup> (14 579 190 euroa eli 3 516 euroa/brm<sup>2</sup>, ALV=23 %) elokuun 2011 kustannustasossa (RI=132,5 ja THI=156,4).

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vuoden 2012 syyskuun ja vuoden 2013 lokakuun välisenä aikana. Rahoitussuunnitelmassa on vuodelle 2011 merkitty 0,253 milj. euroa. Rahoitustarve vuodelle 2012 on 3,0 milj. euroa ja vuoden 2013 osuus on 8,6 milj. euroa. Helsingin kaupungin kokonaan omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on varautunut toimintasuunnitelmissaan hankkeen toteuttamiseen. Toteuttaessaan hankkeen, yhtiö huolehtii myös sen rahoitusjärjestelyistä.

Jatkossa tiloja hallinnoiva kiinteistöviraston tilakeskus maksaa yhtiölle pääoma- ja ylläpitokulut vastikkeissaan. Tilakeskus puolestaan perii sisäistä vuokraa terveyskeskukselta ja työterveyskeskukselta. Alustava vuosivuokra-arvio on 799 762 euroa (19,19 euroa/m<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 15,69 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteaa samalla, että käyttäjähallintokuntien tulee vuokramenojen kasvaessa hyödyntää keskitetyn arkistoinnin mahdollistamat kustannushyödyt ja toteuttaa hankesuunnitelmassa esitetyt pääasiassa henkilöstömenoista syntyvät säästöt rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi



Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 649

HEL 2011-007593 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 147 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 853 000 euroa elokuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997  
erja.erra(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Terveyslautakunta 15.11.2011 § 285

HEL 2011-007593 T 10 06 00

Päätös

Terveyslautakunta päätti hyväksyä päätearkiston 14.10.2011 päivätyn uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä rakennettavien arkistotilojen vuokraamisen terveyskeskuksen käyttöön osoitteesta Kivikonkuja 4, 00940 Helsinki.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Matti Toivola

Lisätiedot

Vuokko Uusikangas, rakennusinsinööri, puhelin: 310 45474  
vuokko.uusikangas(a)hel.fi  
Turtiainen Ann-Marie, palvelupäällikkö, puhelin: 310 42373  
ann-marie.turtiainen(a)hel.fi