



20.08.2019

Asia/3

§ 182

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi omalta osaltaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen 20.6.2019 tarkistetun hankesuunnitelman, jonka mukaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen käyttöön tuleva huoneistoala on 10 773 htm², tilat sijoittuvat kokonaan uudisrakennukseen ja niiden kokonaisvuokra on 5,47 miljoonaa euroa vuodessa.

Lisäksi lautakunta antoi tarkastetusta hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi 15.1.2019 (§ 3) omalta osaltaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen 4.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman, jonka huoneistoala oli uudisrakennuksen osalta noin 9 650 htm² ja Sähkötalon osalta noin 1 320 htm². Arvio hankkeen kokonaisvuokrasta oli 4,7 miljoonaa euroa vuodessa.

Lautakunta edellytti lausunnossaan muun muassa, että terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot sijoittuvat samaan rakennukseen. Tämän edellytyksen mukaisesti uudessa 20.6.2019 tarkistetussa hankesuunnitelmassa kaikki terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat on sijoitettu uudisrakennukseen. Uudisrakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennuksen sisäänkäyntikerros on pääasiassa Kampin metroaseman ja liiketilojen käytössä. Lisäksi se toimii terveys- ja hyvinvointikeskuksen sisäänkäyntinä ja poistumistienä. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat sijoittuvat 2.–7. kerrokseen, joista ylimpään sijoittuvat yhteiskäyttöiset ryhmä- ja kokoustilat. Kahdeksannessa kerroksessa on teknisiä tiloja.

Kustannusarvio ja arvio vuokrasta ovat kasvaneet aikaisemmasta, sillä uudisrakentaminen on kalliimpaa kuin peruskorjaaminen ja kustannusarvio on päivitetty 4/2019 kustannustasoon.

Kustannusarvion mukaan uudisrakennuksen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 84 200 000 euroa (5 154 euroa/brm²). Kustannuksiin sisältyy Kampin metroasemalle kohdistuvia rakentamiskustannuksia noin 4,9 miljoonaa euroa (alv 0 %) sekä liiketilojen rakennuskustannuksia noin 4 miljoonaa



euroa. Hankkeen laajuus, kustannukset ja niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Hankkeen vuokralaskelma on tehty uudelle osaketilalle. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen arvioitu tilakustannus on 42,34 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa, eli yhteensä 456 129 euroa kuukaudessa ja 5 473 546 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 10 773 htm². Pääomavuokran osuus on 38,53 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa ja ylläpitovuokran osuus on 3,81 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa. Vuokraan sisältyy viitesuunnitelman mukaisesti yhteensä 1 190 htm² laajuisten kuvantamisen ja laboratorion tilojen vuokra 604 615 euroa vuodessa. Rakennuksessa on metro- ja liiketiloja 1 269 htm². Niiden vuokra ei tule sosiaali- ja terveystoimen maksettavaksi.

Sosiaali- ja terveystoimiala varaa toiminnan käynnistämistä varten laite-, irtokaluste- ja tietotekniikkahankintoihin yhteensä noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0%).

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava: toteutussuunnittelu 9/2019–5/2021, rakentamisen valmistelu 6/2021–12/2021 ja rakentaminen 1/2022–1/2026. Hanke sisältyy talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman vuokra- ja osakehankkeisiin vuosille 2022–2025.

Esitykseen on liitetty ne hankesuunnitelman liitteet, joihin on tehty muutoksia 15.1.2019 tehdyn päätöksen jälkeen.

Sosiaali- ja terveyslautakunta edellyttää, että esitykset keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen siirtyvistä yksiköistä ja/tai palveluista tuodaan jatkossa erikseen poliittisesti päätettäviksi."

Käsittely

Asiassa tehtiin seuraava vastaehdotus:

Vastaehdotus 1:

Jäsen Sami Heistaro: Lausunnon loppuun lisätään seuraava kohta: "Sosiaali- ja terveyslautakunta edellyttää, että esitykset keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen siirtyvistä yksiköistä ja/tai palveluista tuodaan jatkossa erikseen poliittisesti päätettäviksi."

Kannattaja: jäsen Laura Nordström

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi asiasta hyväksytyyn vastaehdotuksen osalta esittelijän ehdotuksesta poikkeavan lausunnon.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen



20.08.2019

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskustan THK_HS 20062019
- 2 Liite 3 THK_Tilaohjelma
- 3 Liite 5 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy omalta osaltaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen 20.6.2019 tarkistetun hankesuunnitelman, jonka mukaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen käyttöön tuleva huoneistoala on 10 773 htm², tilat sijoittuvat kokonaan uudisrakennukseen ja niiden kokonaisvuokra on 5,47 miljoonaa euroa vuodessa.

Lisäksi lautakunta antaa tarkastetusta hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi 15.1.2019 (§ 3) omalta osaltaan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen 4.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman, jonka huoneistoala oli uudisrakennuksen osalta noin 9 650 htm² ja Sähkötalon osalta noin 1 320 htm². Arvio hankkeen kokonaisvuokrasta oli 4,7 miljoonaa euroa vuodessa.

Lautakunta edellytti lausunnossaan muun muassa, että terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot sijoittuvat samaan rakennukseen. Tämän edellytyksen mukaisesti uudessa 20.6.2019 tarkistetussa hankesuunnitelmassa kaikki terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat on sijoitettu uudisrakennukseen. Uudisrakennuksessa on kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennuksen sisäänkäyntikerros on pääasiassa Kampin metroaseman ja liiketilojen käytössä. Lisäksi se toimii terveys- ja hyvinvointikeskuksen sisäänkäyntinä ja poistumistienä. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen tilat sijoittuvat 2.–7. kerrokseen, joista ylimpään sijoittuvat yhteiskäyttöiset ryhmä- ja kokoustilat. Kahdeksannessa kerroksessa on teknisiä tiloja.

Kustannusarvio ja arvio vuokrasta ovat kasvaneet aikaisemmasta, sillä uudisrakentaminen on kalliimpaa kuin peruskorjaaminen ja kustannusarvio on päivitetty 4/2019 kustannustasoon.

Kustannusarvion mukaan uudisrakennuksen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 ovat arvonlisäverottomana yhteensä



20.08.2019

84 200 000 euroa (5 154 euroa/brm²). Kustannuksiin sisältyy Kampin metroasemalle kohdistuvia rakentamiskustannuksia noin 4,9 miljoonaa euroa (alv 0 %) sekä liiketilojen rakennuskustannuksia noin 4 miljoonaa euroa. Hankkeen laajuus, kustannukset ja niiden jakautuminen eri käyttäjien kesken tarkentuvat yleissuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Hankkeen vuokralaskelma on tehty uudelle osaketilalle. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen arvioitu tilakustannus on 42,34 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa, eli yhteensä 456 129 euroa kuukaudessa ja 5 473 546 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 10 773 htm². Pääomavuokran osuus on 38,53 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa ja ylläpitoavuokran osuus on 3,81 euroa per huoneistoala (htm²) kuukaudessa. Vuokraan sisältyy viitesuunnitelman mukaisesti yhteensä 1 190 htm² laajuisten kuvantamisen ja laboratorion tilojen vuokra 604 615 euroa vuodessa. Rakennuksessa on metro- ja liiketiloja 1 269 htm². Niiden vuokra ei tule sosiaali- ja terveystoimen maksettavaksi.

Sosiaali- ja terveystoimiala varaa toiminnan käynnistämistä varten laite-, irtokaluste- ja tietotekniikkahankintoihin yhteensä noin 3,6 miljoonaa euroa (alv 0%).

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava: toteutussuunnittelu 9/2019–5/2021, rakentamisen valmistelu 6/2021–12/2021 ja rakentaminen 1/2022–1/2026. Hanke sisältyy talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman vuokra- ja osakehankkeisiin vuosille 2022–2025.

Esitykseen on liitetty ne hankesuunnitelman liitteet, joihin on tehty muutoksia 15.1.2019 tehdyn päätöksen jälkeen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt sosiaali- ja terveyslautakunnalta lausuntoa Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen 20.6.2019 tarkistetusta hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Keskustan THK_HS 20062019
- 2 Liite 3 THK_Tilaohjelma
- 3 Liite 5 Viitesuunnitelma



20.08.2019

Asia/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 13.08.2019 § 159

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

13.08.2019 Pöydälle

Arkkitehti Pirjo Sipiläinen oli kutsuttuna asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyssä.

Sosiaali- ja terveyslautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle jäsen Seija Muurisen ehdotuksesta.

15.01.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

18.12.2018 Pöydälle

20.06.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Palvelutilaverkko Yksikön päällikkö 23.04.2019 §
7

HEL 2017-004373 T 10 06 00

Päätös

Palvelutilaverkkoyksikön päällikkö päätti



hyväksyä PES- Arkkitehdit Oy:n 1.10.2018 ja 17.4.2019 päivätty lisätyötarjoukset koskien Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen hankesuunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelun täydentäviä tehtäviä arvonlisäverottomaan kattohintaan 63 948 euroa.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on Kamppiin, osoitteeseen Salomonkatu 8a toteutettava Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus. Hanke perustuu sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 §347 päättämään palveluverkkosuunnitelmaan 2030, sen perusteella laadittuun, 22.5.2017 päivättyyn tarveselvitykseen ja sosiaali- ja terveyslautakunnan 20.6.2017 §181 tekemään tarvepäätökseen.

Kaupunkiympäristön toimialan tarve- ja hankesuunnittelu on laatinut hankesuunnitelman, jonka sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt 15.1.2019 §3.

PES- Arkkitehdit Oy on vastannut hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheiden pää- ja arkkitehtisuunnittelusta.

Hankkeen laajuus on noin 14 000 brm². Sen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutoksen. Hankesuunnitelma on sisältänyt uudisrakennuksen lisäksi noin 1500 brm² laajuiset tilat viereisestä Sähkötalosta niille toiminnoille, jotka eivät ole mahtuneet asemakaavoittajan asettamien kaupunkikuvallisten reunaehtojen mukaan suunnitellun uudisrakennuksen laajuuteen.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on kaavoittaja tarkastellut uudestaan hankkeen kaupunkikuvallisia reunaehtoja. Tavoitteena on löytää ratkaisu, jossa koko tarpeen mukainen laajuus saadaan mahtumaan uudisrakennukseen. Tästä tehtävästä on PES-Arkkitehdit antanut 17.4.2019 päivätyn pää- ja arkkitehtisuunnittelun lisätyötarjouksen arvonlisäverottomana 34 000 euroa.

Hankesuunnitelman muista täydentävistä tehtävistä ja havainnemateriaalin laatimisesta on PES- Arkkitehdit antanut 1.10.2018 päivätyn tarjouksen arvonlisäverottomaan kattohintaan 29 920 euroa.

Saatujen lisätyötarjousten yhteenlaskettu arvo on arvonlisäverottomana yhteensä 63 948 euroa. Tarve- ja hankesuunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelun puitesopimuksen 2016-2017 Kik§497 12.11.2015 perusteella tehtyjen tilausten arvonlisäveroton arvo on yhteensä 202 858,50 euroa. Aiemmat tilaukset ja lisätyötarjoukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 266 806,50 euroa.



20.08.2019

Asia/3

PES- Arkkitehdit Oy:n hankesuunnitelmaa varten laatima viitesuunnitelma on ehdotussuunnitelmatasoinen ratkaisu kaupunkikuvallisesti ja teknisesti poikkeuksellisen vativasta suunnittelutehtävästä. Hankkeen laadulliset vaatimukset ja kokonaistaloudellinen edullisuus huomioiden on perusteltua hyväksyä saadut lisäyötarjoukset ja tilata hankesuunnitteluvaiheen täydentävät tehtävät PES - Arkkitehdit Oy:ltä. Toimialalla on PES- Arkkitehdit Oy:n kanssa voimassa oleva puitesopimus (Tilanhankkeiden pää- ja arkkitehtisuunnittelun puitejärjestely 2019-2020 Ry- ja 28.2.2019 §27, osa-alue 4).

Lisätiedot

Erja Erra, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 23.05.2017 § 168

Päätös

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

23.05.2017 Pöydälle

Arkkitehti Pirjo Sipiläinen oli kutsuttuna asiantuntijana kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyssä.

Puheenjohtaja Maija Anttila pyysi asian pöydälle.

02.05.2017 Poistettiin

Esittelijä

va. virastopäällikkö
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi