



Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarkistetun tarveselvityksen hyväksyminen

VD/10461/10.03.02.01/2017

HP/PW/EK/JC/RV/MR/IK/AH

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2020 § 6 lähettää Tikkurilan hyvinvointikeskuksen vuoden 2018 tarveselvityksen uudelleen valmisteltavaksi, missä yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia hyvinvointikeskuksen kokonaispinta-alan pienentämiseen, kustannustason alentamiseen ja hankkeen toteuttamiseen kahdessa vaiheessa. Tarveselvitystä on tarkistettu aikaisempien päätöskäsittelyjen edellyttämällä tavalla ottamalla samalla huomioon valmisteluaikana tapahtuneet muutokset toimintaympäristössä.

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaan terveysasemapalvelut tarjotaan jatkossa neljässä alueellisessa hyvinvointikeskuksessa (Länsi-, Keski-, Pohjois- ja Itä-Vantaan hyvinvointikeskus) sekä niiden sotekeskuksissa peruspalveluna hoitaja- ja lääkärivastaanottona.

Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys on laadittu yhteistyössä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sekä toimitilajohtamisen edustajien kanssa. Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 linjausten mukainen ja sisältyy Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan 2019–2022 konserniyhtiö VTK Oy:n hankkeena. Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin sosiaali- ja terveyslautakunnassa 11.5.2021 § 9.

Tikkurilan suuralueen sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Samalla myös sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tilatarpeet kasvavat.

Tilatarpeet on perusteltua ratkaista uudisrakennuksella, Tikkurilan hyvinvointikeskuksella, seuraavista syistä:

1. Nykyisten tilojen laajennusvarat ovat riittämättömät.
2. Nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen kunto on heikko. Rakennuksessa on tehtävä viiden vuoden sisällä ~ 5 M€ (alv 0 %) peruskorjaukset.
3. Palveluverkon pirstaleisuus. Palvelutoiminnan hajautuminen Tikkurilassa kahdeksantoista ja muualle Vantaalle seitsemään eri toimipaikkaan ei vastaa SOTE- keskusmallia, jossa palvelut tarjotaan integroidusti yhdessä toimipaikassa.
4. Uusi toimintamalli. Sosiaali- ja terveyspalveluiden asiantuntijat ovat yhdessä toimipaikassa. Mahdollistaa välittömän ja joustavan konsultoinnin ja yhteistyön eri asiantuntijoiden välillä asiakkaan parhaaksi.
5. Keskittämisestä saatavat toiminnan kustannussäästöt. Pelkästään puhtaanapito-, pesula-, vahtimestari- ja turvapalvelujen palvelujen keskittämisestä saadaan kustannussäästöjä yhteensä arviolta ~ 0,7 M€ vuodessa.
6. Tonttimaan taloudellisesti tehokas käyttö. Vantaan kaupungin saama taloudellinen hyöty nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen tontin myynnistä esim. asuinrakentamiseen on ~ 2,6 M€ (alv 0 %).



Hyvinvointikeskuksen laajuus- ja kustannustiedot:

Henkilöstön arvioitu kokonaismäärä on 940 henkilöä, joista sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan työntekijöitä 900.

Rakennuksen huoneistopinta-ala on 23 114 htm², bruttopinta-ala on 25 557 brm² ja rakennuskustannusennuste on 115 898 000 € (alv 0 %). Hyvinvointikeskukseen sijoittuvien sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan yksiköiden toimintakustannusennuste on ~ 52 500 000 €/v (alv % 0) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen ennuste 5 000 000 € (alv % 0).

Rakennus toteutetaan kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen huoneistopinta-ala on 16 252 htm², bruttopinta-ala on 17 781 brm² ja rakennuskustannusennuste on 76 220 000 € (alv 0 %).

Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy terveystalvelut neuvolatoimintaa lukuun ottamatta, aikuissosiaalityö, maahanmuuttajapalvelut, vanhus- ja vammaispalvelujen toiminnot, suun terveydenhuolto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB ja henkilöstöravintola. Toiseen vaiheeseen sisältyvät perhekeskustoiminnot, kuten neuvolapalvelut, lastensuojelu ja psykososiaaliset palvelut.

Vuonna 2021 lisätiin tarveselvitykseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto (ydintoiminnot). Hallinto rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa. Sen bruttoala on ~ 1592 brm² (huoneistoala ~1453 htm²). Hallinnon kanssa ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 19373 brm² (huoneistoala ~17 705 htm²) ja koko hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~27 149 brm². Hallinnon rakennuskustannusennuste ovat noin 10,2 milj. € (alv 0 %) ja yksikön toimintakustannusennuste on ~ 4 000 000 €/v (alv % 0). Hallinnon kustannukset eivät sisälly äsken mainittu kustannusennusteeseen.

Rakennuskustannusennuste sisältäen hallinto on 126 098 000 € (alv 0 %).

Hankkeen toteuttamisesta on laadittu vaihtoehtoiset laskelmat rakentamis- ja vuosittaisista käyttökustannuksista: toteutus kaupungin omana hankkeena, VTK- kiinteistöt Oy:n toteuttamana, ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösjoihtajan toimesta tai valmiiden tilojen vuokraus.

Hankkeen sijainnin uudelleen arviointia optimaalisen kokonaistaloudellisen ratkaisun löytämiseksi liitteenä olevan sijaintivaihtoehtoesittelyn pohjalta ja sijainnista päättämistä hankesuunnitteluvaiheessa (tarveselvityksessä ja tarveselvityksen kansilehdellä esitetty sijainti on yksi hyvinvointikeskuksen tonttivaihtoehdoista).

Hanketta ei ehditä viemään päätökseen ennen sote- ja maakuntauudistuksen voimaantuloa. Jotta sosiaali- ja terveysaseman hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen palveluiden järjestäjäosapuolen vaihtumisesta, hankkeen tarveselvitys laadittiin Vantaan kaupungilla.

Hankkeelle haetaan poikkeuslupan sosiaali- ja terveysministeriöltä hankkeen keskeytymättömän etenemisen varmistamiseksi. Poikkeuslupaa haetaan tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Sosiaali- ja terveyslautakunta 11.5.2021 § 9

Päätettiin

- a) hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys käsittäen kustannusennusteen 115 898 000 euroa (alv 0 %) sekä huoneistoalan 23 114 htm², ja



- b) esittää sen hyväksymistä tekniselle lautakunnalle, ja
- c) esittää hyvinvointikeskuksen sijaintivaihtoehdoksi Jokiniemeä (VE1), jotta rakentaminen voidaan toteuttaa mahdollisimman nopeasti, sillä Tikkurilan terveysaseman heikko kunto vaatii nopeasti uusia korvaavia tiloja, lisäksi tarvitaan tilat, jotka mahdollistavat tällä hetkellä hajallaan olevien Tikkurilan sotepalvelujen tuottamisen saman katon alla.

Tekninen lautakunta on aikaisemman käsittelyn yhteydessä päättänyt esittää hankkeen toteuttamista yhtenä kokonaisuutena ja että hankkeen suunnittelussa kuullaan sekä työntekijöitä että asukkaita. Vastaavasti kaupunginhallitus päätti, että toteuttamisesta laaditaan vaihtoehtoiset laskelmat rakentamis- ja vuosittaisista käyttökustannuksista: toteutus kaupungin omana hankkeena, VTK-kiinteistöt Oy:n toteuttamana, ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösijoittajan toimesta tai valmiiden tilojen vuokraus. Lisäksi on päätetty poikkeusluvan hakemista hankkeelle sosiaali- ja terveysministeriöltä hankkeen keskeytymättömän etenemisen varmistamiseksi.

Hankkeen vaiheistus tulee ratkaistavaksi hankesuunnitteluvaiheessa, samalla kun lopullinen sijainti on selvillä. Työntekijät ja asukkaat on mahdollista osallistaa hankkeen tulevissa suunnitteluvaiheissa. Tarveselvityksen yhteydessä on selvitetty hankkeen toteuttamisvaihtoehtoja lähinnä rahoituksen näkökulmasta. Korkokehityksen ja kiinteistösijoittajien tuotto-odotusten ennustaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on vaikeaa ja siten laskelmia voidaan pitää ainoastaan suuntaa antavina. Tilojen käyttäjiltä perittäviin vuokrakustannuksiin vaihtoehtoilla ei ole juurikaan eroja. Investointiohjelman valmistelun yhteydessä on käynyt selväksi, että näin suuri hanke ei tule mahtumaan kaupungin omaan uudisrakennusohjelmaan eikä todennäköisesti myöskään konserniyhtiön toteutettavaksi. Ottaen huomioon sote-uudistuksen ennakoitavissa olevan aikataulun ja sote-kiinteistöihin liittyvän valmistelutilanteen, hanke kannattaa edelleen valmistella ulkopuolisen kiinteistösijoittajan toteutukseen. Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa kannattaa hakea tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Hankkeen laajuus ja kustannukset ovat tarkentuneet aikaisempaan tarveselvitykseen verrattuna seuraavasti. Kokonaispinta-alaa on vähennetty 29 000 tm²:stä 23 114 htm²:iin eli noin 20 %, josta vaiheen 1 osuus on pienentynyt vain 17 900 htm²:stä 16 252 htm²:iin. Siten merkittävä muutos on tehty vaiheessa 2 toteutettaviin tiloihin. Vastaavasti hankkeen kokonaiskustannusennuste on alentunut 136,2 miljoonasta eurosta noin 116 miljoonaan euroon eli noin 15 %.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 9

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle

- a) hyväksyttäväksi Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys ja sen kustannusennuste 115 898 000 euroa (alv 0 %) ilman hallinnon tiloja,
- b) merkittäväksi Tikkurilan hyvinvointikeskus valmisteilla olevaan investointiohjelmaan kaupungin ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vuokrahankkeena, ja
- c) että hyvinvointikeskuksen sijainti valitaan vaihtoehtoista VE1 ja VE2 vasta hankesuunnitteluvaiheessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) hyväksymisestä.



Talous- ja strategiajohtaja toteaa, että hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 linjausten mukainen. Hankkeen kokonaispinta-ala on pienentynyt aiemmasta tarveselvityksestä noin 20 % ja kokonaiskustannusennuste on alentunut 136,2 miljoonasta eurosta noin 15 %. Tilakeskuksen hankevalmistelussa on laskettu hankkeelle kustannusennuste 115 898 000 euroa (alv 0 %) ilman hallinnon tiloja.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 41

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys ja sen kustannusennuste 115 898 000 euroa (alv 0 %) ilman hallinnon tiloja,
- b) merkitä Tikkurilan hyvinvointikeskus valmisteilla olevaan investointiohjelmaan kaupungin ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vuokrahankkeena, ja
- c) että hyvinvointikeskuksen sijainti valitaan vaihtoehtoista VE1 ja VE2 vasta hankesuunnitteluvaiheessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään siten, että kohta b) muutetaan kuulumaan seuraavasti: ”b) merkitä Tikkurilan hyvinvointikeskus *suunnitteluvaiheessa* valmisteilla olevaan investointiohjelmaan kaupungin ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vuokrahankkeena”.

Lisäksi kaupunginjohtaja lisäsi päätösesitykseensä kohdan d), joka kuuluu seuraavasti: ”d) *tarkoituksena on, että hankkeen toteutuksesta ja toteuttamistavasta päättää tuleva hyvinvointialue*”.

Päätös:

Päätettiin

- a) hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys ja sen kustannusennuste 115 898 000 euroa (alv 0 %) ilman hallinnon tiloja,
- b) merkitä Tikkurilan hyvinvointikeskus suunnitteluvaiheessa valmisteilla olevaan investointiohjelmaan kaupungin ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vuokrahankkeena,
- c) että hyvinvointikeskuksen sijainti valitaan vaihtoehtoista VE1 ja VE2 vasta hankesuunnitteluvaiheessa, ja
- d) että tarkoituksena on, että hankkeen toteutuksesta ja toteuttamistavasta päättää tuleva hyvinvointialue.

Liitteet:

- Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys 30.4.2021

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi