

**OUTAMON OPPILASKOTI
OSASTORAKENNUKSET YKKÖNEN JA KAKKONEN**

HANKESUUNNITELMA

**HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVIRASTO
SOSIAALIVIRASTO
TILAKESKUS
31.05.2007**

OUTAMON OPPILASKODIN OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN UUDISRAKENNUKSET

HANKESUUNNITELMA

0 YHTEENVETO

Tämä hankesuunnitelma käsittää Lohjan kunnassa sijaitsevan Outamon oppilaskodin yhteyteen toteutettavan uudisrakennushankkeen, jossa nykyiset rakennukset puretaan perustuksineen, osasto kakkosen maanalaista kellariosa lukuunottamatta.

Hankkeen nimi:	Outamon oppilaskodin osasto
Sijainti:	Lohjan kunta, Outamon kylä, Toivonniemen tila RN 1:50
Toiminto:	2 kpl 7 lapsen/nuoren osastoa
Laajuus:	Bruttoala 873 brm ² . Hyötyala 628,5 hym ² , tekniset tilat 31 m ² Kylmät piharakennukset 2 kpl, yhteensä 30 m ² .
Kustannusennuste:	Rakennuskustannukset 2 250 000 € (alv 0 %) Arvonlisäverollinen hinta 2 740 000 € RI = 120,6 THI = 144,1,0 (3/2007)
Käyttökustannukset:	Toimintakustannukset 490 000 €/v Sisäinen vuokra 78 200 €/v Käyttökustannukset yht. 562 200 €/v
Rahoitus:	Hanke sisältyy sosiaalitoimen vuosien 2008 – 2012 rakentamisohjelmaan vv. 2008-2009 hankkeena.
Ajoitus:	Suunnittelu 8/2007-2/2008. Rakentaminen 2008-2009

Päätösehdotus:

Työryhmä ehdottaa, että Outamon oppilaskodin osasto Ykkösen ja Kakkosen uudisrakennukset rakennetaan yhdessä vaiheessa v.2008-2009 siten, että hankkeen laajuus on 873 brm², ja koko hankkeen kustannusarvio 2250 000 € alv 0%, 2 740 000 alv 22% kustannustasossa RI = 120,6 ja THI = 144,1.

1 JOHDANTO

1.1 Hankkeen taustaa

Lasten sijaishuoltotoimiston toimistopäällikkö Pirjo Rissanen asetti 27.1.2000 Outamon oppilaskodin kehittämistyöryhmän. Työryhmän tehtäväksi tuli miettiä, millainen laitoksen tulisi jatkossa olla, jotta se pystyisi vastaamaan 34-paikkaisena (29 hoitopaikkaa + päihdeosaston 5 hoitopaikkaa) vaikeasti oireilevien helsinkiläislasten ja nuorten kuntoutustarpeeseen.

Työryhmän tehtävänä oli tutkia sekä laitoksen fyysisten rakenteiden että sisältöprosessien kehittämistä.

Työryhmä sai työnsä valmiiksi syksyllä 2000 ja sen työn pohjalta nimetty hankesuunnitteluryhmä tekemään suunnitelmat ja esitykset rakenteellisista uudistuksista ja korjauksista Outamon oppilaskodin rakennuskantaan.

Hankesuunnittelutyöryhmä selvitti Outamon nykyisen rakennuskannan mahdollisuuksia ja soveltuvuutta eri yksiköiden käyttöön. Työn tuloksena laadittiin rakentamista koskeva kokonaissuunnitelma, joka lähti laitoksen sisällöllisten kehittämistarpeiden pohjalta. Sosiaalilautakunta hyväksyi 14.5.2002 Outamon yleissuunnitelman noudatettavaksi Outamon rakennusten korjauksia ja rakentamista toteutettaessa. Tämän yleissuunnitelman yhtenä osana oli rakennuksen 1B ja 1A peruskorjaus. Rakennus 1A:n peruskorjauksen hankesuunnitelman valmistuttua totesi hankkeiden ohjausryhmä peruskorjauksen kustannukset liian korkeiksi ja 1A rakennukselle laadittiin uusi hankesuunnitelma uudisrakennusvaihtoehtona. Koska rakennuskustannukset olivat edelleen korkeat, kehotti hankkeiden ohjausryhmä tutkimaan suuremman rakennushankkeen aikaansaamista kustannusten säästämiseksi.

Tältä pohjalta on laadittu osastorakennusten Ykkönen (1B) ja Kakkonen (1A) hankesuunnitelma. Kiinteistölautakunta hyväksyi 17.5.2005 hankesuunnitelman. Kaupunginhallitus päätti 2.9.2005 palauttaa hankesuunnitelman uudelleen valmisteltavaksi. Sosiaalivirasto ja Tilakeskus ryhtyivät valmistelemaan sijaishuollon tilaohjetta. Laadittavan tilaohjeen pohjalta oli tarkoitus säätää Outamon osastojen Ykkönen ja Kakkonen tilaohjelma. Tilaohjeen työ on edelleen kesken. Verrattaessa eri laitosten pinta-aloja toisiinsa, todettiin, että Ykkösen ja Kakkosen tilaohjelmat ovat asukaspaikkaa kohti suuremmat kuin muissa kaupungin vireillä olevissa hankkeissa. Hankkeen asukaspaikkamäärää on kasvatettu kahdella ottamalla osastojen askartelutilat asuinhuoneeksi.

1.2 Hankesuunnittelutyöryhmä

Hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin sosiaaliviraston ja rakennusviraston yhteistyönä. Työryhmään ovat kuuluneet:

Tilakeskus, Hankepalvelut

Kristiina Pyykönen
Sörnäistenkatu 1, PL2213,00099 Helsingin kaupunki
p.310 4391
kristiina.pyykonen@hel.fi

Sosiaalivirasto

Outamon oppilaskoti
Karkalintie 148, 08100 Lohja
p. 019-360 8200, fax 019-360 8222
- vs.johtaja Rolf Widercrantz, 050 572 1391

rolf.widercrantz@hel.fi

Rakennusvirasto

HKR-Rakennuttaja
PL 1540, 00099 Helsingin kaupunki
p. 310 1661, fax 310 38302
- kustannuslaskija Eira Kaskela
eira.kaskela@hel.fi

HKR-Rakennuttaja
PL 1540, 00099 Helsingin kaupunki
p. 310 1661, fax 310 38325
- projektinjohtaja Mauno Halttunen, 050 559 2042
mauno.halttunen@hel.fi

HKR-Rakennuttaja
PL 1540, 00099 Helsingin kaupunki
p. 310 1661, fax 310 38325
- rakennuttajatekn. Arto Niva, 050 559 2047
arto.niva@hel.fi

Suunnittelijat:

Rakennussuunnittelu

Arkkitehtuuriosasto / Arkkitehtuuritoimisto
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
p. 310 1661, fax 09- 310 38344
- arkkitehti Pekka Löyskä, 09- 310 38311
pekka.loyska@hel.fi

Rakennesuunnittelu

Arkkitehtuuriosasto / Tekninen toimisto
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
p. 310 1661, fax 624 802
- rakennusinsinööri Jukka Lallo, 040-334 1267
jukka.lallo@hel.fi

LVI-suunnittelu

Tuomi Yhtiöt Oy
Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki
p. 725 25400, fax 725 25442
- insinööri Heikki Viitanen, 0400 819 823
heikki.viitanen@tuomi.com

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy
Lepolantie 14, 00660 Helsinki
p. 72066610, fax 72066655
- insinööri Kalevi Hämäläinen, 0500 443 429
kalevi.hamalainen@stacon.fi

2 LÄHTÖKOHDAT

Outamon oppilaskodin rakennukset sijaitsevat luonnonkauniissa maaseutumaisemassa Outamonsalmen rannalla Lohjan Karkalinniemiessä. Alue ja rakennukset ovat oletettavasti aikaisemmin muodostaneet Outamon ratsutilan, jonka historia ulottuu ainakin 1630-luvulle.

Tila on tämän vuosisadan alussa siirtynyt Helsingin kaupungin omistukseen. Kaupunki jatkoi silloisen Toivonniemen tyttökodin toimintaa.

Kaupungin omistaman Toivonniemen 125,73 ha:n tilasta on vuonna 1961 siirretty lastensuojelulautakunnalle 12,4 ha Outamon vastaanottokotia varten. Laitoksen nimi on muutettu vuonna 1996 Outamon oppilaskodiksi.

2.1 Oppilaskodin nykyinen toiminta

Oppilaskoti on 34-paikkainen lastensuojelulaitos, joka on tarkoitettu helsinkiläisille, huostaanotetuille, vaikeasti oireileville lapsille ja nuorille. Ikäjakautuma vaihtelee 13-20 vuoteen.

Lapset ja nuoret asuvat 7-8-paikkaisilla perusosastoilla, joita on kolme, ja joissa jokaisessa on itsenäistymistä tukeva "siipi". Osastoista Ykkönen on tytöille, Kakkonen molemmille ja Kolmonen pojille. Kolmoselle valmistui uusi rakennus vuonna 2004. Lisäksi Outamossa on itsenäistymisyksikkö Femma.

Erillisenä yksikkönä Outamossa on 5-paikkainen päihdeyksikkö, joka toimii oman vuoden mittaisen hoitoprosessinsa mukaisesti.

Hoito ja kasvatusta toteutetaan suunnitelmallisesti yksilöllisten hoito- ja kasvatussuunnitelmien mukaisesti.

Useimmilla Outamoon sijoitetuilla lapsilla ja nuorilla on vahvoja sosiaalisen käyttäytymisen häiriöitä, kuten koulupinnausta, lainvastaisia tekoja, ristiriitoja ihmissuhteissa sekä päihde- ja mielenterveyden ongelmia.

Outamossa pidetään tärkeänä säännöllisiä kotivierailuja, jotta yhteydet omaisiin ja muihin läheisiin eivät pääse kokonaan katkeamaan, ja nuori voi opetella selviytymään uudella tavalla entisessä ympäristössä.

Outamossa on laitoksen lapsille ja nuorille tarkoitettu erityiskoulu (esy-opetus).

Outamon miljöö sellaisenaan antaa hyvät mahdollisuudet erilaiseen harrastustoimintaan sekä ulkona että sisätiloissa.

Outamo vastaa sosiaaliviraston kaikkein vaikeimpien oirehtivien nuorisoikäisten hoidosta ja kasvatuksesta. Juuri nuorisoikäisten vaikeasti oirehtivien sijaishuollon tarve on viime vuosina kasvanut, ja kasvaa edelleen. Nuorilla on psykososiaalisia muun muassa päihteisiin ja oppimiseen liittyviä erityisiä ongelmia, joiden seurauksena sijoitus kotipaikkakunnalle ei aina ole tarkoituksenmukaista lapsen edun, hoidon ja kasvatuksen näkökulmasta.

Outamon oppilaskoti on ainoa sosiaaliviraston oma laitos, joka tuottaa koulukotityyppistä hoitoa ja kasvatusta erityisesti nuorisoikäisille helsinkiläisille lapsille. Muut vastaavat palvelut sosiaalivirasto joutuu ostamaan kokonaisuudessaan ulkopuolisilta palveluntuottajilta.

Outamon sijainti on ihanteellinen, koska se on riittävän etäällä Helsingistä, muttei kuitenkaan liian etäällä. Helsinki tarvitsee yhden laitoksen kaupungin ulkopuolella, riittävän syrjäisessä paikassa, jotta taataan lapsille mahdollisuus irrottautua vahingollisesta elinympäristöstä ja rauhoittua oman elämäntilanteensa kohentamiseen ilman päivittäisiä ympäröiviä häiriötekijöitä

Outamon oppilaskoti on strategisesti tärkeä sosiaaliviraston sijaishuoltotoiminnalle. Outamon rakennusten pitää tukea ja mahdollistaa sijaishuollon palvelua siten, että tuloksellisen toiminnan edellytykset ovat asianmukaiset myös tilojen osalta.

2.2 Outamon oppilaskodin toiminta talouden näkökulmasta

Lapsiperheiden palveluihin kuuluvan sijaishuoltotoimiston menot oli vuonna 2006 noin 80 miljoonaa euroa, josta noin 34 miljoonaa eli 43 prosenttia käytettiin ostopalveluihin.

Sijaishuollon vuoden 2006 lastenkotitoiminnan budjetti oli yhteensä noin 41 miljoonaa euroa. Budjetista 18,5 miljoonaa kului kaupungin omaan lastenkoti-toimintaan ja ostopalveluna tai maksusitoumuksella ostettuun lastenkoti-toimintaan kului noin 22,5 miljoonaa euroa. Edellisten lisäksi vuonna 2006 ostettiin koulukotipalveluja valtiolta 4,3 miljoonalla eurolla.

Syynä runsaaseen ostopalvelujen käyttöön on ollut se, että omat laitokset ovat olleet jatkuvasti täynnä ja täyttöaste on ollut yli 100 prosenttia. Outamon oppilaskodin käyttöaste oli vuonna 2006 keskimäärin 119 prosenttia.

Vuonna 2006 sosiaaliviraston oman lastenkotipaikan vuorokausihinta oli keskimäärin noin 196 euroa ja Outamon lastenkodissa 29 paikan osalta yhden paikan vuorokausihinta oli noin 180 euroa ja viiden päihdehoitoyksikön paikan yhden paikan vuorokausihinta oli noin 380 euroa. Outamon oppilaskodin ja sen päihdeosaston osalta yhden paikan keskimääräinen vuorokausihinta oli 203 euroa vuonna 2006.

Ostopalveluina ostosopimuksella ostettujen lastenkotipalvelujen keskimääräinen perusvuorokausihinta oli vuonna 2006 lähes 204 euroa. Ostopalveluna maksusitoumuksella ostettavien lastenkotipalvelujen perusvuorokausihinta oli vuonna 2006 noin 185 euroa. Valtion koulukotien perusvuorokausihinta oli noin 183 euroa. Vuonna 2006 päihde- ja huumehoidon ostopalvelu vuorokauden hinta oli keskimäärin 264 euroa. Outamon päihdehoitoa vastaava, yhtä hyvin resursoitu eli 2,5 työntekijää asiakasta kohti, maksaa ostopalveluna saman verran kuin Outamossa. Vaikeasti oirehtivien nuorten (päihdeet, mielenterveys ja väkivalta) ostopalvelujen vuorokausihinnat vaihtelevat 300–600 euroon.

Outamon oppilaskodin peruspaikat ovat halvempia perusvuorokausihinnoinaan kuin ostopalvelupaikat. Outamon päihdehoitoyksikön vuorokausihinnat ovat kalliimmat kuin ostopalveluna ostetut päihdepaikat keskimäärin, mutta saman verran resursoitujen, vaikeasti päihdeongelmallisille tarkoitettujen hoitopaikkojen kanssa hinta on samassa luokassa.

Outamon oppilaskoti on tarkoitettu vaikeimmin oirehtiville lapsille ja nuorille ja se pystyy tarjoamaan laadukasta päihdehoitoa päihdehoitoyksikössään, ja se on kilpailukykyinen myös kustannuksiltaan.

Erityisesti vaikeahoitoisille lapsille on palvelutarjonta voimakkaasti ostopalveluinen ja palveluiden kysyntää on lähes mahdoton rajata toiminnan laki-

säateisyyden johdosta. Käytössä olevat ostopaikat ovat kaukana, joten myös matka- ja työaikakustannukset tulee ottaa huomioon.

Palvelujen hankinta sekä hoidon edistymisen seuraaminen ja arviointi asiakaskohtaisesti aiheuttaa merkittävästi ylimääräisiä kustannuksia, kun ostopaikat sijaitsevat useissa eri yksiköissä, kaukana ja ympäri Suomea.

Tällä hetkellä ostopalvelujen laadussa on ollut vaihtelua ja ostopalveluja on jouduttu myös keskeyttämään. Ostopalvelujen tilaaminen, seuraaminen ja arviointi ovat myös kustannuksia lisääviä tekijöitä.

Omaa toimintaa ei ole tarkoituksenmukaista tässä tilanteessa vähentää, vaan päinvastoin on järkevää vahvistaa omaa toimintaa.

Outamon koulukodissa on vaikuttavuuden arviointijärjestelmä kehitteillä. Arvioinnilla saadaan tietoa siitä, kuinka vanhemmat, lapset, sosiaalityöntekijät (palvelun tilaajat), Outamon työntekijät arvioivat systemaattisen seurannan avulla lapsen tai nuoren hyvinvoinnin muuttumista sijoituksen aikana. Oman toiminnan arviointitietoa voidaan käyttää myös ostopalvelutoiminnan kehittämisessä. Päihdehoidon osalta sijaishuollossa on kehitetty hoidon vaikuttavuuden arviointia ja Outamon oppilaskoti on tässä kehitystyössä mukana.

2.3 Outamon oppilaskoti tulevaisuudessa

Kehittämisen lähtökohtana on ollut suunnitella Outamoon koulukotityyppinen, kuntouttavaa laitoshoidoa tarjoava yksikkö 29 nuorelle. Lisäksi Outamossa toimii viisipaikkainen päihdeyksikkö.

Toiminta-ajatuksena on, että kuntouttavan hoito- ja kasvatusprosessin edessä lapset voivat ottaa ensimmäisen tuetun itsenäistymisaskelen omassa pihapiirissä olevaan siipirakennukseen. Ratkaisulla pyritään turvalliseen kokemukseen ja motivointiin kohti vastuullista omaa elämänhallintaa. Tuetuilla siirtymävaiheella lasta valmistellaan ja harjaannutetaan kokonaisvaltaiseen oman elämän hallintaa jota tarvitaan palatessa omalle kotipaikkakunnalle Helsinkiin.

Myös perhekotityyppistä hoitomuotoa ollaan kehittämässä kokoperhehoidon ja yksilöllisen erityisenhuolenpidon ohella.

Helsingin kaupunki on hankkinut aikoinaan Outamon ratsutilan lastensuojelua varten sen sijainnin ja miljöönsä vuoksi. Ympäristöä on pidetty erinomaisena lastensuojelutyön perustehtävän näkökulmasta. Fyysinen ympäristön mielekäs hyötykäyttö on yksi keskeinen edellytystekijä tulokselliselle toiminnalle. Outamossa on erityisesti otettava huomioon vaativa hoitoisten lasten kanssa erityisesti turvallisuustekijät. Outamon hoito- ja kasvatusympäristö on selkeästi "suljetumpaa" kuin perinteellisissä lasten- ja nuorisokodeissa Helsingissä. Tämä asetelma luo erityisen vaatimuksen hyvälle tilasuunnittelulle joka tukeutuu luontevasti hoito- ja kasvatusprosesseihin pitkälle tulevaisuuteen.

Osastojen paikkaluku on korkeintaan seitsemän (7). Lasten siirtymävaiheissa lukumäärä voi nousta väliaikaisesti kahdeksaan.

3 OSASTORAKENNUSTEN TARVE

3.1 Rakennukset Ykkönen ja Kakkonen

Nykyinen rakennus 1A (uudisrakennus Kakkonen) on yksikerroksinen, puurunkoinen rakennus, johon kuuluu katetun käytävän yhdistämä erillinen siipiosa. Siipiosassa on myös kivirakenteinen kellarikerros.

Rakennus on suunniteltu silloisen Outamon vastaanottokodin oppilasarunkolaksi. Osastolla oli tilat 15 lapselle, yhteiset pesu-, keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat sekä kanslia. Siipiosassa oli henkilökunnan asunnot. Kellarikerroksessa oli kattilahuone polttoainevarastoineen sekä kellarivarastoja.

Nykyinen rakennus 1B (uudisrakennus Ykkönen) on identtinen rakennuksen 1 A kanssa, lukuunottamatta siitä puuttuvia kellaritiloja.

3.2 Vaihtoehdot

Nykyiset, purettavat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1961. Rakennuksissa ei ole tehty peruskorjauksia.

Rakennuksista on tehty kuntokartoitus (pvm 10.12.1993); jo tällöin on todettu mm. julkisivujen ja ikkunoiden korjaustarpeet, sisäpintojen kuluneisuus sekä LVIS-tekniiset uusimistarpeet.

Rakennuksien peruskorjauksia suunniteltaessa todettiin, että rakennukseen olisi edelleen ollut mahdollista tehdä toiminnallisesti käyttökelpoinen ratkaisu. Tarpeelliset korjaus- ja muutostyöt (esim. huonejaon muutokset, nykyisen riittämättömän lämmöneristyksen aiheuttamat korjaustyöt seinissä ja yläpohjassa, patterien siirrot ym.) olisivat kuitenkin johtaneet erittäin kalliiseen peruskorjaukseen, jossa LVIS-tekniikka olisi joka tapauksessa ollut uusittava.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna päädyttiin tässä esitettyyn uudisrakennushankkeeseen, jossa nykyisten rakennusten maanpäälliset osat puretaan lukuunottamatta ns. siipiosan betonirakenteista kellarialueita, jossa sijaitsevat tekniset tilat (kattilahuone ym.), voidaan hyödyntää.

Uudisosa voidaan mahdollisesti toteuttaa elementtirakenteita hyväksikäyttämällä, joko julkisivujen osalta tai muilta osin.

Rakennuksen 1A (= osasto Kakkonen) samanikäinen rinnakkaisrakennus 1B (= osasto Ykkönen), joka eroaa 1A:sta vain kellarin osalta, voidaan rakentaa samalla periaatteella; 1A:n tekniset tilat tulevat korjattuina palvelemaan myös 1B:tä kuten nytkin.

Uusi osastorakennus mahdollistaa laadukkaan hoidon ja huomioi lasten/nuorten tarvitseman perusturvallisen ympäristön.

4 TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA

4.1 Toiminnan kuvaus

Uuden osaston toiminnallinen malli on nykyisten osastojen tapainen seitsemän lapsen yksikkö, josta osa on itsenäistymisasumisen mahdollistava "siipirakennus".

Outamon oppilaskodin hoito- ja kasvatustiloihin mukaan lapsen ensimmäinen asuinympäristö oppilaskodissa on osasto. Osastolla lapsella on oma huone, joka takaa lapselle tarvittavan määrän yksilöllistä tilaa ja aikaa.

Lasten hoito- ja kasvatustiloihin alkaa aina osastolta joka tulee olla erityisen turvallinen ympäristö, joka antaa mahdollisuuden kuntoutusprosessin edetessä siirtymisen kohti itsenäisempää asumista. Osaston välittömässä yhteydessä olevassa siipirakennuksessa on tarkoituksena tukea lasta hänen itsenäistymisprosessinsa ensiaskeleita. Seuraava askel on siirtyminen Outamon alueella sijaitsevaan itsenäistymisyksikkö Femmaan tai paluu Helsinkiin joko kotiin, nuorisokotiin tai tukiasuntoon.

4.2 Henkilöstösuunnitelma

Outamon oppilaskodin perusmiehitys osastokohtaisina vakansseina on tällä hetkellä yksi vastaava ohjaaja, kuusi ohjaajaa ja osa laitospäiväläisen työpanoksesta.

Osastojen henkilöstö tulee noudattamaan nykyisten osastojen henkilökuntajärjestelyjä.

Outamon henkilöstöllä on työsuhteasuntoja laitoksen alueella ja Lohjalla.

5 TILAOHJELMA JA LAAJUUS

5.1 Osaston tilat

Osastolle tulee 7 yhden hengen huonetta pesu-/WC-tiloihin, keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat, hoitajien kanslia ja sosiaalityötilat, varasto- ym. aputilat. Olohuoneeseen tulee varaava takka.

Siipiosassa olisi pienimuotoisemmat, kodin tiloja vastaavat tilat kahdelle lapselle/nuorelle siten, että tiloja voidaan joustavasti käyttää kulloistenkin tarpeiden mukaan osasto- ja itsenäistymisasumiseen. Lisäksi siihen sijoitetaan sauna pesu- ja pukutiloihin.

Säilytettävään kellariosaan jäävät tekniset tilat sekä varastotilaa.

Rakennettavan osaston uudisrakennusosan laajuus on $296+94=390$ brm² ja vanhan kellariosan 93 brm².

Tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä nro 1.

Luonnospiirustukset ovat hankesuunnitelman liitteenä nro 2.

6 HANKKEEN SIJAINTI

6.1 Outamon oppilaskoti

Outamon oppilaskoti sijaitsee Lohjan kunnassa, Outamon kylässä. Tila on nimeltään Toivonniemen tila RN 1:50. Etäisyys Helsingistä on noin 70 km.

Lohjan kaupungista Outamoon on matkaa 13 km Sammattiin johtavaa tietä.

6.2 Ympäristön kuvaus

Toivonniemen tila päärakennusryhmineen sijaitsee kallioisella nyppylällä Karjalinniemessä keskellä loivasti kumpuilevaa viljapeltomaisemaa. Niemi rajautuu itäkoillisessa Outamonjärveen ja pohjoisessa, etelässä ja lännessä vaaraimaisemassa oleviin havumetsiköihin sekä pähkinäpuu- ja lehtipuumetsiköihin.

Lohjanjärvi yhtyy kapean salmen kautta Outamonjärveen.

Rakennussuojelulain ja myöhemmin (kohta 4.4) todetun määritelmän mukaan Outamon vastaanottokodin alueella ja sen rakennuksilla on kulttuuri- ja rakennushistoriallista sekä maisemallista merkitystä.

6.3 Kunnallistekniikka

Outamossa on oma "kunnallistekniikka". Alueella on:

- laitosta palveleva porakaivo, josta saadaan puhdas käyttövesi (talousvesi) käyttövesiverkostoon (20 m³/vrk, josta kulutus 12 m³/verk). Päihdeyksiköllä on oma porakaivonsa.
- raakavesijohto (ulkokäyttö), johon vesi tulee Outamonjärvestä erillisen pumppaamon kautta
- viemärijohto ja biologinen puhdistamo. Päihdeyksiköllä on oma viemärintijärjestelmänsä.

Keskustalossa on pääosaa rakennuksia palveleva lämmityskeskus. Osastorakennuksissa 1A ja 1C on tällä hetkellä omat keskuslämmitysjärjestelmät, joista 1A:n palvelee myös rakennusta 1B.

Alueella on tällä hetkellä Elnovan sähköliittymä.

7 RAKENNUSPAIKKA

7.1 Kaavatilanne ja tontti

ASEMAKAAVA:

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä se ole myöskään laadittavana.

YLEISKAAVA:

Lohjan kunnan yleiskaava on hyväksytty 9.12.1992. Yleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (merkintä PY).

SEUTUKAAVA:

Länsi-Uudenmaan seutukaava on vahvistettu 3/1995.

RAKENNUSPAIKKA:

Lohjan kunnan Outamon kylässä sijaitseva tila, Toivonniemi RN 1:50.

Kuntaliitos Lohjan kaupunki/Lohjan kunta tuli voimaan 1.1.1997.

7.2 Tontin käyttö ja uudisrakennuksen paikka

Uudisrakennusten sijoitus määräytyy tontin korkeusolosuhteiden, ilmansuuntien ja näkymien mukaan. Purettavat rakennusten perustukset antavat vaipaamat mahdollisuudet rakennusten sijoittelulle. Säilytettävä kellariosa määrää osasto Kakkosen siiven sijoituksen. Sisäänkäyntien paikat muuttuvat tehtyjen luonnosten mukaisesti.

Alueella on valmiina sähkö, vesi- ja viemärijohdot sekä tie.

7.3 Suojelutarve ja määräykset

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Tammisaari, on laatinut muistion 18.9.1990 Outamon vastaanottokodin alueen uudelleensuunnittelusta. Muistiossa todetaan mm.: "Outamon vastaanottokodin, entisen Outamon ratsutilan alueella ja sen rakennuksilla on edelleen kulttuuri- ja rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Se on myös osa Suomen lastensuojelutyön historiaa. Näiden syiden takia nykyistä miljööstä ja vanhaa rakennuskantaa tulisi vaalia ja turvata sen säilyminen."

Yleiskaavaan on merkitty Outamon alueen rakennussuojelukohteet: muinaismuistokohde SM 49, kivikautinen asuinpaikka ja rakennussuojelukohde SR 49, Toivonniemi, Outamon päärakennus (ulkoasu).

8 LAATUTASO

8.1 Laatutason määrittämisperusteet

Rakennuksen laatutason vertailukohteena on käytetty Outamon v. 2004 valmistuneen osastorakennuksen laatutasoa (mm. sisäpinnat ja kalusteet).

8.2 Tekninen laatutaso

8.2.1 Lämpö-, vesi- ja viemäriyöt

Rakennukset siipirakennuksineen ovat valmistuneet 1960-luvun alussa. Kattilalaitos, varaaja sekä enin osa pumpuista ja putkistoista ovat alkuperäisiä. Kaikki rakennukset puretaan perustuksineen lukuun ottamatta osasto kakkosen vieressä sijaitsevaa siipirakennusta, jossa sijaitsee osastoja palveleva lämpökeskus ym. tekniset tilat. Em. rakennus puretaan välipohjaan saakka, jolloin kellarissa sijaitsevat tekniset tilat säilyvät. Osastorakennusten välisistä betonirakenteisista kanaalirakenteista puretaan kaikki niissä sijaitsevat putkistot. Lämpökeskuksen LVI-tekniikka puretaan kokonaisuudessaan lukuun ottamatta vanhoja kattiloita sekä öljysäiliötä, jonka kunto tutkitaan rakennusaikana. Vanhat putkieristykset sisältävät todennäköisesti asbestia.

Kattilahuoneeseen rakennetaan uudet vesi- ja lämpöjohtolaitteet käyttöveden varaajineen, pumppu- ja venttiiliryhmineen ym. latteineen. Vanhoille kattiloille uusitaan öljypolttimet sekä poltinautomaattikka. Kaikki rakennukset lämmitetään lattialämmityksellä lukuun ottamatta osasto kakkosen siipirakennuksen kellaritiloja (tekniset tilat), jotka lämmitetään patterilämmityksellä. Vanhat betonirakenteiset kanaalit säilytetään asennusreitteinä uusille putkistoille. Betonikanaalin pään ja osasto ykkösen sekä siipirakennuksen väliset lämpöjohtoeristys-elementit asennetaan maahan. Rakennusten välisiin betonikanaaleihin ja maahan asennettavat lämpöjohdot tehdään valmiiksi eristetyistä muoviputkieristys-elementeistä. Rakennusten alustan ryömintätaloihin asennettavista lämpöjohtojen runkolinjoista (teräsputki) otetaan haarat yleisiin tiloihin asennettaville seinän sisään tehtäville lukittaville jakotukkikaapeille, joissa si-

jaitsevat huonetilojen säätöventtiilit. Lattialämmityspotkistot tehdään monikerrosputkesta.

Alueen porakaivolta teknisiin tiloihin tuleva kylmävesiputki jää käyttöön. Rakennuksia palvelevan vanhan betonirakenteisen jätevesipumppaamon viereen asennetaan uusi lujitemuovirakenteinen pumppaamo. Pumppaamolta jätevedenpuhdistamolle menevä paineviemäri säilyy ennallaan. Kattilahuoneesta eri rakennuksille menevät vesijohdot asennetaan vanhoihin putkikanaaleihin ja osittain maahan ja ne tehdään muoviputkieristys-elementeistä. Ryömintätiloihin asennettavat vesijohdot tehdään komposiittiputkesta. Näistä runkojohdoista otetaan haarat eri ryhmille, joidenka jakotukit asennetaan alakattotiloihin. Jakotukeilta kalusteille tulevat kytkentävesijohdot tehdään muoviputkesta suojaputkessa seinien sisään. Vesijohtokalusteina käytetään yksioteseikoittajia lukuun ottamatta suihkuja, jotka ovat termostaattisia kalusteita. Rakennusten ryömintätiloihin asennettavat viemärit tehdään muoviviemäristä ja ne kannatetaan haponkestävin kannakkein.

Maahan asennettavat viemärit tehdään muoviviemäristä. Ulkopuolisten viemäreiden asennusreitteinä käytetään vanhoja viemäreittejä. Sisäpuolisten vesi- ja lämpöjohtojen eristeet tehdään sarjan 22 mukaisilla eristyksillä lukuun ottamatta kattilahuoneen ja ryömintätilojen putkia, jotka eristetään sarjan 25 mukaisilla eristyksillä. Ryömintätiloissa kulkevia viemäreitä ei eristetä.

8.22 Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt

Kaikkiin rakennuksiin asennetaan koneellinen tulo- / poistoilmanvaihto. Osasto ykkösen ja osasto kakkosen lämmöntalteenotolla ja sähköisellä jälkilämmityksellä varustetut iv-koneet asennetaan iv-konehuoneisiin.

Siipirakennuksien 1. kerroksen huoneistot ja saunaosastot varustetaan kukin omalla LTO:n ja sähköisen jälkilämmityksen sisältävällä tulo-/poistokojeella. Asuinhuoneiden tulo- ja poistoilmakanavahaarat varustetaan äänenvaimentimin.

Siipirakennuksen kellaritilat (tekniset tilat) varustetaan omalla koneellisella poistoilmanvaihdolla. Takat varustetaan takkaimurein.

Rakennusautomaatiolaitteet rakennetaan kokonaisuudessaan DDC-järjestelmän mukaisiksi ja liitetään alueen Computec Oy:n rakentamaan rakennusautomaatiojärjestelmään. Valvonta-alakeskus sijoitetaan kattilahuoneeseen.

8.23 Sähkötekniikka

Sähkötekniset muutostyöt

Vahvavirtajärjestelmät

Rakennuksille asennetaan uusi sähköliittymä alueen päämuuntamon alla olevalta pääkeskuskaapilta. Nykyiset jakokaapilta tulevat ilmakaapelit puretaan. Rakennusten uusi nousukeskus sijoitetaan kakkosen (entinen 1A) kellarisiin. Rakennuksille asennetaan uudet maadoituselektrodit.

Kakkosen jakokeskus sijoitetaan 1. kerrokseen. Lämmitys- ja IV-laitteistoille asennetaan oma jakokeskus kellarisiin. Siipirakennukselle asennetaan uusi jakokeskus kellarisiin.

Ykkösen (entinen 1B) uusi jakokeskus asennetaan 1. kerrokseen. Siipirakennukselle asennetaan uusi jakokeskus eteistilaan.

Kanslioihin asennetaan asuinhuoneiden pistorasia- ja valaistusryhmien ohjauskytkin.

Huonetiloihin asennetaan normaalit valaistus- ja pistorasia-asennukset. Valaisimina käytetään ilkevaltasuojattuja malleja. Huoneiden pistorasiat ovat sulku-laitteilla varustettua mallia. Keittiö- ja muut kojeet sähköistetään.

Rakennusten ulkoalueet ja lähiympäristö valaistetaan uusien seinä- ja pylväsvälisimillä.

Tievalaistuksen ilmakaapelointi muutetaan maakaapeloinniksi. Nykyiset tievalaisimet säilyvät käytössä

Nykyiselle pumppaamolle menevä ilmakaapelointi (pumppaamon syöttö ja tievalaistus) muutetaan maakaapeloinniksi.

Tiedonsiirto- ja turvallisuusjärjestelmät

Rakennuksille asennetaan uusi puhelintalojohto alueen jakokaapilta. Välijakamo asennetaan kakkosen kellariin. Puhelinpisteet asennetaan henkilökunnan työtiloihin.

Rakennukset liitetään alueen yhteisantennijärjestelmään omalla alavahvistimella. Yhteisantennipisteet asennetaan oleskelutiloihin.

Pääulko-oville asennetaan ovisoitto-laitteet. Poistumisteiden oviin asennetaan sähköinen lukitusjärjestelmä, joiden avaus on kanslioista.

Rakennusten ATK-verkko liitetään alueen verkkoon nykyisten valokuitujen välityksellä. ATK-verkko asennetaan henkilökunnan työtiloihin, yhteydet ulkopuolelle puhelinverkon kautta.

Rakennuksiin asennetaan palovaroitinjärjestelmät sekä merkki- ja turvavalaisusjärjestelmät määräysten mukaisesti.

Rakennusten kiinteistöautomaatio liitetään alueen valvontakeskukseen maakaapeloinnilla.

8.3 Erityiset ominaisuudet

Kestävän kehityksen periaatteet otetaan huomioon mm. rakennuksen LVI-SAT-ratkaisuissa ja materiaali- ym. valintoja tehtäessä.

Hanke suunnitellaan siten, että jätetilat mahdollistavat jätteiden lajittelun, kompostoinnin ja kierrätyksen.

Pintamateriaalien ja kalusteiden on oltava erittäin kovaa kulutusta kestäviä ja helposti puhtaana pidettäviä ja kunnostettavia.

9 KUSTANNUKSET

Hankkeesta on tehty tilaohjelmaan perustuva rakennusosapohjainen kustannusarvio. Hanke sisältää myös rakennusten 1A ja 1B välisen putkikanaalin asennusten uusimisen. HKR-Rakennuttajan arvioima kustannusarvio on 2 250 000 € ilman arvonlisäveroa ja arvonlisäveroineen 2 740 000 €, RI = 120,6 ja THI = 144,1 maaliskuun 2007 kustannustasossa.

Kustannusarvio on liitteenä nro 3.

10 AIKATAULU JA RAHOITUS

Sosiaalitoimen hankeohjelmassa vuosille 2008 - 2012 hankkeen toteutus on ajoitettu vuosille 2008-2009. Kiinteistöviraston Rakentamishjelmassa 2008-2012 hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2007-2010 yht 2,25 Milj. euroa.

Hankkeen suunnittelu aikataulutetaan 8/2007-2/2008 väliselle ajalle. Rakentaminen 2008-2009.

11 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen toteuttamisesta vastaa Tilakeskus. Ylläpitohallintokunta on tilakeskus. Sosiaaliviraston perheiden palvelujen vastuualue vastaa toiminnasta.

12 KÄYTTÖTALOUS

12.1. Toiminnan käynnistämiskustannukset

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Uudisrakennuksena rakennettavan osaston toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 30 000 €.

12.2 Käyttökustannukset

Vuotuisiin toimintakustannuksiin sisältyvät kaikki asiakaskustannukset (terveydenhoito, harrastukset ym.), henkilökunnan palkat, ruokapalvelut, siivouskulut ja kiinteistönhoito.

Hankkeen arvioitu pääomavuokra on 15,95 €/hum²/kk. Ylläpitovuokra 4,6 €/m²/kk on sisällytetty toimintakustannuksiin.

Toimintakustannukset	490 000 €/v
Sisäinen vuokra	78 200 €/v
Käyttökustannukset yhteensä	562 200 €/v

TILAOHJELMA

LIITE 1

Kellarikerros (siipiosa), vanha

varastotilaa, mm. liinavaate	yht.	44,5 hym ²
tekniset tilat	yht.	27,0 m ²

Uudisrakennukset Ykkönen ja Kakkonen, 2 kpl:

1. kerrokset, osastorakennukset

1 h huoneita 6 kpl à 10,5 m ²	yht.	66,0 hym ²
1 h huone 1 kpl		15,5 "
keittiö		11,0 "
ruokailutila		17,0 "
oleskelutilaa	yht.	52,0 "
kodinhoitohuone		10,0 "
kylpyhuoneet 2 kpl yht.		8,5 "
WC 2 kpl yht.		3,0 "
siivoushuone/var.		2,0 "
kanslia		13,0 "
henkilök. pukuhuone 2 kpl a 3,5 m ²		7,0 "
henkilök. WC 2 kpl yht.		3,5 "
henkilök. suihku + pesuh.		5,0 "

yhteensä / rakennus 213,5

molemmat yhteensä 427,0 hym²

tekniset tilat yhteensä 4,0 m²

1. kerrokset, siipiosat

yksiöt 4 kpl, à 27,0	108,0 "
saunat yht.	12,0 "
pesuhuoneet	13,0 "
pukuhuoneet	21,0 "
WC:t	3,0 "
<u>molemmat yhteensä</u>	157,0 hym ²

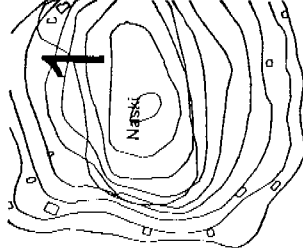
yht. 628,5 hym²

Hyötyala yhteensä: 628,5 hym²

Tekniset tilat yhteensä: 31,0 m²

Pihalla varasto/jätehuoneet 2 kpl, à 15 m², yhteensä 30 m²

Bruttoala: uudisosat 2x390 brm² + kellari 93 brm² = 873 brm².



Kaskoonokka

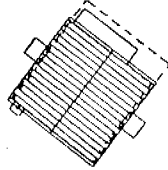
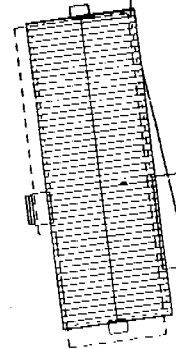
Luottamuksellinen asiakasprosessin
 dokumentaatioon tarkoitettu
 (tarkoituksena on luottamuksellisuuden
 turvaaminen)



OUTAMON JOPPILASKOULU
 OSASTOT YKJÖNEN JA KAKKOINEN
 SIIJAINLIIKUSTUS
 LUONNOSKÄYNNITELMÄ 2063.2007
 PEKKA LOYSKA
 HKT ARKITIT

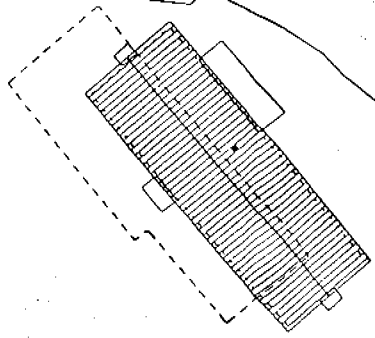
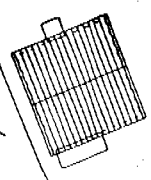
2

KAKKONEN
(ENT. 1A)



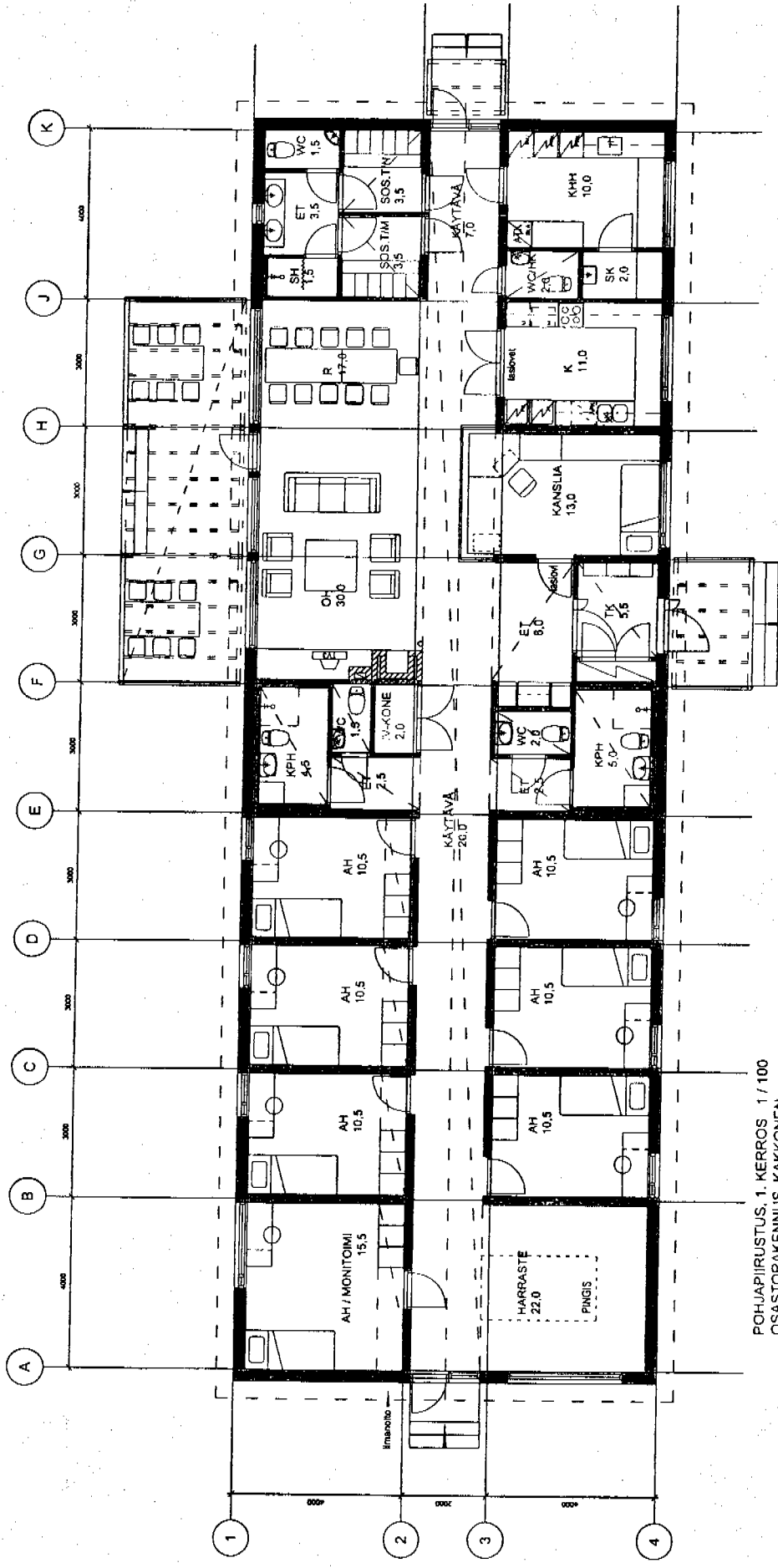
UUSI VAJA

YKKÖNEN
(ENT. 1B)



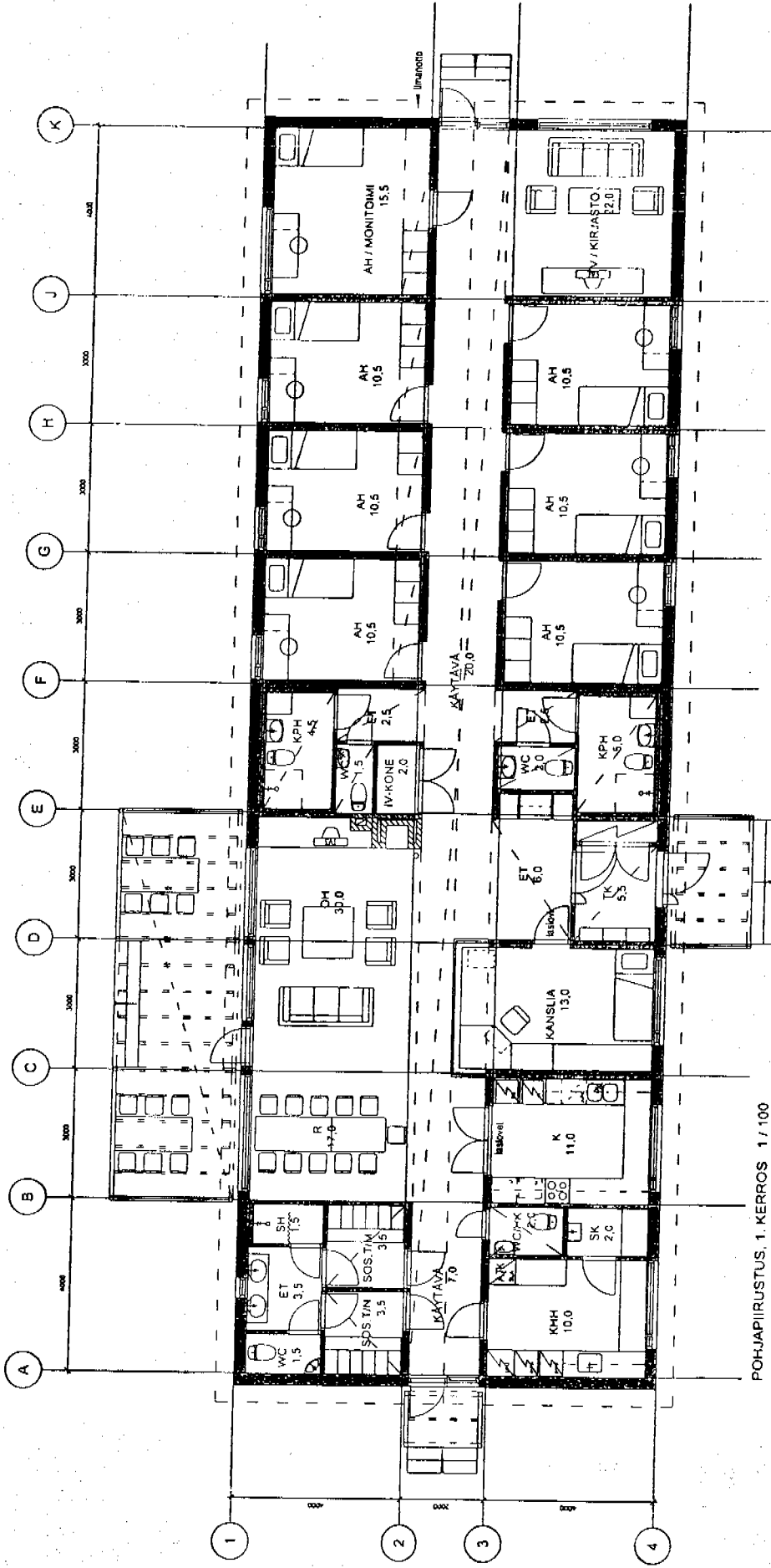
UUSI VAJA

OULUN OPIIASKOTI
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN
ASEMAPIIRUSTUS 1/500
LUONNOSJÄNNITELMÄ 20.03.2007
PEKKA LOYSKÄ HKR / ARK / ART



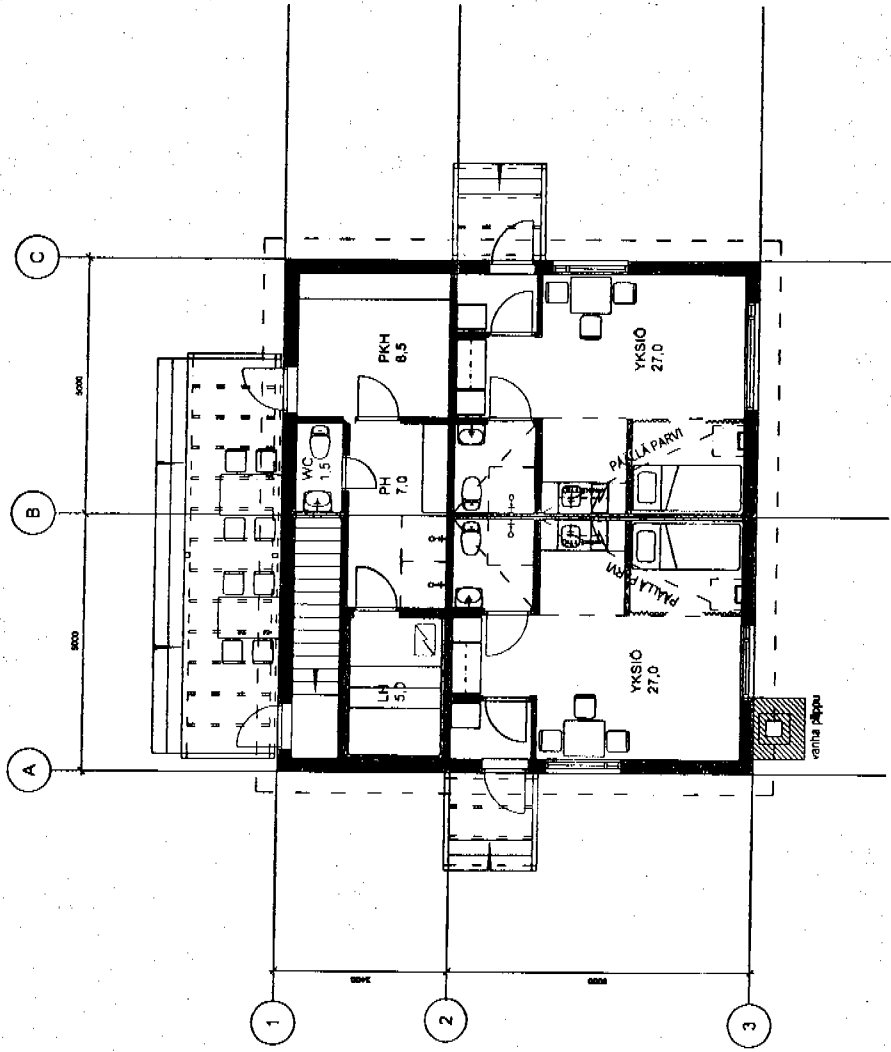
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1/100
OSASTORAKENNUS KAKKONEN

OUTAMON OPIILASKOTI
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1/100
LUONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART



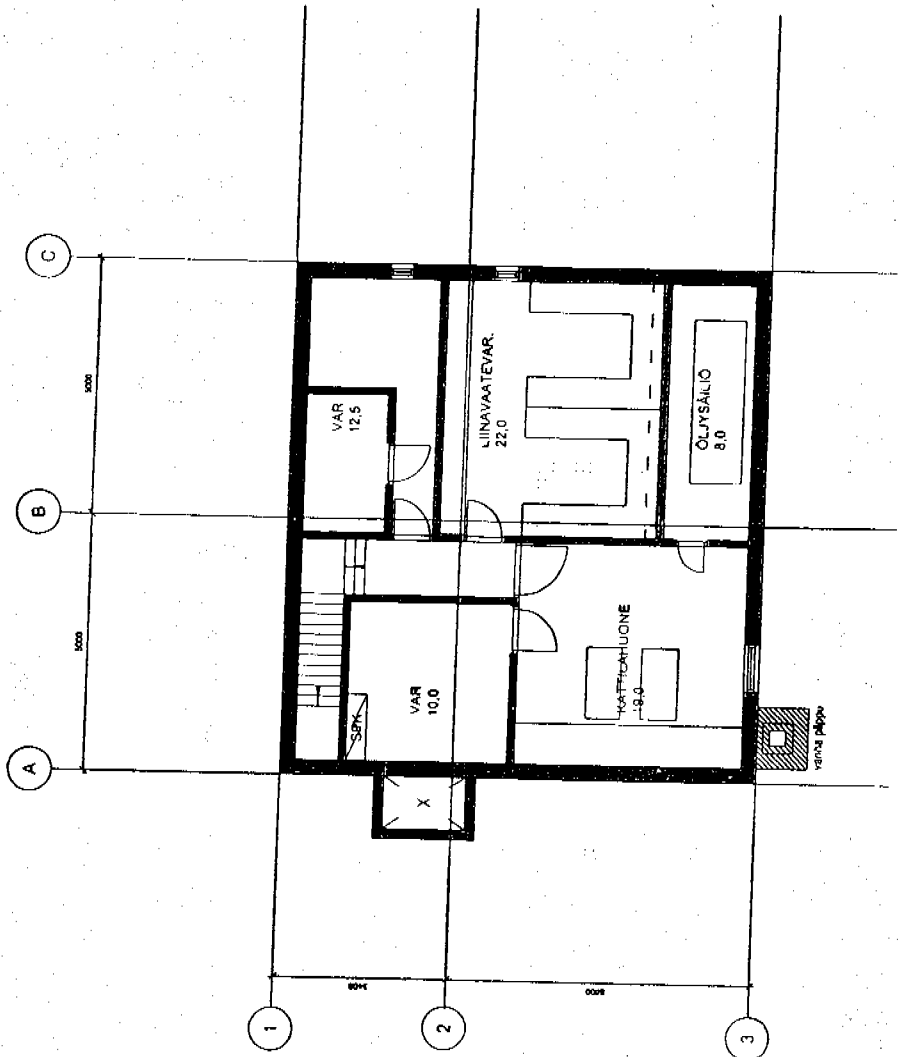
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS, 1/100
OSASTORAKENNUS YKKÖNEN

OUTAMON OPIILASKOTI
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS, 1/100
LJONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
PEKKA LÖYSKÄ HKR/ARK/ART



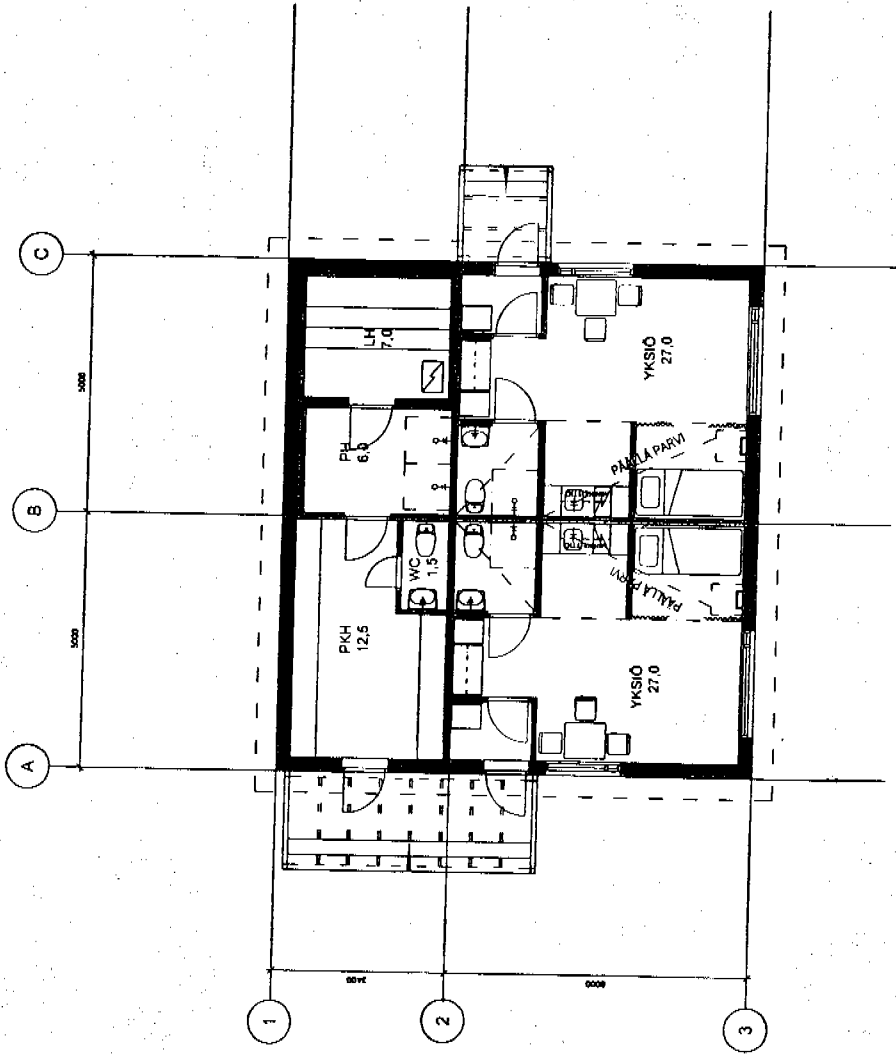
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1 / 100
 OSASTORAKENNUS KAKKONEN / SIIPI
 (KELLARITILAT SÄILYVÄT)

OUTAMON OPIILASKOTI
 OSASTO KAKKONEN / SIIPI
 POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1/100
 LUONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
 PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART



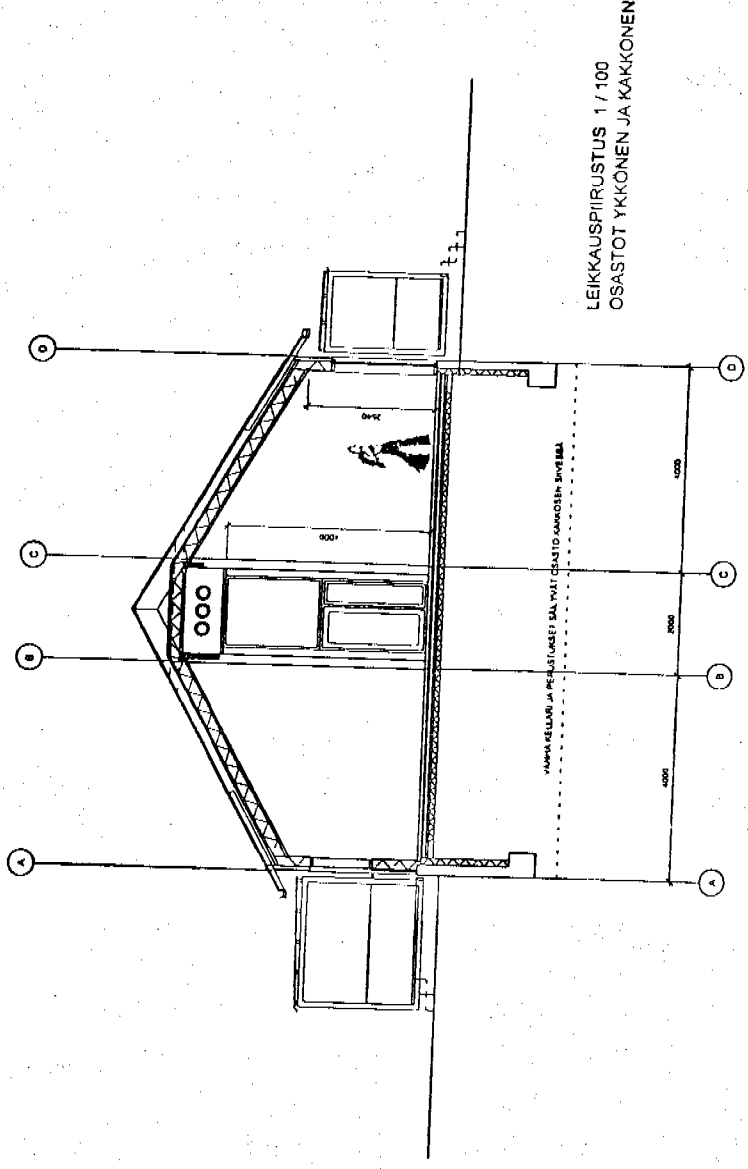
POHJAPIIRUSTUS, KELLARI 1 / 100
OSASTORAKENNUS KAKKONEN
(KELLARITILAT SÄILYVÄT)

OUTAMON OPIILASKOTI
OSASTO KAKKONEN / SIIPi
POHJAPIIRUSTUS: KELLARI 1 / 100
LUONNOSLUUNNITELMA 20.03.2007
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART



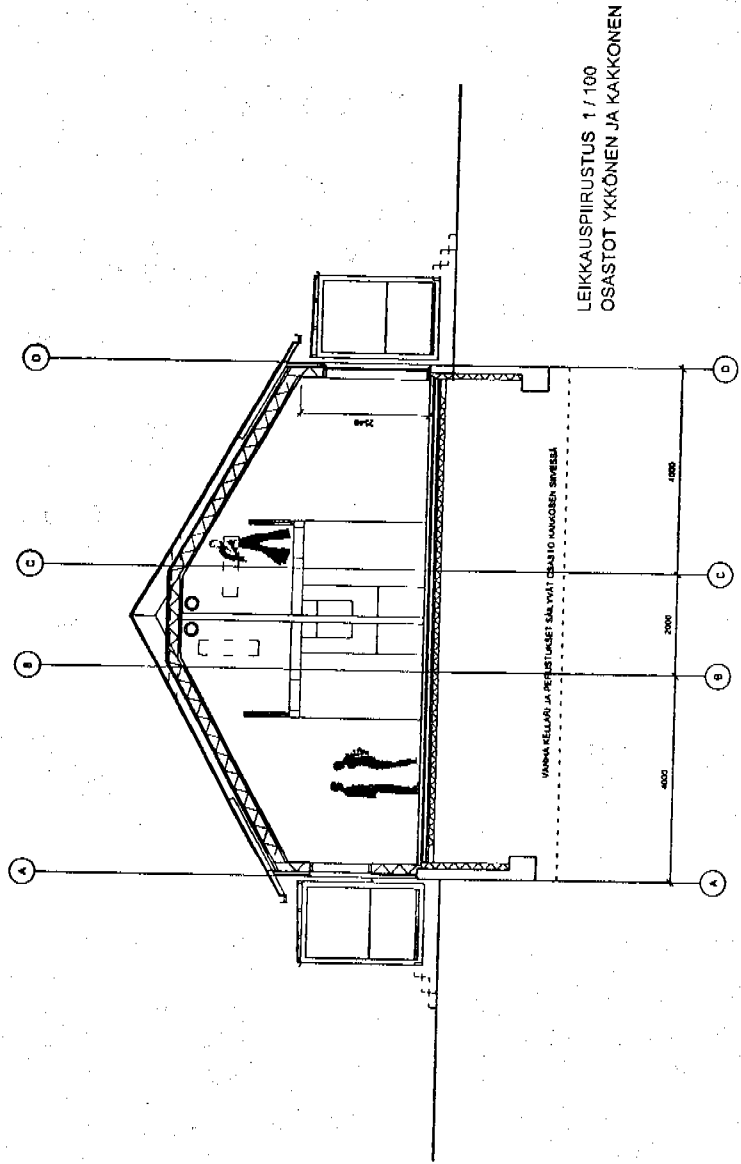
POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1 / 100
 OSASTORAKENNUS YKKÖNEN
 (EI KELLARIA)

OUTAMON OPPILASKOTI
 OSASTO YKKÖNEN / SIIPPI
 POHJAPIIRUSTUS, 1. KERROS 1/100
 LUONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
 PEKKA LOYSKÄ HKR / ARK / ART



LEIKKAUSPIIRUSTUS 1 / 100
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN

OUTAMON OPILASKOTI
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN
LEIKKAUSPIIRUSTUS 1/100
LUONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART

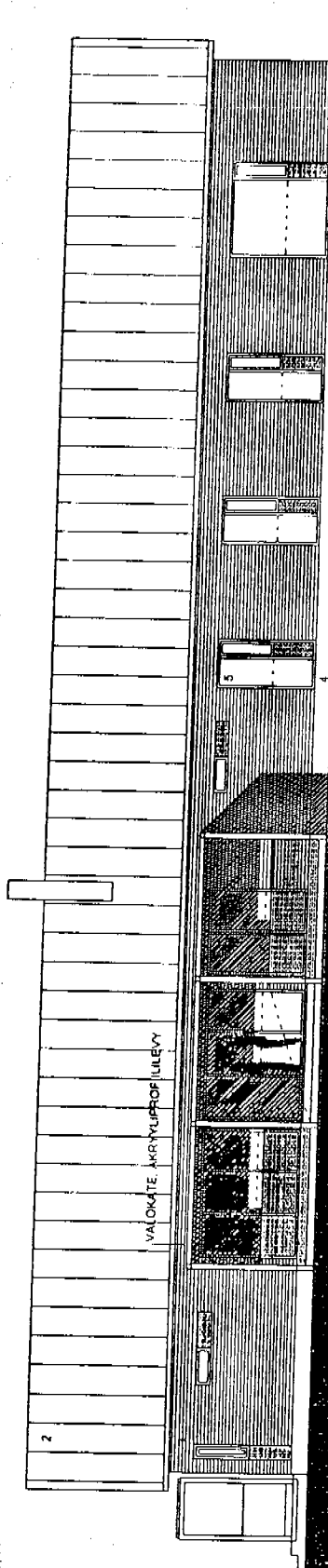


LEIKKAUSPIIRUSTUS 1 / 100
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN

OUTAMON OPPILASKOTI
OSASTOT YKKÖNEN JA KAKKONEN 1/100
LEIKKAUSPIIRUSTUS
LUONNOSUUNNITELMA 20.03.2007
PEKKA LOYSKÄ HKR / ARK / ART

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1 MAALATTU PUU
- 2 MAALATTU PELTI
- 3 SÄÄNKESTÄVÄ VANERI
- 4 BETONI
- 5 LASI

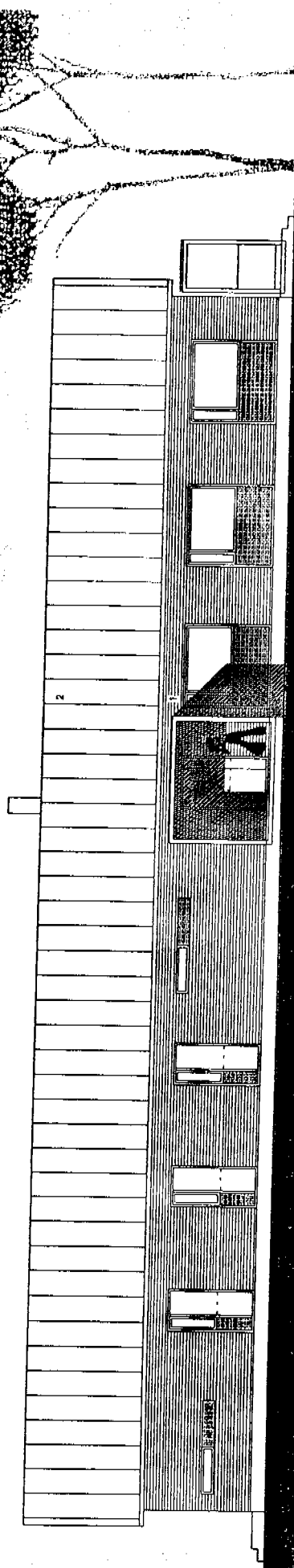


VÄLÖMÄTE, ARYYNUPROFIILILEVY

HOIKKINEN/STURZENEGGER/ARCTIC

© 2012 HOIKKINEN/STURZENEGGER/ARCTIC
 HOIKKINEN/STURZENEGGER/ARCTIC
 HOIKKINEN/STURZENEGGER/ARCTIC
 HOIKKINEN/STURZENEGGER/ARCTIC

- JULKISIVUMATERIAALIT:
- 1 MAALATTU PUU
 - 2 MAALATTU PELLTI
 - 3 SÄÄNKESTÄVÄ VANERI
 - 4 BETONI
 - 5 LASI

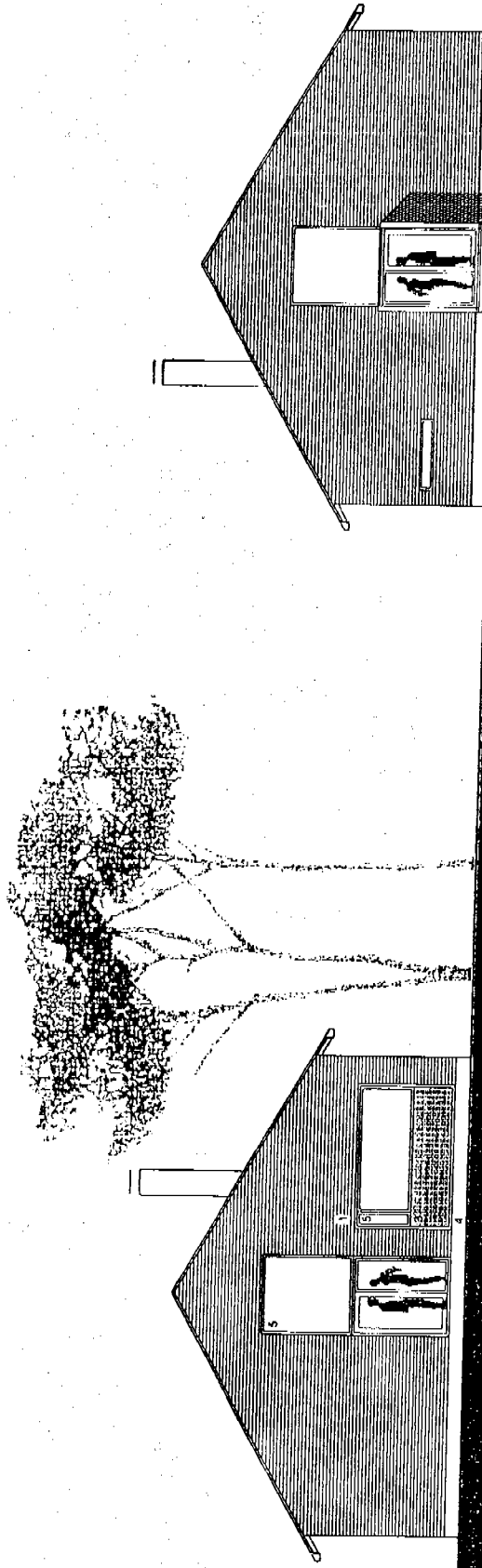


Julkisivu ja sisätilat: 1/100

Arkkitehti: A. S. ...
 Suunnittelusta vastaa: A. S. ...
 Piirustukset: A. S. ...
 Kuvitus: A. S. ...

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1 MAALATTU PUU
- 2 MAALATTU PELTI
- 3 SÄÄNKESTÄVÄ VANERI
- 4 BETONI
- 5 LASI



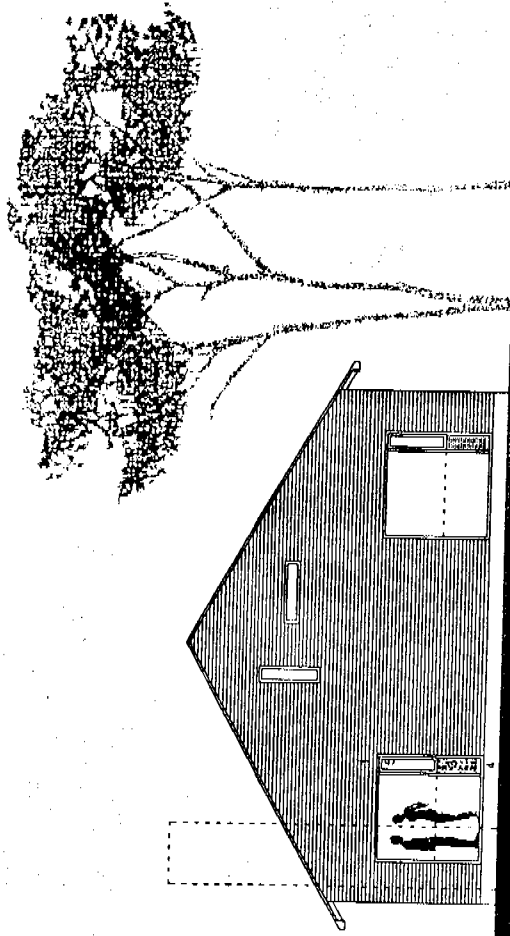
0766500020001000 JULKISIVUVAIHTO 1/7 1990

0766500020001000 JULKISIVUVAIHTO 1/7 1990

1971-1972
 SUUNNITTELIJA
 ARKITEHTTI
 OY

JULKISIVUMATERIAALIT:

- 1 MAALATTU PUU
- 2 MAALATTU PELTI
- 3 SAANKESTÄVÄ VANERI
- 4 BETONI
- 5 LASI



Sijainti: Keskisuomalainen Juhlakirkko, Helsinki

Projektin suunnittanut: Arkkitehtitoimisto S. Kallio & Co.
 Suunnittelusta vastannut: S. Kallio
 Suunnittelusta vastannut: S. Kallio
 Suunnittelusta vastannut: S. Kallio
 Suunnittelusta vastannut: S. Kallio

OUTAMON OPPLASKOTI
Osastot ykkönen ja kakkonen

17.4.2007

Hankenumero:

Hallintokunta: Tilakeskus / Sosv

Kortteli/osoite:

BRM2: 873

RM3:

Projektinjohtaja:

Pääsuunnittelija:

HKR-ARK

Suunnitelmien päiväys:

Laatija:

E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	3/2007	120,6	144,1

	ALV 0 %		ALV 22 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	1 405 000	1 609	1 714 100	1 963
LVI-tekniset työt	305 000	349	372 100	426
Sähkötekniset työt	173 000	198	211 060	242
	1 883 000	2 157	2 297 260	2 631
Taidehankinnat	20 000	23	24 400	28
	1 903 000	2 180	2 321 660	2 659
Rakennuttajan kustannukset*	329 000	377	400 340	459
Tilakeskuksen kustannukset	18 000	21	18 000	21
YHTEENSÄ €	2 250 000	2 577	2 740 000	3 139

* sisältää edellisen suunnitteluvaiheen kustannuks 8 775 €, alv 0%

kustannusarvio ei sisällä vanhojen rakennusten purkua 38 000 €, alv 0% 46 360, alv 22%

XX
XX
XX

17.4.2007

pvm

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, M.Laaksonen, Halttunen