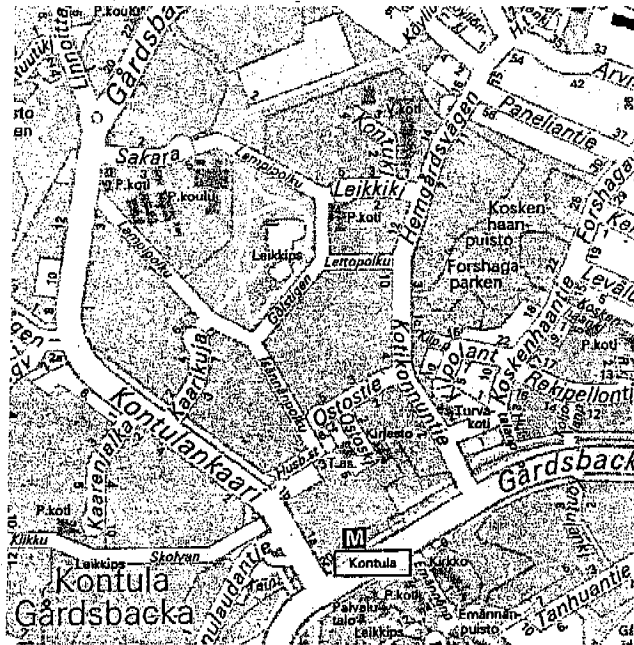


Kontulan uusi vanhustenkeskus

Hankesuunnitelma



28.1.2005

HELSINGIN KAUPUNKI

SOSIAALIVIRASTO
Kiinteistöpalvelukeskus

RAKENNUSVIRASTO
HKR- Rakennuttaja

Sisällysluettelo

0. Tiedot hankkeesta	3
0.1 Tiivistelmä	3
0.2 Hankesuunnittelutyöryhmä	4
1. Yhteenveto ja päätösehdotus	5
2. Johdanto	6
3. Toiminnalliset lähtökohdat	9
3.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	9
3.11 Sosiaaliviraston lähtökohdat ja tavoitteet vanhuspalvelujen kehittämiseksi	9
3.12 Kontulan vanhustenkeskuksen tarjoamien palvelujen tarve	11
3.2 Vaihtoehtojen kuvaus	14
4. Toiminnan kuvaus	15
4.1 Toiminta nykyisin	15
4.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen	16
5. Laajuus ja tilaohjelma	18
5.1 Tilat nykyisin ja muutostarpeet	18
5.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen	18
6. Hankkeen sijainti	21
7. Rakennuspaikka	21
7.1 Rakennuspaikka ja sen rakentamiskelpoisuus	21
7.2 Asemakaava ja tontti	22
8. Laatutaso	22
8.1 Toiminnallinen laatutaso	22
8.2 Tekninen laatutaso	23
9. Rakennuskustannukset	24
10. Aikataulu	24
11. Rahoitussuunnitelma	25
12. Käyttötalous ja henkilöstö	25
12.1 Vuokratulot	25
12.2 Henkilöstö	25
12.3 Irtokalusteet ja laitteet	25
12.4 Toiminnan käynnistämiskustannukset	25
13. Kiinteistön käyttötalous	25
14. Toteutus- ja ylläpitovastuut	26
15. Väistötilat ja toimintaolosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana	26
16. Muut tarvittavat selvitykset	26
LIITTEET (20 sivua)	26

0. Tiedot hankkeesta

0.1 Tiivistelmä

Hankkeen nimi	Kontulan uusi vanhustenkeskus
Osoite	Kotikonnuntie 14, 00940 Helsinki
Sijainti	47. kaupunginosa, Mellunkylä Kortteli 47031 Tontit 8 ja 9
Toiminta	Ryhmäkotityyppinen asumisyksikkö – 12 pitkäaikaisen hoidon solua (168 paikkaa) – 2 lyhytaikaisen hoidon solua (28 paikkaa) Palvelukeskus ja yhteistilat – 3 päivähoitoyksikköä (yhteensä 24 paikkaa) – ruokailutila, kahvio ja keittiö – salitiloja – saunatilat ja uima-allas – liikuntatiloja ja terapiatiloja – työpaja- ja kerhotiloja – palvelutiloja (kampaamo, jalkahoito, kirjasto)
Laajuus	Hankkeen bruttoala 17 050 brm ² Hankkeen hyötyala 10 094 hym ² – Ryhmäkotityyppinen asumisyksikkö 7241 hym ² – Palvelukeskus ja yhteistilat 2853 hym ² Huoneistoalaa yhteensä 14 688 htm ² - Ryhmäkotityyppinen asumisyksikkö 11 292 htm ² - Palvelukeskus 3396 htm ²
Kustannukset	35 600 000 euroa (alv 0 %) / 43 432 000 euroa (alv 22 %) Kustannusarvio liitteenä / liite 1
Ajoitus	hankesuunnitelman päätökset 2 – 4 / 2005 suunnittelun kilpailutus ja päätökset 5 – 7 / 2005 suunnittelu 8 / 2005 – 8 / 2006 urakkakyselyt 9 – 12 / 2006 toteutus 1 / 2007 – 12 / 2008
Toteutus	Hankkeen toteuttamisesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus. Hanke on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön lukuun lainarahoin.

0.2 Hankesuunnittelutyöryhmä

Hankesuunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt
(yhteystiedot erillisessä liitteessä / liite8):

Tilaaaja / käyttäjät	Sosiaalivirasto Unto Ojala Merja Sederholm Kristiina Pyykönen Airi Paasivuori Marja-Leena Laine Arja Peiponen Seija Muurinen Tarja Närvänen
Rakennuttaja	HKR- Rakennuttaja Pirjo Kajaste Jouni Mäkinen Pekka Karsimus Eira Kaskela
Suunnittelijat	Arkkitehtitoimisto Davidsson Oy Aki Davidsson Jaana Tarkela Aulikki Korhonen Insinööritoimisto Kontermo Oy Jukka Hyttinen Tomi Laakso Insinööritoimisto Pontek Oy Jarmo Honkanen Insinööritoimisto Veikko Vahvaselkä Oy Rauno Nyblom Mauri Pärnanen HKR- Arkkitehtuuriosasto Helinä Lohilahti
Muut yhteistyötahot	Kaupunkisuunnitteluvirasto / Kaisa Karilas Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto / Ifa Kytösaho HKR- Viherosasto / Raija Holopainen Pelastuslaitos / Tomi Pursiainen

1. Yhteenveto ja päätösehdotus

Helsingin väestörakenne tulee lähimmän 15 vuoden aikana muuttumaan. Ikäryhmissä 60–74 vuotta kasvu on suurin, yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa jyrkimmin vuoden 2020 jälkeen. Suurin haaste vanhuspalvelujärjestelmän kannalta on yli 85-vuotiaiden määrä, koska heistä joka neljäs arvioidaan olevan hoidon/palvelun piirissä. Voimakkain vanhusväestön määrän kasvu on lähivuosina idän, koillisen ja kaakon alueella.

Vuonna 2005 itäisellä alueella on käytössään 509 vanhainkotipaikkaa, joista nyt 150 on Kontulan vanhustenkeskuksessa. Kontulan vanhustenkeskukseen uudisrakentamisen yhteydessä on suunniteltu lisättäväksi 46 asukaspaikkaa.

Kontulan vanhustenkeskukseen kuuluu vanhainkoti / palvelukeskusrakennus sekä palvelutalorakennus, nämä sijaitsevat nyt erillisillä tonteilla.

Kontula vanhainkodin yhteydessä olevan palvelukeskuksen ydintoimintoja ovat ateriapalvelut, saunapalvelut sekä kuntoutus- ja liikuntapalvelut. Lisäksi ovat tarjolla askarteluosaston toiminnat, kirjasto, pesutupa ja jalkojenhoitajan sekä kampaajan palvelut. Palvelukeskuksen merkitys ikäihmisten kohtaustilana on alueella koettu tärkeäksi. Jatkossa merkitys kasvaa entisestään, kun painopiste siirtyy laitoshoidosta palveluasumisen puolelle.

Suunniteltu peruskorjaus

Ensimmäiseksi tutkittiin nykyisen vanhainkoti / palvelukeskusrakennuksen sekä palvelutalon peruskorjausta. Rakennukset ovat talotekniikan ja rakenteidensa osalta siinä kunnossa, että peruskorjausten kustannukset tehtyjen suunnitelmien mukaan lähenivät uudisrakentamisen tasoa. Peruskorjauksessa nykyisestä rakennuksesta pystytään hyödyntämään ainoastaan perustukset ja runko. Tilaratkaisuihin jäisi toiminnallisia puutteita. Peruskorjauksessa vanhainkodin asukasmäärä olisi myös vähentynyt 150:stä 131:een. Sosiaaliviraston, rakennusviraston ja kaupungin rahoitusjohdon neuvotteluissa päädyttiin siihen, että vaihtoehtona peruskorjaukselle tutkitaan uudisrakentamista.

Uudisrakentamisvaihtoehto

Kaupunkisuunnitteluvirasto sai tehtäväkseen etsiä uudisrakentamiselle soveltuvaa tonttia itäisen suurpiirin alueelta. Selvityksessään virasto päätyi siihen, ettei tällaista ole löydettävissä suurpiirin alueelta. Virasto esittikin, että uudisrakentamista tutkittaisiin nykyisillä vanhustenkeskuksen tonteilla. Tonttien rakentamismahdollisuudet selvitettiin kaupunkisuunnitteluviraston ja sosiaaliviraston yhteistyönä. Selvityksen mukaan asemakaavamuutoksen yhteydessä rakennusoikeutta voidaan kasvattaa ja samalla lisätä vanhainkotipaikkoja. Lisätua kaupunki saisi myös kaavoittamalla osan tonteista asuntorakentamiseen.

Uudisrakennuksessa on mahdollista ottaa paremmin huomioon toiminnan muuttuneet vaatimukset kuin peruskorjauksessa. Tämä hankesuunnitelma koskee vanhustenkeskusta, johon tulee ryhmäkotityyppistä asumista ja palvelukeskus. Hankesuunnitelmassa on selvitetty hankkeen laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä kaavamuutoksen edellyttämät palvelutalon laajuutta ja toimivuutta koskevat reunaehdot. Uuden yksikön

ryhmäkotityyppisen asumisen asukasmäärä on lyhytaikaispaikat mukaan lukien 196, lisäksi nykyiseen 46 paikkaa.
Palvelutalon hankesuunnitelma valmistellaan vuonna 2006 ja sen rakentaminen käynnistyy vanhainkoti / palvelutaloyksikön valmistuttua.

Peruskorjauksen kustannusarvio (THI 141,8) on 21 000 000 euroa (alv 0 %) / 25 620 000 euroa (alv 22 %). Vanhainkotiyksikön osuus näistä kustannuksista on noin 17 000 000 euroa (alv 0 %).

Uudisrakennuksen kustannusarvio (THI 140,9) on 35 600 000 euroa (alv 0 %) / 43 432 000 euroa (alv 22 %), josta vanhainkotiyksikön osuus kustannuksista on noin 27 370 800 euroa (alv 0 %).

Kustannukset vanhainkotipaikkaa kohti ovat peruskorjauksessa (paikkamäärä 131) 130 000 euroa (alv 0 %) ja uudisrakennuksessa (paikkamäärä 196) 140 000 euroa (alv 0 %).

Alustavan arvion mukaan vuokra tulee olemaan 13,79 euroa / m² / kk.

Päätösehdotus

Sosiaalilautakunta päättäne hyväksyä esityslistan liitteenä olevaan Kontulan uuden vanhustenkeskuksen hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen. Tarveselvityksen mukaan Kontulan vanhainkodin nykyistä asukas / hoitopaikkamäärää lisätään 150:stä 196:een.

Vuokra-arvio vanhainkodin osalta on 11 292 htm² x 13,79 € = 155 717 € / kk ja palvelukeskuksen osalta 3396 htm² x 13,79 € = 46 831 € / kk

Samassa yhteydessä lautakunta päättäne hyväksyä omalta osalta ja edelleen esittää kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi esityslistan liitteenä olevan Kontulan uuden vanhusten keskuksen hankesuunnitelman.

2. Johdanto

Yleistä

Kontulan nykyinen vanhustenkeskus käsittää vanhainkodin, palvelukeskuksen sekä palvelutalon. Vanhainkoti ja palvelukeskus sijaitsevat tontilla 47031/9 ja palvelutalo tontilla 47031/8. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1975. Rakennusten suunnittelusta on vastannut Helsingin kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosasto.

Rakennukset ovat pääosin alkuperäisessä asussaan. Tehtyjen kuntoselvitysten sekä esiintyneiden ongelmien mukaan palvelukeskus - ja vanhainkotirakennuksessa on kosteusvaurioita alapohjissa ja märkätiloissa, pintarakenteet ja kalusteet ovat käyttöikänsä lopussa. Myös julkisivut ja parvekkeet edellyttävät korjauksia. Rakennuksen talotekniikka on kokonaisuudessaan uusittava. Edellä mainittu pätee pitkälle myös palvelutaloon, palvelutalon julkisivut ovat jossain määrin paremmassa kunnossa kuin palvelukeskus/vanhainkotirakennuksessa.

Rakennusteknisten korjausten lisäksi tiloissa on suuria toiminnallisia muutostarpeita. Vanhustenkeskuksen toiminta-aikana on tapahtunut muutoksia niin toiminnan tavoitteissa kuin asiakas- ja asukaskunnan rakenteessa sekä fyysisessä

kunnossa. Rakennusten valmistuttua 70-luvulla asumaan tultiin yleensä omasta kodista ja asumaan pääsyn edellytyksenä oli, ettei tuleva asukas tarvinnut liikkumiseen kävelykeppiä isompaa apuvälinettä.

Nykyään vanhainkodin ja palvelukeskuksen asukkaat ovat entistä huonokuntoisempia. Suuri osa asukkaista tarvitsee liikkumiseen joko rollaattoria tai pyörätuolia. Tämän muutoksen vuoksi tilojen helppokäyttöisyyden vaatimus korostuu. Wc- ja pesutilojen tulee olla apuvälineitä käyttävälle mitoitettuja, ja sellaisia, joissa henkilökunnan on helppo avustaa asukkaita. Myös yhteisten tilojen tulee olla riittäviä asukkaiden ja henkilökunnan yhteiseen toimintaan. Tällä hetkellä suuri osastokoko, asuinhuoneiden wc-tilojen ahtaus ja yhteistilojen niukkuus eivät anna mahdollisuuksia nykyisten tavoitteiden mukaiselle toiminnalle.

Toiminta-ajatuksensa mukaan Kontulan vanhustenkeskuksen perustehtävä on "tukea asukasta selviytymään mahdollisimman arvokkaasti ja taata hänen oikeutensa arvokkaaseen elämään". Asukkaan tai asiakkaan olemassa olevaa toimintakykyä pyritään kohentamaan ja ylläpitämään mahdollisimman pitkään. Kuntouttavalle toiminnalle luodaan tulevassa hankkeessa hyvät edellytykset niin sisä- kuin ulkotiloissakin. Kontulan monipuolinen palvelukokonaisuus (palvelukeskus, vanhainkoti ja palvelutalo) tarjoaa suuren yksikön etuina tehokkuutta ja taloudellisuutta.

Hankkeen vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet

Peruskorjaus

Kaupungissa toimii neljä vanhustenkeskusta / Kustaankartanon vanhusten keskus, Riistavuoren vanhusten keskus, Roihuvuoren vanhustenkeskus sekä Kontulan vanhustenkeskus. Näistä Kustaankartanossa on ollut meneillään pitkään jatkunut peruskorjauskierros sekä rakennusten että ulkoympäristön osalta. Roihuvuoren ja Riistavuoren peruskorjaukset ovat valmistuneet ja lopputulos on ollut tiloihin suunnitellun toiminnan kannalta erittäin hyvä. Kun edellä mainitut peruskorjaukset saatiin onnistuneesti toteutettua, ryhdyttiin valmistelemaan viimeisenä vuorossa olevan Kontulan vanhusten keskuksen peruskorjausta.

Tämä peruskorjauksen suunnittelu on ollut käynnissä 1990 luvun loppupuolelta lähtien. Kontulan palvelukeskuksen ja vanhainkodin peruskorjaus- ja muutostyöstä järjestettiin vuonna 2001 arkkitehtuurikutsukilpailu, yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Hankesuunnittelu käynnistettiin HKR- Rakennuttajan johdolla. Vanhainkotiin ja palvelukeskukseen liittyvän palvelutalon peruskorjaussuunnitelua on viety eteenpäin sosiaaliviraston, Kiinteistö Oy Helsingin palveluasunnot ja asuntotuotantotoimiston yhteistyönä samanaikaisesti palvelukeskus / vanhainkoti-projektin kanssa.

Hankesuunnitteluprosessin edetessä kummankin hankkeen osalta (Vanhainkoti/palvelukeskus ja palvelutalo) on todettu, että ne ovat huomattavasti huonommassa kunnossa, kuin alustavien kuntokartoitusten mukaan oli odotettavissa. Vanhainkoti/palvelukeskus yksikössä on aiemmin todettujen vaurioiden lisäksi vakavana ongelmana vuonna 2003 ilmennyt rakennuksen pohjaviemärien vuotaminen rakennuksen alustatilaan. Rakenteissa on todettu laajalti kosteusvaurioita. Julkisivut ovat myös sellaisessa kunnossa, että ne edellyttävät laajaa kunnostusta. Myös tilasuunnittelu eli nykyisten toiminnan aiheuttamien vaatimusten so-

vittaminen oleviin rakenneratkaisuihin osoittautui vaikeaksi. Esim. rakennusrungon tiheä kantavien pilarien verkosto olisi aiheutunut ahtausta asuinhuoneisiin, esteitä kulkuväylille. Osa yhteistiloista olisi myös jäänyt pimeiksi.

Suunnitelmien edettyä kustannuslaskentavaiheeseen jouduttiin toteamaan kumman yksikön osalta peruskorjaus nykyvaatimuksia vastaavalle tasolle lähes uudisrakentamisen hintaiseksi.

Vanhainkoti/palvelukeskusrakennuksen esiin tulleet kosteusvauriot ja pohjaviemärit on korjattu vuoden 2004 aikana siihen kuntoon, että toiminta voi jatkua niin kauan, että nyt suunnitteilla oleva uudishanke saadaan valmiiksi.

Kontulan vanhustenkeskus sekä palvelutalo uudisrakennushankkeena

Sosiaaliviraston ja rakennusviraston johdon yhteistyöneuvottelussa syksyllä 2002 päädyttiin selvittämään uudisrakennusvaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksia. Asiaa käsiteltiin myös kaupungin rakennushankkeiden kustannuksia seuraavassa työryhmässä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto sai tehtäväkseen sopivan tontin etsinnän. Kun sopivaa tonttia ei itäisen suurpiirin alueelta löytynyt, esitti kaupunkisuunnitteluvirasto, että tutkittaisiin uudisrakentamista nykyisillä tonteilla.

Sosiaalivirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat vuonna 2003 selvittäneet mahdollisuutta rakentaa tonteille uudisrakennukset siten, että tonteista lohkaistaan lisäksi erillinen asuinrakennustontti. Tämän selvitystyön pohjalta on käynnistetty vanhainkodin ja palvelukeskuksen hankesuunnittelu ja tullaan myöhemmin (2006) käynnistämään palvelutalon hankesuunnittelu.

Samanaikaisesti kaupunkisuunnitteluvirastossa on viety eteenpäin hankkeiden edellyttämää asemakaavan muutostyötä. Uudisrakentamisvaihtoehto mahdollistaa myös vanhainkodin hoitopaikkamäärän huomattavan lisäyksen.

Tavoitteena on viedä toteutusprojekti eteenpäin niin, että nykyinen vanhainkoti osa voi olla käytössä väistötilana uudisrakentamisen ajan. Uuden vanhustenkeskuksen valmistuttua nykyinen voidaan purkaa ja palvelutalon rakentaminen voi käynnistyä. Palvelutalon laajuus määritellään vuonna 2006 valmistuvassa hankesuunnitelmassa.

Vaihtoehtojen kustannustarkastelua

Peruskorjaus

Vanhainkoti/palvelukeskuksen peruskorjauksen kustannukset ovat 21 milj. euroa (alv 0 %). Mikäli peruskorjaus toteutettaisiin, vanhainkodin asukkaille olisi hankittava väliaikaiset väistötilat, arvioitu kustannus väistötilojen vuokran osalta on 2 miljoonaa euroa eli kustannukset siis yhteensä 23 miljoonaa euroa.

Peruskorjausvaihtoehdossa nykyinen asukasmäärä 150 vähenisi 131:n. Vanhainkotiyksikön osuus peruskorjauksen kustannuksista on noin 17 miljoonaa euroa (alv 0 %). Näin ollen kustannukset hoito/asukaspaikkaa kohden ovat 130 000 euroa (alv 0 %).

Uuden vanhusten keskuksen rakentaminen

Uudisrakennuksen kustannukset ovat 35,6 milj. euroa (alv 0 %). Uudisrakentamisen ajan nykyinen vanhainkoti voi toimia väistötilana.

Uudisrakentamisen yhteydessä hoito/asukaspaikkoja voidaan lisätä 196:en. Vanhainkotiyksikön osuus on noin 27,37 miljoonaa euroa (alv 0 %). Näin ollen kustannukset hoito/asukaspaikkaa kohden ovat 140 000 euroa (alv 0 %).

Vanhainkodin purkukustannukset sisältyvät kustannusarvioon, samoin vanhainkodin ja palvelutalon autopaikkojen rakentaminen silloinkin, kun paikat sijaitsevat katualueella.

Lisäksi tulee maksettavaksi palvelutalon purkukustannuksia. Myös asemakaavamuutoksen edellyttämä katurakentaminen sekä sadevesiviemärointi tuovat kustannuksia noin 300 000, mikä ei sisälly tämän hankkeen kustannuksiin.

Vanhustenkeskuksen ja palvelutalon yhteenlaskettu kerrosala on alustavasti 19 450 kem². Uudisrakentamismuutostodossa alueelle saadaan myös mahtumaan lisärakentamista 4000 m². Lisääntynyt rakennusoikeus kasvattaa tontin arvoa noin 1,6 miljoonaa euroa.

Kustannustarkastelu on tehty kustannustasossa 12/2004.

Liitteenä HKR- Rakennuttajan selvitys hankkeen vaiheista (1.12.2004). **liite 4**

3. Toiminnalliset lähtökohdat

3.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

3.11 Sosiaaliviraston lähtökohdat ja tavoitteet vanhuspalvelujen kehittämiseksi

Helsingin vanhuspalveluohjelman mukaan palvelutarjonnan uudistamisessa on ensisijaisesti kysymys laadun parantamisesta ja palvelujen mahdollisimman taroituksenmukaisesta kohdentamisesta. Laitoshoidossa on kysymys laitoshoidon sisällön uudistamisesta ja oikeasta määrästä. Erityistä huomiota kiinnitetään hoidon yksilöllisyyteen ja laitosten viihtyisyyteen sekä eri tahojen yhteistyön kehittämiseen. Keskeistä on dementoituneiden hoidon ja riittävän henkilöstön sekä laitoskohtaisten kehittämisprojektien toteuttaminen. Tavoitteena on siis siirtää painopistettä raskaasta laitoshoidosta palveluasumiseen sekä tukea mahdollisimman hyvin omassa kodissaan asuvaa vanhusta. Tämän seurauksena vanhainkoteihin tulee ja niissä on kyettävä hoitamaan entistä avuttomampia asukkaita. Erityiset dementoituneet ja psykiatriset asukkaat tarvitsevat enenevässä määrin laitospaikkoja.

Helsingin väestörakenne tulee muuttumaan merkittävästi vuoteen 2025 mennessä. Ikärakenteessa suurin muutos tulee olemaan iäkkäiden asukkaiden määrän ja väestöosuuden kasvu. 60- 74 -vuotiaiden määrä tulee Helsingissä kasvamaan jyrkästi lähimmän 15 vuoden aikana. Lisäksi yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa vähitellen, jyrkin kasvuvaihe ajoittuu vuoden 2020 jälkeen. Yli 75-vuotiaiden määrä tulee Helsingissä lisääntymään 35 365:sta 58 800:een vuoteen 2025 mennessä. (Helsingin väestöennuste2003 - 2025, 31.)

Tämän väestöennusteen mukaisesti vanhainkotipaikkojen kattavuuden ollessa 5 % (nyt n. 6,7 %) paikkamäärän lisäystarve olisi n. 1170 vanhainkotipaikkaa ja tehostetun palveluasumisen kattavuuden ollessa 3 % (nyt n. 3,6 %) n. 703 paikkaa vuoden 2025 loppuun mennessä. Vuoteen 2011 mennessä paikkamäärän lisäystarve on edellä mainituilla kattavuuksilla 161 vanhainkotipaikkaa ja 96 tehostetun palveluasumisen paikkaa.

Suurpiirikohtaisesti on ikääntyneiden ikäryhmäkohtaisia ennustetietoja saatavissa vuoteen 2011 asti. Koko kaupungin vanhusväestön määrän ennustetaan kasvavan vuodesta 2002 vuoteen 2011 mennessä 3 210 henkilöllä. Voimakkain vanhusväestön määrän kasvu on lähivuosina idän, koillisen ja kaakon alueella. (Helsingin väestöennuste 2003- 2025, 31.)

Suurin haaste vanhuspalvelujärjestelmän kannalta on yli 85-vuotiaiden vanhusien määrä, koska tuon iän ylittäneistä ainakin joka neljännen arvioidaan olevan hoidon/palvelun piirissä. Koko kaupungissa yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa vuoden 2011 loppuun mennessä 1 485 henkilöllä. Mikäli heistä joka neljäs on vanhuspalveluiden piirissä, on tämä määrä 371 palvelun tarvisijaa lisää. Kaakkoisen ja pohjoisen alueen yli 85-vuotiaiden prosentuaalinen osuus vanhusväestöstä kasvaa rajuimminkin, nykyisestä noin 6 -7 prosenttiyksiköllä. Määrällisesti kasvu on suurinta idässä, 478 henkeä. (Helsingin väestöennuste 2003- 2025, 31.)

Itäisen, keskisen ja koillisen alueen erityispiirteinä ovat asiakkaat, joilla on jo ennen vanhuusikää pysyvän laitoshoidon tarve. Kyse on usein pitkäaikaisen ympärivuorokautisen huolenpidon tarpeesta tai puutteellisista asumisolastoista. Väestötilastojen valossa uusien vanhusien palvelujen hankkeiden sijoittumista, itäiselle, koilliselle ja kaakkoiselle suunnalle tulisi suosia. (Helsingin väestöennuste 2003- 2025, 31.)

Vanhusten palvelujen tarve itäisen suurpiirin alueella

Vuosi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Väestö yhteensä 1.1.	97 235	97 740	99 047	99 975	100 757	101 324	102 234	103 606	105 284
75 + -vuotiaat	4 725	5 004	5 169	5 444	5 679	5 913	6 130	6 363	6 612
85 + -vuotiaat	921	972	970	1 025	1 096	1 146	1 219	1 280	1 389

Suurpiirin väestön määrä kasvaa ennusteen mukaan vuodesta 2004 vuoteen 2011 noin 7500 asukkaalla. Väestö ikääntyy ja ennustekauden loppuun mennessä 75 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa noin 2000 asukkaalla.

Itäisessä suurpiirissä oli 1.1.2004 asukkaita 97 740. Heistä 75 vuotta täyttäneitä oli 5 004 eli 5,1 %. Vuoteen 2011 mennessä itäisen suurpiirin väestön ennustetaan olevan 105 284 ja näistä 75 vuotta täyttäneitä 6 612 (6,3 %). Asukkaista 85 vuotta täyttäneitä oli vuoden 2004 alussa 972 (1 %) ja vuoteen 2011 mennessä on 1 389 (1,3 %). (Helsingin väestö vuodenvaihteessa 2003- 2004 ja väestömuutokset vuonna 2003 ja Helsingin seudun aluesarjat)

Vuoden 2005 alusta itäisen suurpiirin nykyinen alue laajenee sosiaaliviraston organisaatiouudistuksen myötä siten, että itäinen vanhuspalvelualue käsittää jat-

kossa myös nykyinen kaakkoisen suurpiirin. Alla olevassa taulukossa on kuvattu 1.1.2004 väestötietojen ja 2003- 2011 väestöennusteen pohjalta vuoden 2005 alusta muodostettavan itäisen vanhuspalvelualueen väestökehitystä.

Vuosi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Väestö yhteensä 1.1.	144 656	146 545	147 367	148 060	148 263	149 213	150 257	151 536
75 + -vuotiaat	8 179	8 340	8 656	8 928	9 178	9 393	9 621	9 862
85 + -vuotiaat	1 658	1 642	1 756	1 870	1 958	2 060	2 158	2 307

3.12 Kontulan vanhustenkeskuksen tarjoamien palvelujen tarve

Pitkäaikaispaikat

Pitkäaikaishoidossa nykyisen Kontulan vanhainkodin osastot ovat liian suuria eikä nykyinen tilaratkaisu anna mahdollisuutta toivottuun ryhmäkotityyppiseen työskentelyyn. Dementiapaikkojen vähyyden vuoksi joudutaan muistamattomia vanhuksia sijoittamaan myös osastoille, jotka eivät sovellu ko. asiakasryhmälle esim. liian suuren asuinyksikkökoon vuoksi.

Lyhytaikaispaikat

Lyhytaikaishoito tukee kotihoitoa. Lyhytaikaishoitoa tarvitaan erityisesti omaishoitajien hoitotyön tukemiseen ja lomapaikoiksi. Dementiaa sairastavien lyhytaikaishoito järjestetään pääsääntöisesti intervallihoidoina. Vuonna 2004 lyhytaikaisen hoidon paikkoja kaupungin omissa ja ostopalvelutaloissa ja vanhainkodeissa ja pitkäaikaissairaaloissa oli yhteensä 185 (5/2004).

Palveluasuminen

Itäisen sosiaalikeskuksen palvelutaloprojektin työryhmän selvityksen (Palvelutalojen kehittämisen suunta idässä, toukokuu 2003) mukaan osasta tavallista palveluasumista voidaan luopua. Kaikkien palvelutalojen tilat eivät nykyisellään sovellu huonokuntoisten vanhusten hoitamiseen vaikkakin hyvin edelleen vanhusten tavallisiksi vuokra-asunnoiksi (senioriasunnoiksi) tai tehostettuun palveluasumiseen remontoimalla tiloja. Vuodesta 2003 vuoteen 2008 mennessä tehostetun palveluasumisen lisätarve (3,4 %:n mukaan) olisi noin 90 – 100 paikkaa, jolloin paikkoja olisi 210.

Edellä mainitun kaltaisia löydöksiä havaittiin myös selvityksessä, joka tehtiin Helsingin kaupungin tuottamasta vanhusten palveluasumisesta vuonna 2003 (Varis, Muurinen ja Peiponen). Raportissa esitettiin kehittämisehdotuksiin pohjautuen omien palvelutalojen henkilöstöresursseja suunnitellaan lisättäväksi vuoden 2005 alusta alkaen.

Päivätoiminta

Vuonna 2004 itäisellä alueella toimii kolme päivätoimintayksikköä: Kontutupa (8 paikkaa), Päivikki (8 paikkaa) ja Ruskopirtti (8 paikkaa). Asiakaspaikkoja on yhteensä 24. Kontutupa ja Ruskopirtti ovat kotipalvelun alaista toimintaa ja Päivikki yhteispalvelukeskuksen/Kontulan vanhustenkeskuksen alaista toimintaa. Kaikissa yksiköissä järjestetään toimintaa pääsääntöisesti dementoituneille henkilöille.

Ruskopirtissä ja Päivikissä on toimintaa myös niille vanhuksille, joilla ei ole muistamattomuutta.

Kontulan palvelukeskuksen tiloissa toimii päivätoimintayksikkö Päivikki. Yksikkö saa oheispalvelunsa (ateria-, sauna-, virkistys-palvelut) palvelukeskukselta ja asiakkailta on mahdollisuus käyttää kaikkia palvelukeskuksen tiloja ja välineitä (esim. kuntoutustilat, kuntovälineet). Kontutupa toimii väliaikaisesti Mellunmäen palvelutalon tiloissa

Päivätoiminta tukee kotihoitoa. Päivätoiminta kohdennetaan erityisesti dementiaa sairastaville ja omaishoidossa oleville vanhuksille. Toiminta Kontulan vanhusten keskuksessa tuo synergiahyötyjä ja inhimillisesti madaltaa kynnyistä eri hoitomuotojen välillä.

Palvelukeskustoiminta

Sosiaalilautakunta päätti 4.5.2004, että vanhusten palvelu- ja virkistyskeskusten toimintaa jatketaan sosiaaliviraston johtamana ja kehittämänä. Lisäksi sosiaalilautakunta kehotti sosiaalivirastoa kehittämään ja vahvistamaan yhteistoimintaa palvelukeskusten käyttäjien, alan järjestöjen ja vapaaehtoistoimijoiden kanssa.

Itä-Helsingissä Kontulan palvelukeskus on alueellinen toimintakeskus kaikille helsinkiläisille eläkeläisille ja palvelukeskuksen palveluja voivat käyttää myös työttömät. Lisäksi Kontulan palvelukeskuksella on merkittävä rooli samassa yhteydessä sijaitsevien vanhainkodin ja palvelutalon virkistystoiminnan järjestämisessä, kuten kaikilla kolmella vanhustenkeskuksien yhteydessä sijaitsevalla palvelutalolla.

Palvelukeskuksen yhteistyökumppaneina toimivat työväenopisto, joka järjestää lähinnä kieli- ja kädentaitokursseja sekä seurakunta, joka järjestää messun keran kuukaudessa. Edellä mainittuja lukuun ottamatta Kontulan palvelukeskuksen toiminta järjestetään oman henkilökunnan voimin.

Palvelukeskuksen henkilökunnan työpanosta on viimeisten vuosien aikana kohdennettu etsivän työotteen avulla lähinnä itäisen alueen huonokuntoisiin ja syrjäytyneisiin ja syrjäytymässä oleviin eläkeläisiin. Palvelukeskuksessa toimii sosiaaliohjaaja, jonka yhteistyökumppaneina etsivässä työssä ovat sosiaali- ja terveydenhuollon työntekijöiden lisäksi eri järjestöt ja yhteisöt.

Edellä mainitun kohdennuksen myötä erityistä tukea tarvitseville asiakkaille on järjestetty erityisryhmiä, kuten esimerkiksi fyysisesti ja/tai psyykkisesti toimintarajoitteisten liikunta- ja keskusteluryhmiä. Palvelukeskus järjestää myös omaisten tukiryhmiä, sosiaali- ja terveydenhuoltoon liittyvää neuvontaa sekä tarvittaessa kotikäyntejä.

Palvelukeskuksen ydintoimintoja ovat ateriapalvelut, saunapalvelut sekä kuntoutus- ja liikuntapalvelut. Lisäksi asiakkaille on tarjolla askarteluosaston toiminnat, kirjasto ja lukusali, pesutupa, jalkojenhoitajan, kampaajan ja kahvion palvelut sekä kuntoutusosaston eritasoiset voimistelu- ja liikuntaryhmät sekä kuntovälineiden käyttö. Edellä mainittujen toimintojen ja palveluiden lisäksi palvelukeskuksen tärkeänä tehtävänä on toimia ikäihmisten kohtaamispaikkana, jolloin avainkäsitteitä ovat yhteisöllisyys ja hyvinvointi, etenkin hyvinvoinnin sosiaalinen ulottuvuus.

Kontulan vanhusten keskus

Haasteena on tukea kotihoitoa ja järjestää palvelut tarpeen mukaan vanhuksen kunnan vaihdellessa. Tavoitteena on, ettei vanhus jonota hoitopaikasta toiseen. Kontulan vanhusten keskuksen tapaan toimiva keskus, missä on useita yksiköitä (päivätoiminta, lyhytaikainen hoito, pitkäaikaishoito, palveluasuminen, senioriasuntoja) pystyy antamaan vanhuksen vaihtelevan kunnan mukaista tarpeen mukaista hoitoa. Edellytyksenä ovat muuntuvat tilat ja ”saman katon alla” liikkuva, riittävä henkilökunta ja kiinteä yhteys kotihoitoon ja alueen muihin toimijoihin.

Kontulan vanhusten keskuksen vahvuutena on sen verkostoituminen alueella erityisesti vapaaehtoisten kanssa, profiloituminen tuottamaan palveluja entistä huonokuntoisemmille eläkeläisille, ammattitaitoinen henkilökunta sekä moniammatillisen yhteistyön hyödyntäminen laitos- ja avohuollon toimiessa samassa keskuksessa.

Helsingin vanhustalvohjelman mukaan tavoitteena on palvelujen mahdollisimman tarkoituksenmukainen kohdentaminen ja painopisteen siirtäminen raskeasta laitoshoidosta kevyempiin hoitomuotoihin. Tämän seurauksena vanhainkodissa hoidetaan entistä avuttomampia asukkaita ja dementoituneiden ja psykogeriatristen asukkaiden osuus laitoshoidossa olevista on kasvamassa.

Helsingin väestörakenne tulee lähimmän 15 vuoden aikana muuttumaan. Ikäryhmissä 60–74 vuotta kasvu on suurin, yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa jyrkimmin vuoden 2020 jälkeen. Suurin haaste vanhustalvohjelmän kannalta on yli 85-vuotiaiden määrä, koska heistä joka neljäs arvioidaan olevan hoidon/ palvelun piirissä.

Voimakkain vanhusväestön määrän kasvu on lähivuosina idän, koillisen ja kaakon alueella. Saman alueen erityispiirteitä ovat asiakkaat, joilla on jo ennen vanhuusikää pysyvän laitoshoidon tarve.

Itäisen suurpiirin väestön on laskettu kasvavan vuosina 2003–2011 yli 8000 asukkaalla. Väestö ikääntyy ja ennustekauden loppuun mennessä 75 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa lähes 2000 asukkaalla, joista 85 vuotta täyttäneiden osuus on lähes 500.

Vuonna 2003 itäisellä suurpiirillä on käytössään 283 vanhainkotipaikkaa, joista 150 on Kontulan vanhainkodissa. Pidettäessä itäisen suurpiirin käytössä olevat vanhainkotipaikat vuoden 2003 tasolla suhteessa väestömäärään, on lisäystarve vuoteen 2008 mennessä noin 60 paikkaa.

Kontula vanhainkodin yhteydessä olevan palvelukeskuksen ydintoimintoja ovat ateriapalvelut, saunapalvelut sekä kuntoutus- ja liikuntapalvelut. Lisäksi ovat tarjolla askarteluosaston toiminnat, kirjasto, pesutupa ja jalkojenhoitajan sekä kampaajan palvelut. Palvelukeskus merkitys ikäihmisten kohtauspaikkana on alueella koettu tärkeäksi. Jatkossa merkitys kasvaa entisestään, kun painopiste siirtyy laitoshoidosta palveluasumisen puolelle.

Ravintokeskus

Nykyinen ravintokeskus toimii yhdessä kerroksessa. Neliöt ovat nykyiseen toimintaan nähden riittävät lukuun ottamatta tavarankuljetusta varten vastaantotilaa. Tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Hygieenisen tason ylläpitämistä ravintokeskuksessa vaikeuttavat huonokuntoiset ja käytössä kuluneet pintarakenteet. Tilat eivät enää täytä elintarvikehygienian korkeita laatuvaatimuksia.

Tavarankuljetusta varten on pääjulkisivulla katoksellista vastaanottoalaa ei ole. Osa kuljetusliikkeen palautettavista tavarankuljetusrullakoista joudutaan säilyttämään ulkona pääjulkisivulla tilanpuutteen vuoksi.

Jätehuolto ei täytä paloturvallisuus-, ekologisuus- ja esteettisyysvaatimuksia. Erillistä jätehuonetta ei ole. Biojätteet kerätään jäteastioihin ravintokeskuksessa olevaan jätekylmiöön. Ravintokeskuksessa ei ole jätteen lajittelulle tilaa. Vain biojäte ja pahvit lajitellaan.

Lattiarakenteisiin on päässyt valumaan runsaasti vettä. Laattojen saumat vuotavat. Erityisesti LVI-tekniikka on uusimisen tarpeessa.

Omavalvonnan automaattisia seuranta- ja rekisteröintijärjestelmiä ei ole. Päivittäinen ruoan ja varastotilojen lämpötilojen rekisteröinti ja käsin kirjaaminen vie runsaasti työaikaa ja on toimintona riskialtis.

Koneet ja laitteet ovat huonokuntoisia. Sähkökeskuksen kapasiteetti ei riitä tuleville uusille laitteille. Kalusteet ovat huonokuntoiset.

Astianpesutilan melu kuuluu ruokasaliin ja muualle ravintokeskukseen. Ruokasali on ahdas, pimeä ja epäkäytännöllinen. Tilassa on huono ilmanvaihto. Linjasto ei ole asiakkaiden omatoimiseen annosteluun soveltuva. Apuvälineillä kulkeville asiakkaille ei ole riittävästi tilaa.

Vanhainkodin asukkaiden ateriat (nykyisin annosrasioissa) kuljetetaan osastoille samalla hissillä kuin muu osastojen huolto. Osastojen käytettyjen vaippojen kuljetus aiheuttaa hississä voimakkaita hajuhaittoja.

Ravintokeskuksen naistyöntekijöillä on sosiaalililat vanhainkodin muiden työntekijöiden kanssa samassa tilassa, mikä on hygieniariski. Miesten sosiaalililat ovat ravintokeskuksessa. Heille ei ole asiallista suihkutilaa.

3.2 Vaihtoehtojen kuvaus

1. Vanhainkodin ja palvelukeskuksen (sekä palvelutalon) peruskorjaus

Ensimmäisenä vaihtoehtona tutkittiin rakennuksen peruskorjausta. Vanhainkodin asukasmäärän arvioitiin peruskorjauksessa vähenevän 150:stä 131:een.

Kustannukset osoittautuivat kuitenkin niin suuriksi, että kaupungin rakennushankkeiden kustannuksia seuraava työryhmä päätyi esittämään selvitystä uudisrakennusvaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksista ja kustannuksista.

2. Vanhainkoti ja palvelukeskus (sekä palvelutalo) uudisrakennuksena.

Kaupunkisuunnitteluvirasto päätyi tonttiselvityksissään siihen, ettei uudisrakennushankkeelle soveltuvaa tonttia löydy itäisen suurpiirin alueelta. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja sosiaalivirasto tekivät yhteistyönä selvityksen nykyisten vanhuskeskuksen ja palvelutalon tonttien käytöstä uudisrakentamiseen siten, että vanhainkoti saisi lisärakennusoikeutta ja lisäksi alueelle kaavoitettaisiin alueasuntorakentamiselle.

Tässä hankesuunnitelmassa on selvitetty vanhainkodin ja palvelukeskuksen laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä kaavamuutoksen edellyttämät palvelutalon laajuutta ja toimivuutta koskevat reunaehdot.

Vanhainkodin asukasmäärä on lyhytaikaispaikat mukaan lukien 196.

4. Toiminnan kuvaus

4.1 Toiminta nykyisin

Vanhustenkeskuksessa toimii 150-paikkainen vanhainkoti, palvelukeskus sekä palvelutalo. Palvelutalo ei kuulu tämän hankesuunnitelman piiriin. Se sijaitsee omalla tontillaan vanhainkodin ja palvelukeskuksen pohjoispuolella.

Vanhainkoti

Vanhainkoti toimii kolmessa kerroksessa, kukin kerros omana 50-paikkaisena osastonaan. Jokaiseen kerrokseen on jälkikäteen tehty 11-paikkainen dementiayksikkö. Kaikki asuinhuoneet ovat yhdenhengen huoneita, joissa on oma wc. WC-tilat ovat liian pieniä ja niitä on liikkumisen apuvälineitä käyttävän ja avustajan vaikea käyttää. Asukkaat ovat entistä huonokuntoisempia eivätkä nykyiset tilaratkaisut suurine osastoineen vastaa tämän hetken tarpeita. Dementiapaikkojen vähyden vuoksi joudutaan muistamattomia vanhuksia sijoittamaan niin sanotuille somaattiselle puolelle, eivätkä 50-paikkaiset osastot sovellu solutyöskentelyyn.

Palvelukeskus ja päivätoiminta

Palvelukeskus- ja päivätoiminnalla pyritään tukemaan eläkeläisten kotona selviytymistä mahdollisimman pitkään ja näin siirtämään laitoshoidon tarvetta. Palvelukeskus toimii ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksessa. Palvelukeskuksen tilat ja henkilökunta ovat osittain yhteisiä vanhainkodin kanssa, ja myös vanhainkodin asukkaat voivat käyttää palvelukeskuksen palveluja.

Ydintoimintoja ovat ateria-, sauna-, kuntoutus-, liikunta-, askartelu-, kirjasto-, kahvila-, pesutupapalvelut. Lisäksi asiakkaille on tarjolla sosiaalityöntekijän ja sosiaaliohjaajan sekä kampaajan ja jalkojenhoitajan palvelut. Palvelukeskuksen tiloissa toimii keskuksen omana toimintana 8-paikkainen päivätoimintayksikkö Päivikki 5 päivänä viikossa. Yksikkö on profiloitunut kuntouttavaan ja toimintaa

ylläpitävään toimintaan. Toiminnan tukena ovat yksikön lähellä sijaitsevat kuntoutus- ja liikuntatilat. Kaikki oheispalvelunsa yksikkö saa palvelukeskuksesta. Kellarikerroksessa sijaitsevat mm. juhlasali, keskusvarasto, korjaamo, siivouskeskus, henkilökunnan sosiaalitilat ja muut varasto- ja huoltotilat.

Ravintokeskus

Palmia hoitaa Kontulan vanhustenkeskuksen tarvitsemat ruoka- ja kahvilapalvelut. Tilat omistaa kiinteistövirasto ja Palmia on vuokralla. Palmia omistaa laitteet.

Ravintokeskus tarjoaa tällä hetkellä (v. 2004) noin 1070 ateriaa päivittäin. Vanhainkodin asukkaiden kokonaismäärä on nyt 150. Palvelukeskuksen asiakkaiden ruokailijamäärä ruokasalissa on noin 60. Palvelukeskuksen ruokailijamäärä on pienentynyt viime vuosina.

Aterioiden valmistuksessa käytetään pitkälle esivalmistettuja ja -käsiteltyjä tuotteita. Ruoka jaetaan vanhainkodin osastoille keskitettyä jakelujärjestelmää käyttäen eli osa ateriaoista annostellaan ravintokeskuksessa valmiiksi asukaskohtaisiksi annoksiksi. Ruokailuastiat pestään keskitetysti ravintokeskuksessa. Myös ruoanvalmistus- ja jakeluastiat sekä kuljetusvaunut pestään ravintokeskuksessa. Keskitetty toimintamalli vaatii runsaasti tilaa.

Ravintokeskus lähettää ulos ruokaa dementiakoti Voikukkaan, Itäkeskuksen palvelutaloon, Myllypuron palvelutaloon, Vuosaaren palvelutaloon, Mellunmäen toimintakeskukseen sekä päiväkotit Pihapirttiin. Lounasannoksia on yhteensä noin 280, kylmiä päivällisannoksia noin 135. Ruoka kuljetetaan valmistus- ja tarjoiluastioissaan lämpökuljetuslaatikoissa. Jakeluastiat sekä kuljetuslaatikot vaunuihin pestään ravintokeskuksessa.

4.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä on pyritty ottamaan huomioon tulevien vanhussukupolvien elämäntavat ja muuttuvat tarpeet.

Toiminta-ajatuksen mukaan asukkaan/asiakkaan olemassa olevaa toimintakykyä pyritään kohentamaan ja ylläpitämään mahdollisimman pitkään. Kuntouttavalle toiminnalle luodaan hyvät puitteet niin sisätiloissa kuin piha-alueellakin.

Ryhmäkotityyppinen asuminen

Vanhusten keskuksessa ryhmäkotityyppisessä asumisessa toiminnan lähtökohdiana on vanhuksen ja vanhenemisen arvostaminen, vanhuksen omien voimien, omatoimisuuden ja itsemääräämisoikeuden tukeminen sekä vanhuksen elämäntapojen jatkuvuuden turvaaminen ja elämänlaadun edistäminen. Asukkaan oman elämän hallintaa ja toimintakykyä pyritään edistämään kuntouttavalla hoitotyöllä sekä ottamalla tilojen suunnittelussa huomioon mahdollisuus toteuttaa päivittäistä kuntouttavaa tai virkistysellistä liikuntaa ja toimintaa. Asukkaan tilan huonontuessa pyritään hänet hoitamaan vanhainkodissa loppuun asti, jotta siirrosta uuteen ja outoon ympäristöön vältyttäisiin.

Tilaratkaisuissa otetaan huomioon erityyppisten asukasryhmien hoito kuten fyysisesti toimintarajoitteiset asukkaat, dementoituneet ja psykogeriatriset asukkaat. Ryhmäkodit sijoittuvat neljään kerrokseen, joissa on kussakin kolme 14-paikkaista yksikköä. Jokaisessa yksikössä on 12 yhden hengen huonetta ja yksi kahden hengen huone, kuhunkin asuinhuoneeseen liittyy wc/suihku. Vanhainkotiosastojen paikkaluku tulee olemaan 168 ja lyhytaikaisen hoidon paikkaluku 28 eli kokonaispaikkaluku on 196.

Ryhmäkotityyppinen asuminen antaa mahdollisuudet myös omaisille osallistua läheistensä hoitoon, solujen avokeittiössä voit keittää kahvit ja asuinhuoneen lisäksi yhteiset seurustelutilat ovat käytössä.

Palvelukeskus

Palvelukeskustoiminnan uusia järjestämismuotoja selvitetään kaupungin tasolla laajemmin. Kontulan palvelukeskus on alueellinen toimintakeskus helsinkiläisille eläkeläisille ja palvelukeskuksen palveluja voivat käyttää myös työttömät. Palvelukeskustoiminnalla on tärkeä ennaltaehkäisevä tehtävä: toiminta tähtää henkisen, fyysisen ja sosiaalisen toimintakyvyn säilyttämiseen ja kohentamiseen.

Palvelukeskuksen yhteistyökumppaneina toimivat aktiivisesti työväenopisto, eläkeläisjärjestöt ja seurakunta, jotka järjestävät toimintaa, kursseja jne. Oman henkilökunnan työpanosta on viimeisten vuosien aikana kohdennettu mm etsivän työn avulla itäisen alueen huonokuntoisiin ja syrjäytyneisiin ja syrjäytymässä oleviin eläkeläisiin. Nykyiset ydinpalvelut suunnitellaan myös uuteen palvelukeskukseen. Laajentuva liikunta- ja kuntoutustoiminta otetaan myös tilaratkaisuissa huomioon.

Päivätoiminta

Päivätoiminnan tavoitteena on kotihoidossa olevien vanhusten toimintakyvyn ylläpitäminen ja edistäminen sekä omaishoitajien jaksamisen tukeminen. Koska päivätoiminnan tarve on lisääntynyt, suunnitellaan uuteen keskukseen kolme 8-10-paikkaista päivätoimintayksikköä. Kaksi yksikköä (toimintarajoitteisten/masentuneiden ryhmät) sijoittuvat palvelukeskuksen tiloihin ensimmäiseen kerrokseen lähelle tukipalveluita ja yksi dementoituneille tarkoitettu yksikkö sijoittuu palvelutalon tiloihin.

Kontulan vanhustenkeskuksen monipuolinen palvelukokonaisuus: ryhmäkotityyppinen asuminen, palvelukeskus, päivätoimintayksiköt ja palvelutalo tarjoavat suuren yksikön etuna tehokkuutta ja taloudellisuutta.

Ravintokeskus

Kontulan vanhustenkeskuksen tarvitsemat ruoka- ja kahvilapalvelut tulee hoitamaan Palmia tai muu ruokapalvelun tuottaja. Aterioiden yhteismääräksi arvioidaan noin 1350 lämmintä ateriaa, josta lämpimiä lounasaterioita on noin 750 ja kylmiä päivällisaterioita noin 135.

Vanhainkodin asukkaiden ateriamäärä päivittäin on 588 ateriaa. Palvelukeskuksen ja päivätoiminnan ateriamääräksi arvioidaan yhteensä noin 175 lämmintä lounasateriaa. Määrä sisältää myös henkilöstöruokailun. Palvelutalon ateriamää-

rään varaudutaan jo tässä vaiheessa uutta ravintokeskusta mitoitettaessa. Päivittäiseksi ateriamääräksi arvioidaan noin 270 aterialla.

Aterioiden valmistuksessa käytetään entistä enemmän pitkälle esivalmistettuja ja -käsiteltyjä tuotteita. Toimintaa tehostetaan niin, että tavaran kierto on tehokasta, jolloin varastotilojen määrä on pienempi. Ruoka jaetaan vanhainkodin osastoille hajautettua jakelujärjestelmää käyttäen eli jokaiseen soluun lähetetään vaunulla ateriat tarjoiluastioissa sekä muut aterian osat. Osastojen henkilökunta annostelee ruoan, jolloin asukas voi itse vaikuttaa annoksensa kokoon. Ruokailutilanteesta halutaan kodinomaisempi. Ruokailuastiat pestään osastoilla solukohtaisesti. Tarjoiluastiat ja kuljetusvaunut pestään ravintokeskuksessa.

Ravintokeskus tulee lähettämään edelleen ulos ruokaa dementiakoti Voikukkaan, Itäkeskuksen palvelutaloon, Myllypuron palvelutaloon, Vuosaaren palvelutaloon, Mellunmäen toimintakeskukseen sekä päiväkotit Pihapirttiin. Lounasannoksia on yhteensä noin 280, kylmiä päivällisannoksia noin 135. Ruoka kuljetetaan valmistus- ja tarjoiluastioissaan lämpökuljetuslaatikoissa. Jakeluastiat sekä kuljetuslaatikot vaunuineen pestään ravintokeskuksessa.

Ravintokeskus hoitaa tarvittaessa myös tilaustarjoilun, esimerkiksi osastojen juhlatilaisuudet ja muistotilaisuudet.

5. Laajuus ja tilaohjelma

5.1 Tilat nykyisin ja muutostarpeet

Kontulan vanhainkoti on rakennettu vuonna 1975. Rakennuksen bruttoala on 11 520 m².

Vanhainkotosastot sijoittuvat 2.-4.kerrokseen. Muut toiminnot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja pohjakerroksessa ovat varasto- ja huoltotilat sekä juhlasali.

Nykyiset tilat suurine osastoineen eivät vastaa tämän hetken tarpeisiin. Asuinhuoneissa olevat wc-tilat ovat liian pieniä liikkumisen apuvälineitä käyttäville tai avustajaa tarvitseville.

5.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Vanhustenkeskuksen huonetilaohjelma tilaryhmittäin on seuraavanlainen:

1. Palvelukeskus		1 562,5 hym ²
2. Päivähoitoyksiköt (3 kpl)		253,0 hym ²
3. Ryhmäkotityyppinen asuminen		7 241,0 hym ²
Lyhytaikaisen hoidon solut (2 kpl)	1071,0 m ²	
Asuinsolut (12 kpl)	6170,0 m ²	
4. Yhteistilat		1 037,5 hym ²
Yhteensä		10 094,0 hym ²

Tehokkuusluku 1,69 (sisältää tekniset tilat ja toimintaan osoittamattomat VSS-tilat sekä käytävät) Bruttoala yhteensä 17 050 brm²

Huoneistoalaa on yhteensä 14 688 htm². (ei sisällä teknisiä tiloja, joiden huoneistoala on 757 htm²).

Huonetilaohjelma liitteenä / liite 2

Pohjapiirrokset ja keittiösuunnitelma liitteenä / liitteet 6 ja 7

Asuintilat

14-paikkaiset ryhmäkotiyksiköt sijaitsevat 2.-6.kerroksissa. Jokaisessa yksikössä on 12 yhden hengen huonetta ja yksi kahden hengen huone, kuhunkin asuinhuoneeseen liittyy wc/suihku-tila. Yksiköissä on yhteinen oleskelutila, tupakeittiö, kodinhoitotila ja henkilökunnan työtila.

2.-5.kerroksissa on kussakin kolme yksikköä, jotka voivat muodostaa 42-paikkaisen osaston. 6.-kerroksessa soluja on vain kaksi. Yhteensä asuinpaikkoja on 196.

Osaston yhteiset tilat sijaitsevat osastojen liitoskohdassa sijaitsevan aulan yhteydessä. Osastoa kohti on kaksi saunaosastoa, joista toisessa on takkahuone. Lisäksi on yksi paaripesutila. Kussakin solussa on kaksi lasitettua parveketta.

Ravintokeskus

Ravintokeskuksen tilat ovat pienentyneet huomattavasti verrattuna nykyiseen. Hajautetun ruoanjakelun ja astianpesun toiminta vaatii ravintokeskuksessa vähemmän tilaa kuin keskitetyn jakelun toiminta. Käytössä olevat tilat kellarikerroksen sosiaalitilat mukaan luettuina ovat 347 m². Nykyiset tilat ovat noin 645 m².

Ravintokeskuksen kaikki tilat sijoittuvat B-siiven 1-kerrokseen pohjoispuolelle, lukuun ottamatta sosiaalitiloja, jotka sijoittuvat kellarikerrokseen. Ravintokeskuksella on kellarikerroksessa omat sosiaalitilat, erikseen naisille ja miehille.

Tavaran vastaanotto- ja jätehuoltotoiminnat paranevat huomattavasti nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Tavaran vastaanotto sijoittuu siiven itäpäätyn koko talon yhteiselle huoltopihalle. Isoista autoista on helppo purkaa tavarat pitkälle lastauslaiturille, johon sopii useampia autoja. Huoltohissi palvelee pääsääntöisesti talon muuta huoltoa.

Koko talon jätehuolto lajitteluineen keskitetään ja se sijoittuu siiven pohjoispuolelle kellarikerrokseen. Myös toiminnan alkuvaiheessa tarvittava koko talon yhteinen biojätekyllmiö sijoitetaan kellarikerrokseen. Käytettyjen vaippojen siirto hoidetaan automatisoidusti putkistolla kellarikerroksen otsonoinnilla varustettuun jätekonttiin.

Myöhemmin kun vaipat saadaan biohajoaviksi, myös biojätteet ravintokeskuksesta ja osastoilta siirretään samalla putkistolla biojätekonttiin. Biojätekyllmiö siirretään ravintokeskuksen tai talon muuhun käyttöön.

1-kerroksen tilat on suunniteltu niin, että ruoan jakelu liikenne osastoille, tulevaan palvelutaloon ja ulos on mahdollisimman näkymätöntä.

Kahvila-ravintola sijaitsee keskeisellä paikalla pääsisäänkäynnin ja ulko-oleskelualueen vieressä. Kahvila-ravintolan viihtyisyyteen ja helppokulkuisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kahvila-ravintolan toiminnot yhdistetään niin, että niitä hoitaa sama henkilö. Asiakkaat annostelevat itse aterian. Huonokuntoisempia asiakkaita avustetaan. Kotiaterioiden myynti on myös linjastossa. Talon henkilöstö tulee ruokailemaan samassa tilassa asiakkaiden kanssa.

Palvelukeskus

Palvelukeskuksen liikunta- ja terapiatilat sijaitsevat 1.kerroksessa ja kellarissa. Liikuntatilojen yhteydessä on saunaosasto ja uima-allastila kuntouttavaa toimintaa varten. Alakerroksissa sijaitsevat myös kirjasto, sali ja palvelutilat. Palvelukeskuksen toiminnot on suunnattu myös talon ulkopuolella asuville vanhuksille.

Päivähoitoyksiköt

Päivähoitoyksiköt, joita on kolme kappaletta, on sijoitettu sisääntulokerrokseen toimistotilojen lähetyville. Päivähoitotilojen lähetyville on järjestettävissä aidattu ulko-oleskelualue pihatasoon.

Vainajien tilat

Vainajien tilat sijoittuvat omana erillisenä yksikkönään rakennuksen pohjakerrokseen. Tilat sisältävät vainajien hoituhuoneen ja kappelin. Tilat on sijoitettu lähelle hissejä ja niihin on erillinen sisäänkäynti.

Väestönsuojat

Väestönsuojien mitoituksessa on noudatettu pelastuslaitokselta saatuja ohjeita, joiden mukaan hoitolaitosten asukkaiden vaatima tilantarve on normaalia suurempi.

Väestönsuojan suoja-alan mitoitusperusteet:

Asukkaat	1,5m ² / henkilö	196 h	294,0 m ²
Henkilökunta ja palvelukeskuksen asiakkaat	0,75m ² / henkilö	171 h	128,25m ²
Yhteensä		367 h	422,25 m ²

Ruokailijoita ja tilapäisissä juhlatilaisuuksissa kävijöitä ei ole otettu laskelmissa huomioon.

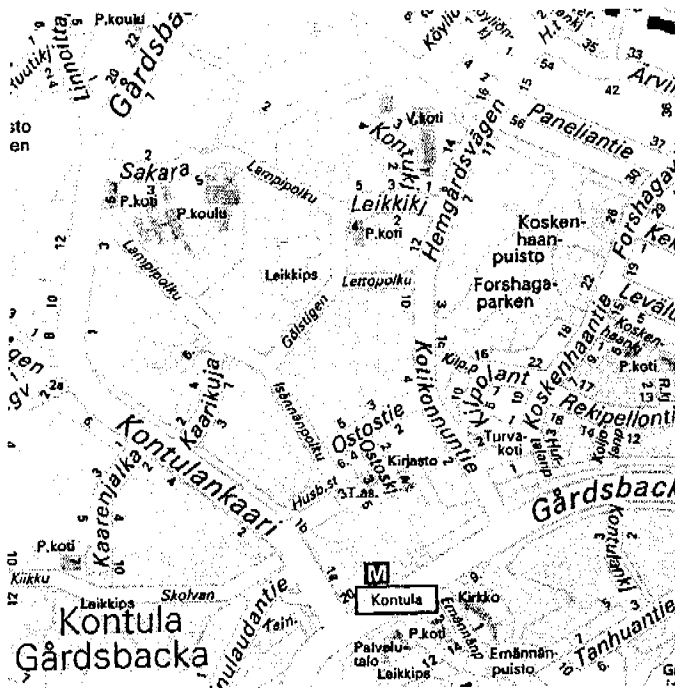
Väestönsuojia on yhteensä 5 kpl / S1-luokan teräsbetoniväestönsuojia. Väestönsuojien yhteenlaskettu pinta-ala on 497m², josta suoja-alaa 422,25 m². Normaalikaikana väestönsuojissa on henkilökunnan sosiaalitiloja, varastoja ja työpajatilat.

6. Hankkeen sijainti

Kontulan vanhustenkeskus sijaitsee osoitteessa Kotikonnuntie 14, 00940 Helsinki / kortteli 47031, tontti 9.

Kontulan uusi vanhustenkeskus sijaitsee samassa katuosoitteessa vanhustenkeskuksen ja palvelutalon tonteista yhdistetyn alueen pohjoisosassa.

Kontulan metroasema sijaitsee vajaan kilometrin päässä Vanhustenkeskuksesta. Vieressä on bussin numero 94B pääte pysäkki – bussi kulkee metroaseman kautta Kivikkoon.



7. Rakennuspaikka

7.1 Rakennuspaikka ja sen rakentamiskelpoisuus

Kontulan uuden vanhustenkeskuksen rakennuspaikalla sijaitsee nykyinen vanhustenkeskus ja palvelutalo. Ne joudutaan purkamaan ennen toteutusta kuitenkin niin, että pääosa vanhustenkeskuksesta on toiminnassa rakennustyön aikana ja puretaan vasta uuden palvelutalon rakentamisen tieltä.

Nykyisessä rakennuksessa olevalle aluetta palvelevalle muuntamolle on esitetty paikaksi rakennettavan asuintalon autokatosta. Se on rakennettava ennen kuin nykyinen vanhustenkeskus puretaan.

Tontilla olevaa puustoa joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Piha-alueeksi jäävällä tontinosalla pyritään kuitenkin huolehtimaan puuston säilymisedellytyksistä pitämällä maastokorot ennallaan.

Tontilla on tehty rakennettavuusselvitys 12.8.2003

Selvityksessä vanhustenkeskus ehdotetaan perustettavaksi osittain teräsbeetonisilla lyöntipaaluilla ja länsiosa anturoilla kallion tai kantavan maan varaan

Hankesuunnitelman liitteenä asemapiirros tulevasta tilanteesta / liite 5

Rakennettavuus selvitys erillisenä liitteenä / liite 10

7.2 Asemakaava ja tontti

Nykyiseen asemakaavaan on tulossa muutosesitys, jossa otetaan huomioon tämän hankesuunnittelutyön yhteydessä tehdyt tontinkäyttöselvitykset. Kerrosalan määrä kasvaa alueella.

Uuden vanhustenkeskuksen ja palvelutalon yhteenlaskettu kerrosala on alustavasti 19 450 kem². Uudisrakentamisvaihtoehdossa alueelle saadaan myös mahduttamaan lisärakentamista 4000 m². Lisääntynyt rakennusoikeus kasvattaa tontin arvoa noin 1,6 miljoonaa euroa.

Liitteenä nykyinen asemakaava / liite 3

8. Laatutaso

8.1 Toiminnallinen laatutaso

Tilasuunnittelussa on pyritty luomaan toiminnalle puitteet, joissa otetaan huomioon vanhusten toimintakyvyn ylläpitämisen ja kohentamisen tavoitteet. Tavoitteena on, että ryhmäkotiyyppisissä yksiköissä hoidetaan vanhukset loppuun asti. Tilaratkaisuissa on otettu huomioon erityyppisten asukasryhmien hoito. Esteettömyys on kaikissa tiloissa itsestään selvä suunnittelun lähtökohta.

Asukashuoneiden hygienia-tilaa on tutkittu ja suunniteltu yhdessä Teknillisen korkeakoulun (Sotera) kanssa. Tavoitteena oli määritellä asuinhuoneen minimi-hygienia-tila, joka soveltuu erilaisille asukkaille ja avustamiselle. Testauksien tuloksena määriteltiin hygienia-tila, joka tukee asukkaan omatoimisuutta ja jossa myös on riittävä työtila kahdelle avustajalle.

Kuhunkin ryhmäkotiyksikköön sijoitetaan yksi pesevä & kuivaava wc-istuim, josta on saatu muissa hoitolaitoksissa positiivisia kokemuksia.

Kuntouttavalle toiminnalle rakennukseen on suunniteltu monipuoliset tilat.

Suunnitteluratkaisu perustuu 14-paikkaisiin yksiköihin, joka on laskettu olevan henkilökuntaresurssien kannalta optimaalinen koko. Jökaisessa solussa on 12 yhden hengen asuinhuonetta ja yksi kahden hengen huone, jokaiseen asuinhuoneeseen liittyy oma wc/suihkutila. Asuinhuoneen ja wc/suihkutilan koko on 23 m². Asuinhuoneen koko ja muoto mahdollistavat kalusteiden sijoituksen erittäin, riittävän matalalle sijoitetut ikkunat turvaavat myös vuoteessa olevan asukkaan näköalan ympäröivään luontoon.

Ryhmäkotiyksikössä on hyötyalaa asukasta kohden noin 37 hym² (196x36,94=7241 hym²) Tilojen suunnittelussa on tavoitteena kuntoutumista edesauttavat valaistus-, väri-, ja materiaaliratkaisut ja esteettinen viihtyisä ympäristö. Suunnitteluratkaisuilla on pyritty helpottamaan henkilökunnan toimintaa niin, että rutiinityötä minimoidaan, jotta varsinaiseen hoitotyöhön jää enemmän aikaa. Tätä tukevia teknisiä ratkaisuja on mm. keskuspölyimurijärjestelmä.

Ohjelmassa on keskitetty jätekeräysjärjestelmä. Jokaiseen vanhainkodin soluun, päivätoimintayksiköihin sekä ravintokeskukseen sijoitetaan imusuppilo (yhteensä 15 pistettä). Suppilon kautta käytetyt vaipat ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös ruokajäte siirretään alipaineteknologiaan perustuen kellarikerroksessa olevaan otsonoinnilla (ilmanraikastus) varustettuun jätekonttiin. Kontin vaihtoväliksi arvioidaan noin 2 viikkoa. Vaippoja kehitetään tällä hetkellä biohajoaviksi, jolloin tulevaisuudessa vaipat ja ruokajäte voitaisiin yhdistää. Biojäte- ja sekajätekontit sijoittuvat kellarikerrokseen rakennusmassan sisälle esteettisesti.

Hankkeeseen pyritään lisäksi hakemaan erillisrahoitusta uuden teknologian ja uusien innovaatioiden saamiseksi mukaan hankkeeseen. Em. innovaatioista esimerkkinä tunnistava lattia ja kalusteisiin sijoitettavat elementit, jotka helpottaisivat asukkaan aktiivisuuden seuraamista sekä sähköiset lukitus- ja kulun seuranta- ja järjestelmät. Näille ei ole rakenteellisia esteitä, mikäli rahoitus järjestyy.

8.2 Tekninen laatutaso

Suunnittelussa noudatetaan kestävänsä kehityksen periaatteita tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan edulliset suunnitteluratkaisut.

Pintamateriaalit, kalusteet, varusteet ja laitteet valitaan kulutuskestävyyden ja huollettavuuden perusteella. Muun muassa uima-altaan pinnoitteeksi on esitetty ruostumatonta terästä.

Rakennuksen säteittäinen muoto vähentää käytävien määrää ja tehostaa tilan käyttöä. Saavutettu tehokkuusluku 1,69 on tällaisessa rakennuksessa erittäin hyvä. Rakennukseen valittu pilari – palkki – rakennejärjestelmä helpottaa mahdollisia tilamuutoksia. Lisäksi kerroskorkeuksissa on otettu huomioon tekniikan vaatimat tilat ja muutostarpeet.

Yleensä suunnitteluratkaisuissa on pyritty korkeatasoisiin ratkaisuihin, jotka kestäisivät toiminnallisesti ja teknisesti - esimerkiksi lattioiden pintamateriaaleiksi on valittu helppohoitoisia ja kestäviä materiaaleja. Ratkaisut ovat kuitenkin toteutettavissa normaalina rakentamisena, ja ne voidaan kilpailuttaa.

Erillisenä liitteenä Rakennustapaselostus / liite 9

Keittiön itse pesevällä (=rasvasuodatinten automaattipesu) alakattoratkaisulla paisto-, keitto- ja astianpesun alueilla varmistetaan, että hygienia saadaan maksimoitua. Muut pintamateriaalit ravintokeskuksessa valitaan niin, että ne ovat vesipestäviä, käytössä kestäviä ja siistejä vielä vuosien käytön jälkeen. Äänen vaimennukseen kiinnitetään myös erityistä huomiota.

Rakennus liitetään kaupungin kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostoon. Lämmitys- ja viemärijärjestelmässä on omat lämmitysverkostot ilmastointikojeita, pattereita ja kiertoilmalämmittäjiä varten. Uima-allasosastolle ja sen yhteydessä oleville sosiaali-

tiloille tehdään lattialämmitysverkosto. Kaikissa tiloissa on koneellinen ilmastointi ja suurin osa tiloista varustetaan myös koneellisella jäähdytyksellä. Rakennus sprinklataan kokonaisuudessaan.

Erillisenä liitteenä: LVI-hankesuunnitelma / liite 11

Rakennukseen toteutetaan yleisvalaistusjärjestelmä, joka toimii yleis-, kulku- ja työskentelyvalaistuksena. Rakennukseen asennetaan määräysten mukainen turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä poistumisteille. Asuinhuoneiden WC-tilojen lattiat varustetaan sähkölämmityskaapeleilla (mukavuuslämmitys). Parvekkeille asennetaan infrapunalämmittimet.

Puhelinverkko rakennetaan osana kohdan J501 yleiskaapelointijärjestelmää. Rakennukseen asennetaan UHF-kelpoinen kaksisuuntainen tähtiverkkona toteutettava yhteisantenniverkko ULA, video- ja televisiokanavien jakelua varten.

Asuinhuoneet, oleskelutilat, saunatilat, terapiahuoneet ja muut yhteistilat varustetaan hoitajakutsupainikkein. Rakennuksen 1. kerroksen tiloihin asennetaan langaton paikantava päällekkäushälytysjärjestelmä. Lisäksi rakennukseen tulee työajanseuranta- ja kulunvalvontajärjestelmä, rikosilmoitusjärjestelmä, videovalvontajärjestelmä ja paloilmoitusjärjestelmä.

Erillisenä liitteenä sähkötöiden rakennustapaselostus / liite 12

9. Rakennuskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset ovat:

35 600 000 euroa (alv 0 %) / 43 432 000 euroa (alv 22 %)

Kustannukset pitävät sisällään sekä väliaikaisen purku- ja rakennustyön, että hankkeen edellyttämän rakennuksen lopullisen purkamisen aiheuttamat kustannukset.

Vanhainkodin ja palvelutalon autopaikkojen rakentaminen - silloinkin, kun paikat sijaitsevat katualueella - sisältyvät kustannusarvioon.

Lisäksi tulee maksettavaksi palvelutalon purkukustannuksia. Myös asemakaavamuutoksen edellyttämä katurakentaminen sekä sadevesiviemäröinti tuovat kustannuksia noin 300 000, mikä ei sisälly tämän hankkeen kustannuksiin.

Liitteenä kustannusarvio / liite1

10. Aikataulu

hankesuunnitelman päätökset	2 – 4 / 2005
suunnittelun kilpailutus ja päätökset	5 – 7 / 2005
suunnittelu	8 / 2005 – 8 / 2006
urakkakyselyt	9 – 12 / 2006
toteutus	1 / 2007 – 12 / 2008

11. Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteuttamisesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus. Hanke on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön lukuun lainarahoin.

12. Käyttötalous ja henkilöstö

12.1 Vuokratulot

Kiinteistöviraston arvion mukaan pääomavuokra laskettuna huoneistoneeliöiden (yhteensä 14 688 htm²) mukaan tulee olemaan yhteensä 2,43 miljoonaa euroa vuodessa eli:

- ryhmäkotityyppisten yksiköiden osalta 13,79 euroa /htm² (11 292 htm²) eli yhteensä 155 717 euroa/kk ja 1 868 604 euroa/vuosi
- palvelukeskuksen osalta 13,79 euroa/htm² (3396 htm²) eli yhteensä 46 831 euroa/kk ja 561 972 euroa/vuosi.

12.2 Henkilöstö

Ryhmäkotityyppinen toiminta

Hoitohenkilöstön mitoitus 0,6, mikä ei sisällä terapia- ja hallintohenkilöstöä. Henkilökuntakustannukset (196 paikkaa) yhteensä noin 6 miljoonaa euroa.

Palvelukeskus

Henkilökuntakustannukset pysyvät suunnilleen ennallaan, palvelukeskuksen ja kolmen päivätoimintayksikön henkilöstökustannukset ovat noin 500 000 euroa.

Ravintokeskus

Ravintokeskuksen henkilöstö on nykyisin 19 (14 naista ja 5 miestä). Tulevaisuudessa henkilöstömääräksi arvioidaan 11 (7 + 4) (sosiaalityöissä oltava kuitenkin 2 + 2 enemmän tilapäistyöntekijöiden, harjoittelijoiden ym. vuoksi). Henkilöstön määrä laskee, koska henkilökuntaa sitovasta keskitetystä ruoanjakelusta ja astianpesusta siirrytään hajautettuun jakeluun ja osastoilla tapahtuvaan astianpesuun.

12.3 Irtokalusteet ja laitteet

Koneiden ja kalusteiden hankintakustannukset ovat noin 2,9 miljoonaa euroa.

12.4 Toiminnan käynnistämiskustannukset

Toiminnan käynnistyskustannuksia ei ole arvioitu hankesuunnitelmassa.

13. Kiinteistön käyttötalous

Pääomakulut sisältyvät kohdassa 12.1. esitettyihin vuokratuluihin.
Kiinteistön hoitokulut 3,6 euroa/m² eli yhteensä 52 876 euroa/ kk ja euroa / 634
512 euroa/vuosi.

14. Toteutus- ja ylläpitovastuut

Hanke on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön toimesta lainarahalla. Yhtiö vuokraa kaikki tilat sosiaalivirastolle.

15. Väistötilat ja toimintaolosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana

Nykyisestä vanhustenkeskuksesta puretaan ennen rakennustöiden aloitusta kaksikerroksinen osa, joka pitää sisällään palvelukeskuksen tiloja. Muu osa vanhainkotirakennusta säilyy rakennustöiden ajan toiminnassa, joten väistötiloja ei tarvita. Palvelutalo joudutaan purkamaan ennen rakennustöitä. Sen asukkaat on vähitellen sijoitettu kaupungin muihin palvelutaloihin.

16. Muut tarvittavat selvitykset

Hanke ylittää sekä rakennusurakan että palveluhankintojen (suunnittelu) osalta EU-hankintailmoituksen kynnyksarvot.
Suunnittelijoiden hankinnan osalta on tehty ennakoilmoitus syyskuussa 2004.

LIITTEET (20 sivua)

LIITE 1. Kustannusarvio 28.1.2005	1 sivu
LIITE 2. Huonetilaohjelma 31.12.2004	6 sivua
LIITE 3. Nykyinen asemakaava ja asemakaavamääräykset	3 sivua
LIITE 4. Selvitys hankkeen vaiheista 1.12.2004	1 sivu
LIITE 5. Asemapiirros / tuleva tilanne 31.12.2004	1 sivu
LIITE 6. Viitesuunnitelmat/ pohjat, leikkaus, julkisivut 31.12.2004	7 sivua
LIITE 7 Keittiösuunnitelma 31.12.2004	1 sivu

ERILLISET LIITTEET (41 sivua)

LIITE 8. Suunnitteluryhmän yhteystiedot	2 sivua
LIITE 9 Rakennustapaselostus 31.12.2004	16 sivua
LIITE 10 GEO, rakennettavuusselvitys 12.8.2003	5 sivua
LIITE 11 LVI- tekniikka 31.8.2004	8 sivua
LIITE 12. Sähkötekniikka 31.8.2004	10 sivua

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVIRASTO
HKR-Rakennuttaja

KUSTANNUSARVIO
Hankesuunnitelma

Kontulan uusi vanhustenkeskus 30.11.2004

LITE 7

Kontulan uusi vanhustenkeskus

28.1.2005

Hankennumero: Projektiinjohtaja: P. Kajaste
Hallintokunta: Pääsuunnittelija: Arkkitehtitoimisto
Kortteli/osoite: Davidsson Oy
BRM2: 17 050 Suunnitelmien päiväys:
RM3: Laatiija: E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	12/2004	109,3	140,9

	ALV 0 % €	€/brm2	ALV 22 % €	€/brm2
Rakennustekniset työt	22 300 000	1 308	27 206 000	1 596
LVI-tekniset työt	5 760 000	338	7 027 200	412
Sähkötekniset työt	3 275 000	192	3 995 500	234
	31 335 000	1 838	38 228 700	2 242
Taidehankinnat	80 000	5	97 600	6
	31 415 000	1 843	38 326 300	2 248
Rakennuttajan kustannukset*	4 185 000	245	5 105 700	299
YHTEENSÄ €	35 600 000	2 088	43 432 000	2 547

Arvio sisältää vanhainkodin ja palvelukeskuksen purkukustannukset, (m. 700 000 €)
mutta ei vanhan palvelutalon purkaa, eikä suunnittelukilpailun kustannuksia

*sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 152 000 €

28.1.2005

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, Laaksonen,

1. PALVELUKESKUS

tilaryhmä	m2	kpl	yht.	
1.1 Sisääntuloaula				
Naulakkotilat	40	1	40	
WC-tilat/inva	5,5	2	11	
WC-tilat	9	2	18	
WC-tila (kellarin aula)	3,5	1	3,5	
Neuvonta (aulaemäntä)	10	1	10	sisääntulo, toimistotilat
			<u>82,5</u>	
1.2 Oleskelu- ja salitilat				
Kirjasto + lehtienluku	40	1	40	
Lepotila	10	1	10	
Kahvila ja ravintola	160	1	160	
Sali	100	1	100	jaettavissa kahteen: 50+50
Tuolivarasto	15	1	15	
pukeutumistila ja wc, pienoiskeittiö	11	1	11	
			<u>336</u>	
1.3 Palvelutilat				
Kampaamo	20	1	20	
Jalkojenhoitaja	20	1	20	
			<u>40</u>	
1.4 Terapiatilat				
Ryhmä/terapia	20	1	20	
Fysioterapiatila	25	1	25	
Fysioterapeutti / työtila / 3h	20	1	20	
Apuvälinevarasto	20	1	20	
Kuntosali	80	1	80	
Pukutilat	10	2	20	
Suihku	5	1	5	
wc-tilat	5	2	10	
Liikunnan ohjaaja	10	1	10	
			<u>210</u>	
1.5 Kerho- ja työpajatilat				
Työpaja- ja ateljeetitiloja	45	1	45	
Varastotila	15	2	30	
Ohjaajat+ tarvikelainaamo	25	1	25	
			<u>100</u>	

1.6 Liikuntatilat

2(6)

Liikuntatila	120	1	120
Liikuntatilan varasto	10	1	10
Liikunnan ohjaaja	10	1	10
			<u>140</u>

1.7 Saunatilat

Saunat	15	2	30	
Saunottajan tila	10	1	10	
Pesuhuone ja suihkutilat	25	2	50	yhteiset liikuntatilojen kanssa
Inva-wc	5	3	15	yhteiset liikuntatilojen kanssa
Pukeutumistila	35	2	70	yhteiset liikuntatilojen kanssa
Pukeutumistila	25	1	25	yhteiset liikuntatilojen kanssa
Lepotila	9	1	9	
Saunatupa	20	1	20	
Uima-allastila, allas 5m x 18m	180	1	180	max 20 h. jumppa
			<u>409</u>	

1.8 Toimistotilat

Neuvottelutila	40	1	40	
Toimistohuoneita	18	9	162	Onko riittävästi
Hoitajan huone	18	1	18	
Wc-tilat	5	3	15	
			<u>235</u>	

1.9 Siivous

Siivoustila	5	2	10
-------------	---	---	----

Palvelukeskus yht.**1562,5**

2. PÄIVÄHOITOYKSIKÖT 3 KPL

tilaryhmä	m2	kpl	yht.
Ryhmätila / oleskelu + tupak.	60	3	180
Lepotila	18	2	36
Wc-tila / inva	5	2	10
Wc-tila / inva + suihku	7	1	7
Toimisto / työttila	10	1	10
Kodinhoitotila	10	1	10
		yht.	<u>253</u>

3. VANHAINKOTI

3(6)

tilaryhmä	m2	kpl	yht.
-----------	----	-----	------

3.1 Asuinsolu (2 kpl) LA-solut palvelukeskuksen yhteydessä

Asuinhuone ja wc/s	23,5	12	282	
Asuinhuone ja wc/s / 2h	31	1	31	
Tupakeittiö	67	1	67	
Olohuone	40	1	40	
Työtila / Atk-nurkkaus	8	1	8	puoliavoin, yhteys tupak/oloh.
Varasto / liinavaatteet				huoltotilan yhteydessä
Huoltotila	19	1	19	
Apuvälineiden säilytys "alkovi"	4,5	1	4,5	
			<u>451,5</u>	

2 solua / 28 paikkaa yht. **903**

Ulkoiluparveke

Tupakointiparveke

Yhteistilat (2 solua)

Sauna+wc ja hemmotteluhoito(iso)	30	1	30
Takkahuone	20	1	20
Pesu / wc -paripesu	12	1	12
Ryhmätila	20	1	20
		yht.	<u>82</u>

Henkilökuntatilat (2 solua)

Taukotila / neuvottelu	29,5	1	29,5
Työtila / kanslia	12	1	12
Wc	3	2	6
Lääkejakelu	5	1	5
		yht.	<u>52,5</u>

Huoltotilat (2 solua)

Jätehuone	5	1	5
Liinavaate/vaippavarasto	15,5	1	15,5
Apuvälinevarasto	13	1	13
		yht.	<u>33,5</u>

2 solua 28 paikkaa yht. **1071**

tilaryhmä	m2	kpl	1 solu yht.	3 solu yht.
-----------	----	-----	-------------	-------------

3.2 Asuinsolut (3 kpl = osasto) (yht 12 + 2 solua / koko talo)

Asuinhuone ja wc/s	23,5	12	282	846
Asuinhuone ja wc/s / 2h	31	1	31	93
Tupakeittiö	67	1	67	201
Olohuone	40	1	40	120
Työtila / Atk-nurkkaus	8	1	8	24
varasto / liinavaatteet				puoliavoin, yhteys huoltotilan yhteydessä
Huoltotila "liikainen & puhdaspuoli"	19	1	19	57
Apuvälineiden säilytys "alkovi"	4,5	1	4,5	13,5
			<u>451,5</u>	<u>1354,5</u>

Ulkoiluparveke

Tupakointiparveke

ruokailu, oleskelu

Yhteistilat (3 solua)				4(6)
Sauna+wc ja hemmotteluhoito(iso)	30	1	30	Saunat & pesutila
Takkahuone	20	1	20	asuinsolujen
Sauna+wc +pukutila (pieni)	20	1	20	yhteydessä
Pesu / wc -paaripesu	12	1	12	
Ryhmätila	20	1	20	
		yht.	<u>102</u>	
Henkilökuntatilat (3 solua)				
Taukotila / neuvottelu	29,5	1	29,5	Vesipiste,kahvinkeitto
Työtila / kanslia	12	1	12	
Wc	3	2	6	
Lääkejakelu	5	1	5	
		yht.	<u>52,5</u>	
Huoltotilat (3 solua)				
Jätehuone	5	1	5	
Liinavaate/vaippavarasto	15,5	1	15,5	
Apuvälinevarasto	13	1	13	
		yht.	<u>33,5</u>	
3 solua 42 paikkaa			yht. 1542,5	
12 solua 168 paikkaa 4x1542,5 m2			yht. 6170	
Lisäksi lyhytaikaisen hoidon tilat (2solua / 1071 m2)			yht. 7241	

4. YHTEISTILAT

tilaryhmä	m2	kpl	yht.
4.1 Keittiö			
Tavaran vastaanotto	22	1	22
Kylmä varastointi	22	1	22
Pakasteiden säilytys	13	1	13
Kuivavarastointi	32	1	32
Siivoush. + pesuaineet	8	1	8
			<u>97</u>
Tuotantotilat:			
Pääruoka-jälkiruoka	75	1	75
Salaatti	15	1	15
Astioiden ja kulj.laat. säilytys	15	1	15
Jakelu / osastovaunut	20	1	20
Uloskuljetus / pakkaukset	5	1	5
Astioiden pesu	27	1	27
Vaunujen pesu	3	1	3
Työnjohto+ravintolapäällikkö	24	1	24
Taukotila	18	1	18
			<u>202</u>
Sosiaalitilat / pohjakerros:			
Sosiaalitila / naiset	15	1	15
Sosiaalitila / miehet	6	1	6
Wc-tila / naiset	5	1	5
WC-tila / miehet	3	1	3
Suihku n/m	4	1	4
Likaiset vaatteet	1	1	1
Puhtaat vaatteet	2	1	2
Kuivaustila	3	1	3
			<u>39</u>
		yht.	338

4.2 Vainajien tilat

Vainajien hoituhuone	41	1	41	6:n vainajan kylmäsäilytys
Kappeli	20	1	<u>20</u>	
			61	

4.3 Henkilökuntatilat

Pukutila / naiset / vä.su.	105	1	105	Kuinka monelle hengelle
Suihkut / vä.su.	2	4	8	mitoitetaan ?
Wc-tilat / vä.su.	9	2	18	
Pukutila / miehet / vä.su.	15	1	15	
Suihku + wc / vä.su.	5	1	5	
Taukotilat / 1. kerros	15	1	15	
Taukotilat / pohjakerros	12,5	1	12,5	
Likavaatetila / vä.su.	4,5	2	<u>9</u>	
			187,5	(160 m2 vä.suojassa)

4.4 Varastotilat

Arkisto	20	1	20	
Keskusvarasto / vä.su.	70	1	70	
Liinavaatevarasto / vä.su.	40	1	40	
Varastonhoitajan työtila / vä.su.	18	1	18	
Likapyykkivarasto / vä.su.	8	1	8	
Likapyykkivarasto / vä.su.	12	1	12	
Materiaalivarasto / vä.su.	44	1	44	
Pihakalustevarasto / vä.su.	23	1	<u>23</u>	
			235	(163 m2 vä.suojassa)

4.5 Siivous ja jätehuolto

Jätteenlajittelu	19	1	19	
Siivouskeskus	35	1	35	
Siivoustyönohjaajat	16	1	<u>16</u>	
			70	

4.6 Tekninen huolto

Puutyötila / vä.su.	36,5	1	36,5	
Metallityötila / vä.su.	27	1	27	
Toimisto	11,5	1	11,5	
Varasto / vä.su.	21	1	<u>21</u>	
			96	(84,5 m2 vä.suojassa)

4.7 Autotalli

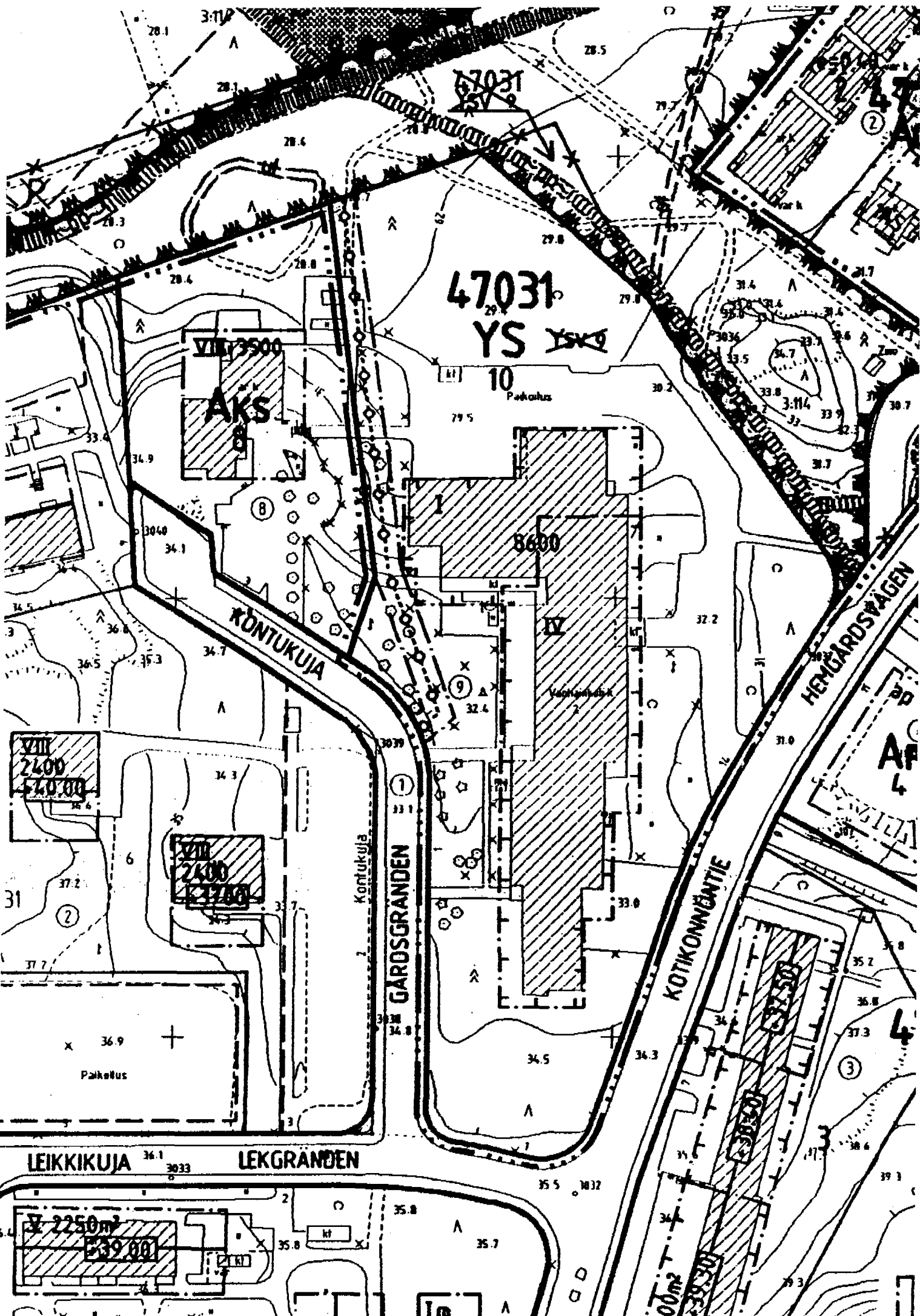
50

Yhteistilat yht.

1037,5

5. VÄ.SUOJAT JA TEKN. TILAT

tilaryhmä	m2	kpl	yht.	
5.1 Väestösuojat	497		497	henkilöm.196+171,suojapa. 422,25
5.2 Tekniset tilat				
Teletila	18	1	18	
Sähköpääkeskus	25,5	1	25,5	
Muuntamo	7,5	1	7,5	
Kojuhuone	14	1	14	
Lämmönjakohuone	21	1	21	
Valvomo	5	1	5	
ATK-ristikykentä	3,5	6	21	
Taifun-koneikko	5	1	5	
IVKH kellari	137	1	137	
IVKH 6. kerros	99	1	99	
IVKH ullakko	125	1	125	
IVKH ullakko	140	1	140	
Jäähdytys	40	1	40	
			658	
Tekniset tilat ja vä.su. yht.			1155	Vä.suojassa 407,5 m2 yhteistiloja
KAIKKI TILAT YHTEENSÄ				Hyötyala
1. Palvelukeskus				1562,5
2. Päivähoitoyksiköt / 3kpl				253
3. Vanhainkoti				7241
4. Yhteistilat				1037,5
				10094
Tehokkuusluku (sisältää tekniset tilat ja väestönsuojat)				1,69
BRUTTOALA YHTEENSÄ				17050



47031

YS

10

Parketus

VII 3900

AKS

8600

KONTUKUJA

GÄRDSGRANDEN

KOTIKONNENTIE

HENGÅRDSVÄGEN

LEIKKIKUJA

LEKGRANDEN

2250m²

239 000



Puisto

Uuteliu- ja virkistyspalvelujen alue.

10 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Ristiretkimään päätyä on oltava merkittävien poistojen

47027

Korttelin numero

Ohjeellisen loppun numero

Rakennuspiikeus kerrassalaneuromäärä

40% Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia loppulle sallittua kerrassalasta saa sijoittaa erilliseen alijärjestelmään.

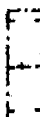
IX Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+32.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusaste.



Rakennusala

Zrak Merkintä osoittaa kuinka monta tekijää on otettava huomioon rakennusalaan enimmäismäärän määrittämisessä.



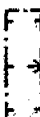
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton sählyyspaikan rakennusala



Rakennusala, jolle saa sijoittaa osittain maavälin upotetun autokalli- ja talousrakennuksen.



Huoneosittain rakennusten sivun, johon rakennus on rakennettava kiinteä.



Leikki- ja eläkeläispukeksiväraltu alueen osa. Alue on tarkoitettu korttelin loppujen yhteyteen kyläliikkeen.



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, jolla tulee olla puista ja pensasista koostuva monikerroksinen suojajärjestelmä.



Tuikkumuuri



Katu



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu liikennöintialueen osa.

Park

Område för utrotts- och rekreationsanläggningar

Linje 2 m utanför planområdets gräns

Kvarterets, kvarteretsdelens- och områdesgräns

Gräns för delområde

Riktgivande gräns för område eller del av område

Kryss på bezeichnung anger att bezeichnung stöps

Kvarteretsnummer

Nummer på riktgivande lomi

Byggnadsstift i kvadratmeter våningsyta

Bezeichnung anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten som får placeras i en separat alijärstbyggnad.

Remerk stifta anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna. Byggnaden står i en del av området.

Ungelärlig markhöjd

Byggnadsyta

Bezeichnung anger minimimängden separata byggnader som ska byggas på byggnadsytan.

Byggnadsyta är ekonomibyggnad får placeras

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil

Byggnadsyta där en garage- och ekonomibyggnad får placeras så att den delvis byggs in i en jordvägg

Plän anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall liggera

För lek och utövande reserverad del av område. Området är avsett för kvarterets tomters gemensamma bruk

Del av område som skall planteras

Del av område som skall planteras och där det skall finnas en skyddsplantering, som består av både träd och buskar

Stadsmur

Gata

För gång- och cykeltrafik reserverad ungelärlig del av område

Rikigivande friutsväg.
 Rikigivande bolplan.
 Körförbindelse inom området.
 Ungaferdig körförbindelse inom området.
 Parkeringsplats.
 För underjordisk ledning reserverad del av område.
 Del av gatuområdes gränns där in- och utfart är förbjuden.
 Del av område där en av jordmassor förord val skall placeras. I vägens slutning mot planerna får byggas terrasserings- eller åskådarskåp.

Rikigivande vattenområde.
 PÅ KVARTERSOMRÅDET:
 Högsta höjd för byggnaderna och konstruktionerna är +63,00.
 Tomt är inte inbegripet mot annan tomt eller rekreationsområde.
 I kvartets 47027 bör byggas yttre hjälps utdisolering mot flygplaner vara minst 35 dbA.
 Överbyggda tomtdelar, som inte används för växelvis väggar eller parkering, skall planteras.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDET:
 Utöver den i delplanen angivna våningsplan för byggs föräds-, service-, hobby-, utrymme som behövs för bostadsbyggnaderna, första våning och lekplanbyggnad, behövs utrymme för tekniska utrymme och garage på byggnadsplan för förvaringsplats för bil.
 Utöver den i delplanen angivna våningsplan för bostadsbyggnad skall finnas dörr-, utrymme- eller motsvarande utrymme sammantaget 200 m² vy.

PÅ A-1-KVARTERSOMRÅDET:
 Bostäderna får byggas som aflejtostäder.
 Byggnadernas tak bör vara plumbetik eller platta tak.
 Som huvudsakligt fasadmaterialet byggnaderna och användas puts i färg.
 P3 Iong får över den i delplanen angivna våningsplan byggas föräds-, service-, hobby-, utrymme som behövs för bostadsbyggnaderna, första våning och lekplanbyggnad, behövs utrymme för tekniska utrymme och garage på byggnadsplan för förvaringsplats för bil.
 Utöver den i delplanen angivna våningsplan för bostadsbyggnad skall finnas dörr-, utrymme- eller motsvarande utrymme sammantaget 200 m² vy.

PÅ YS-KVARTERSOMRÅDET:
 I bp/250 m² vy

Onjceäinen etoollie.
 Onjceäinen päällystys.
 Alueella oleva ajorajitys.
 Alueella oleva liikemääräinen ajorajitys.
 Pysäköintipaikka.
 Hämäläisiä johtaa vähen varattu alueen osa.
 Kattaluovan rajan osa, jonka kohdalla etäis järjestys ajoneuvollisuutta.
 Alueen osa, jolle tulee sijoittaa maastorakenteita muotoilla osavall. Vähen, kalliiden puolisien linjojen saa rakentaa maastopunkereita katsoessa väliin.

Onjceäinen vesialue.
 KORITTELUUELLA:
 Rakennusten ja rakenteiden ylimmän kohdan korkeusarvo on +63,00.
 Tomilla etäis sädä löitä toimia tai virkistysalueita vastaan.
 Koritissa 47027 rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden lemmelous vaalean lulee olla vähintään 35 dbA.
 Rakentamalla päivä korttelinosa, joka ei käytetä oirentuulua, kulkuleitä tai parkoitusseura, on läideltävä.

AK-KORTTELUALUEELLA:
 Asemakavassa osotielun kerroksien lisäksi saa rakentaa asuimista palveluista varasto-, huolto-, askartelu-, autotalli-, ym. tiloja asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja talousrakennuksen saunalla ja väkivälisen kerroksen yläpuolelle ja autotalleja auton säilytyspaikan rakennusmuutolla.
 Asemakavassa osotielun kerroksen lisäksi saa asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa olla kerho-, neuvola- tai vastaavaa tilaa yhteensä enintään 200 k-m².

A-1-KORTTELUALUEELLA:
 Asunnot saa toteuttaa aflejtostuoloina.
 Rakennusten kallomoonon lulee olla pögelikkaitte tai tasakallio.
 Rakennusten päällystysmateriaalina tulee käyttää rappausta tai puuta.
 Tomille saa asemakavassa osotielun kerroksien lisäksi rakentaa yhteensä enintään 10 k-m² asuimista palveluista varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin tai autotalli- ja talousrakennuksen sekä autotalleja tai tiloja autotalle- ja talousrakennuksen rakennusmuutolla.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:
 AK-korttelialueella:
 minimi 1 ap/200 k-m²
 maksimi 1 ap/112 k-m²
 A-1-korttelialueella:
 1 ap/90 k-m²
 YS-korttelialueella:
 1 ap/250 k-m²

Yhden asunonkaava-alueita korttelialueelle on laadittava erillinen toimintasu...

PÄ Hella delplanområdet skall för kvartersområdet arbetas en separat tomtdelning.

LIITE 4 Kontulan vanhustenkeskus / hankkeen kehitysvaiheet							HKR- Rakennuttaja / 1.12.2004
alkuper. projekti	kustannusarvion tekopäivä	hyötyala hym2	bruttoala brm2	kustannusarvio alv 0%	neliöhinta bruttoneliölle €/ m2(alv 0%)	paikkaluku	tehokkuusluku brm2:hym2
Kontulan vanhustenkeskuksen peruskorjaus	5.11.2002	8278	12 277	18 360 000 €	1 495 €	131	1,48
Peruskorjausta vastaava uudisrakennus	5.11.2002	8278	12 277	19 820 000 €	1 614 €	131	1,48
Peruskorjausvaihtoehto / Tarveselvitys Uusi	8.9.2003		13 072	21 000 000 €	1 606 €	131	1,5
vanhustenkeskus / Tarveselvitys Uusi	8.9.2003	9 838	14 760	27 690 000 €	1 876 €	194	1,5
vanhustenkeskus / Hankesuunnitelma	30.11.2004	10 080	16 934	35 100 000 €	2 073 €	196	1,68

Huomi! Hinnat päivitetty THI 141.8 10/2004 tasoon

Perustelut tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hintaerolle

Pinta-alan kasvu tarveselvitykseen verrattuna

- tiloja muokattu toiminnan vaatimuksia vastaaviksi (oleskelutilaan ja käytävälle liikuntaesteisten mitoitus) - lisäksi on tehokkuusluku tarkentunut oikealle tasolle
- väestönsuojan koko laskettu hankesuunnitelmassa henkilö määrän mukaan (pelastuslaitoksen ohje hoitolaitoksissa) - ei pinta-alan mukaan

Muutokset tarveselvitykseen verrattuna:

- hankkeeseen otettu uudisrakennuksen mahdollistamat toimintaa helpottavat tekniset ratkaisut (keskuspölynimuri / keittiön itsepesevä (rasvuansuodattimen pesu) alakatto / solukohtainen pesevä & kuivaava wc-istuin
- lasitettuja parvekkeita 7 / krs (tarveselvituvaiheessa 6 / krs) - parvekkeet suurempia
- teräsuima-allas + allashissi + erilaiset hierovat suihkut (lisäksi altaan kokoa kasvatettu vastaamaan kuntoutusryhmien kokoa) - huolto helpompaa kuin norm. laatoitetun altaan
- julkisivuverhoilu tarveselvityksessä laskettua kalliimpi, materiaalivalinnat muutenkin täsmentyneet
- välitijalliset ulkoseinä rakenteet ja tontin raivaus mukana hinnassa (huomi! kaksivaiheinen purku, koska osa rakennuksesta toiminnassa rakennustyön ajan)
- neliökustannuksista LVI-kustannukset nousee eniten tarveselvitykseen verrattuna

+ jotta kerätty jäsenmaksu
M. 400 000 € (elvo)

projekti
KORTTELIN VANHUSTENKESKUS

taiteenmestaja

AUTOPAIKAT:

asuinalueenmuutokset:
4000 kerm / 85 = 42sp
varesp. 17'1000 kerm = 4 sp
palvelukeskus ja -alo :
19480 kerm / 250 = 78 sp
yhl. 124 sp

ARKKITEHTITOIMISTO



DAVIDSSON OY
PÄLKÄNENTIE 19A
FIN - 00510 HELSINKI
TEL. +358 9 434 20 80
FAX +358 9 434 20 815
ark@daavidsson.fi

työvalhe

aihe

Asemapiirros

mittakaava

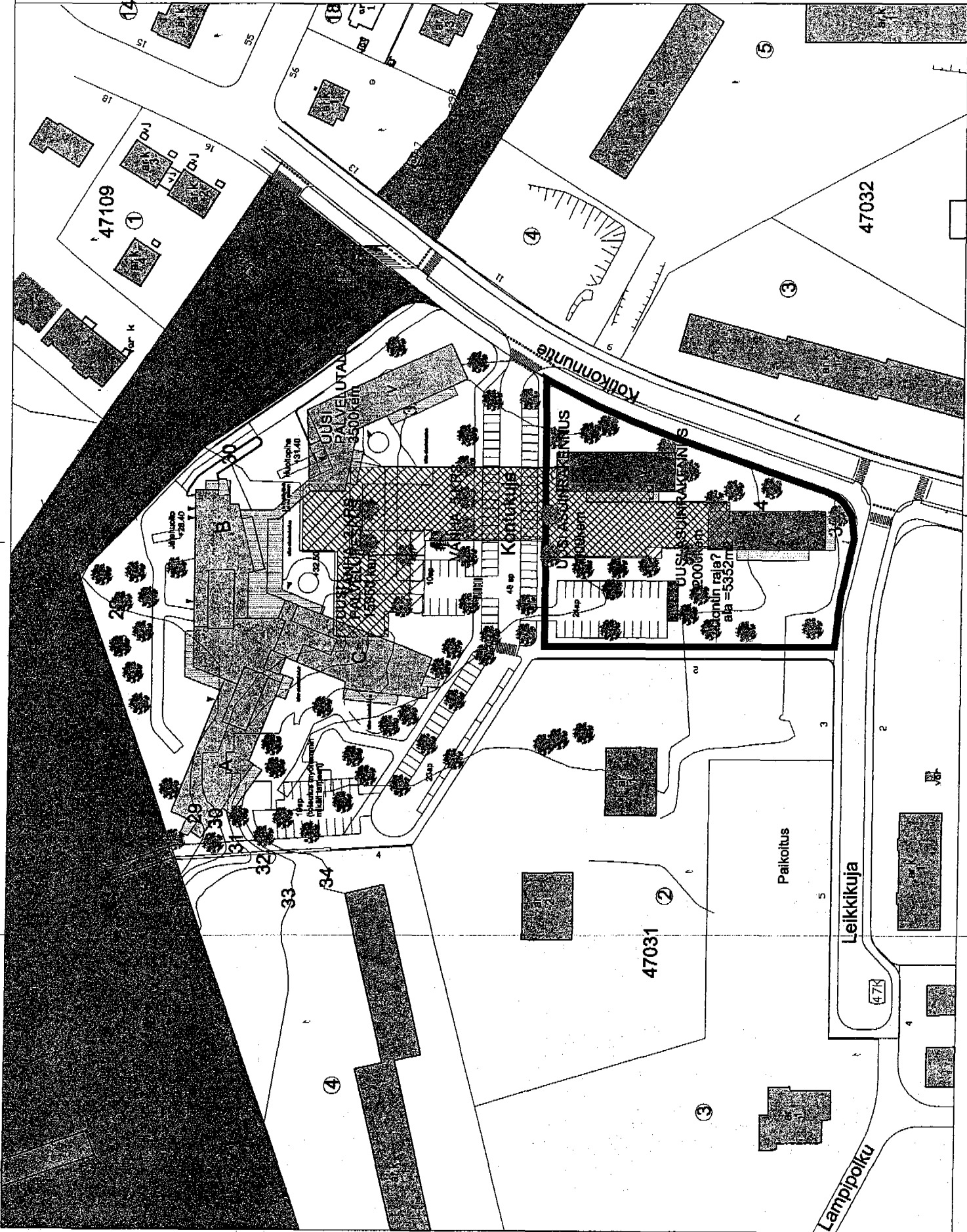
1:1000

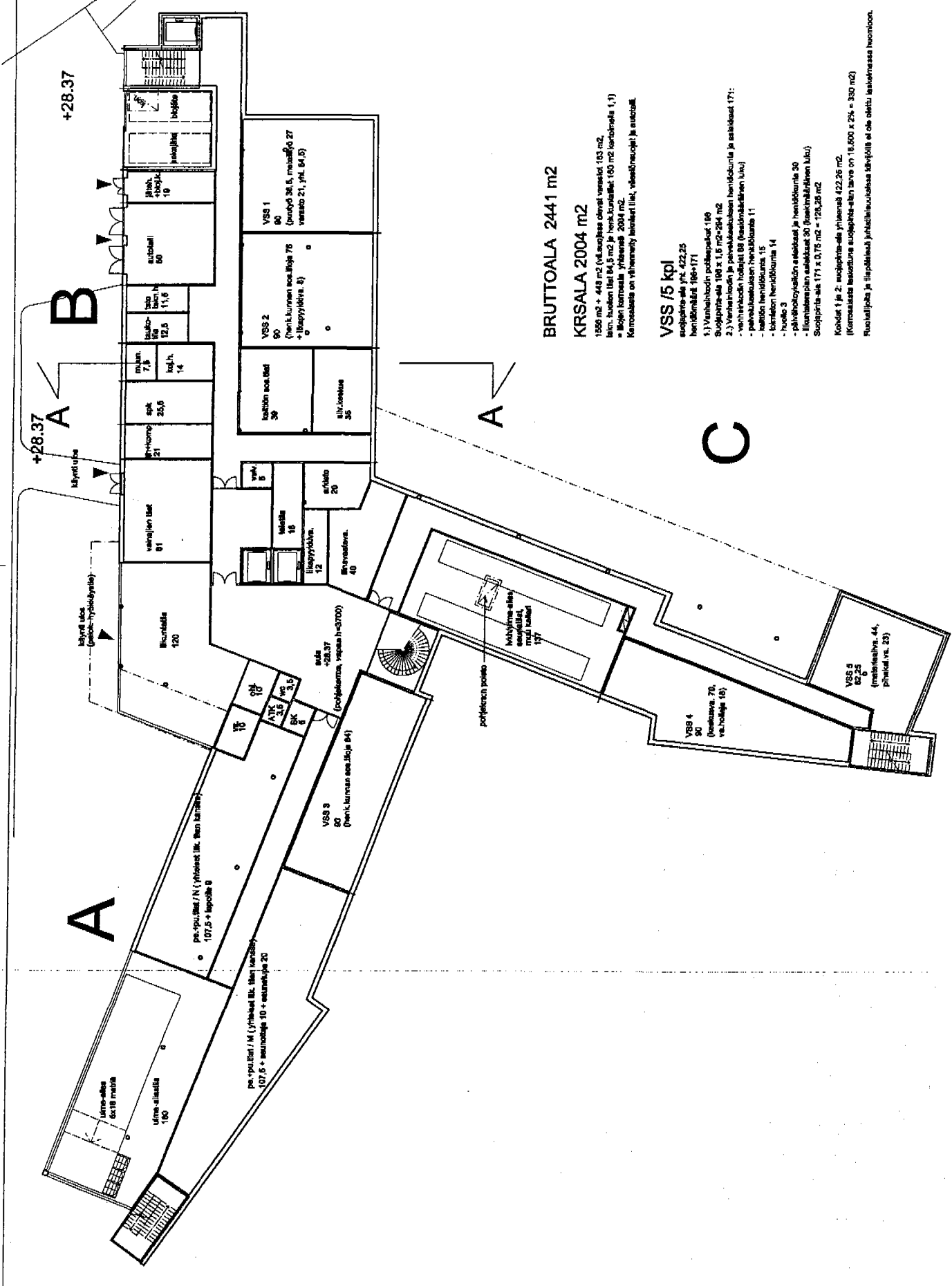
päivämäärä

31.12.2004

piirustuksenro ja tiedosto

.chug





BRUTTOALA 2441 m2
KRSALA 2004 m2

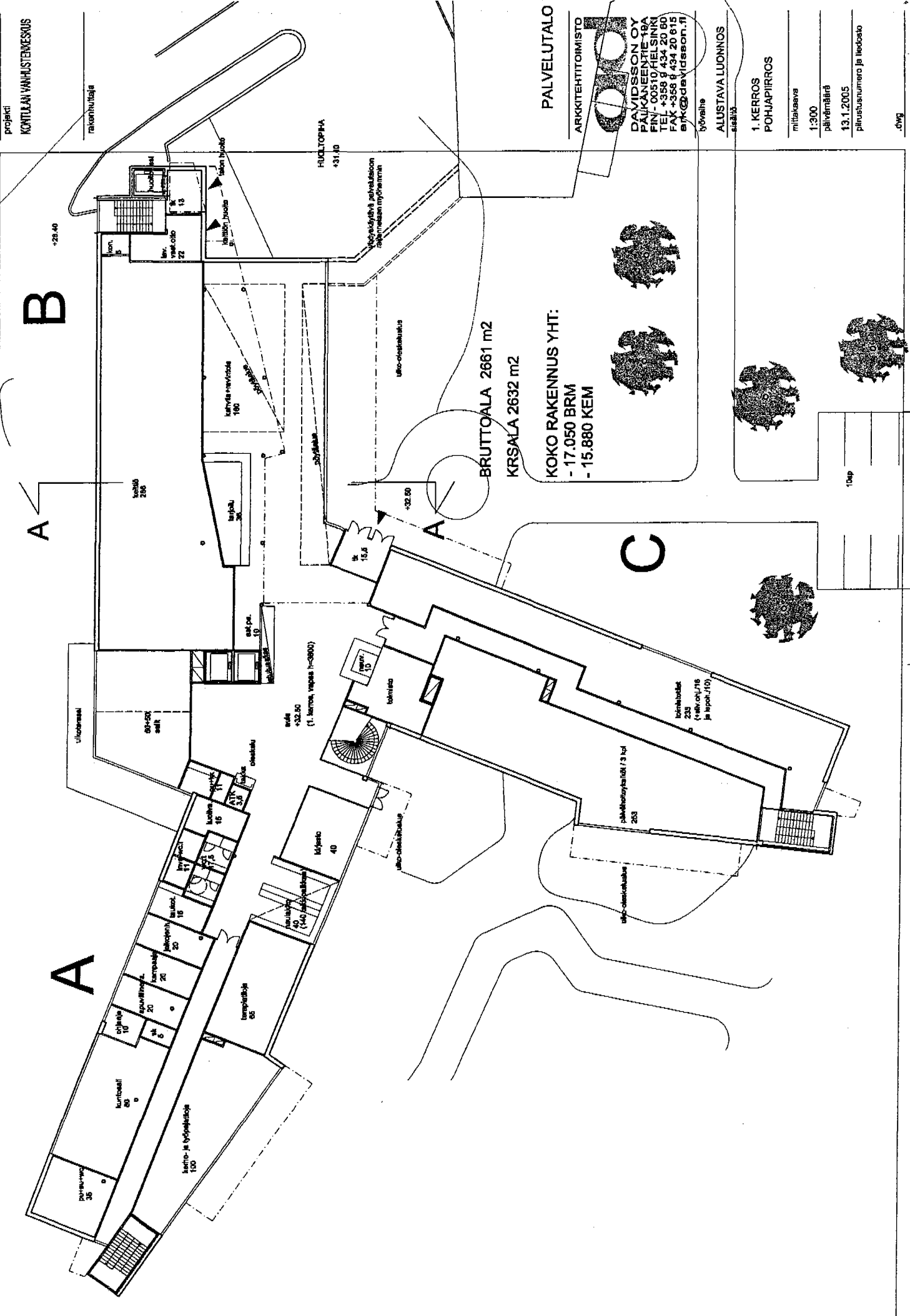
1356 m2 + 448 m2 (4-talossa olevat varastot 103 m2, klm, huoneet 14,3 m2 ja huonekalut 160 m2 kerroksella 1,1) = KRSALA 2004 m2
Kerroksella on yhteensä kaikkiaan 160 huonetta ja 11 aulaa.

VSS /5 kpl

- suojapiirit: 5 yk. 422,25
- hennokkain: 166-171
- 1.) Vainhuoneiden poistopiirit: 169
- Suojapiirit: 168 x 1,8 m2 = 304 m2
- 2.) Vainhuoneiden ja palvelukokoushuoneiden poistopiirit ja suojapiirit: 171:
 - vainhuoneiden hollajat 88 (vainhuoneiden kulu)
 - palvelukokoushuoneiden hollajat 11
 - kaikkien hollajien 15
 - lähtökäytävien hollajien 14
 - huone 3
 - palvelukokoushuoneiden suojapiirit ja hennokkain 30
 - ilmastointilaitteiden suojapiirit 30 (kaikkien lämpötilan kulu)
 - Suojapiirit: 171 x 0,75 m2 = 128,25 m2

Kokonaan 4 ja 2: suojapiirit yhteensä 422,25 m2
(Kerroksella lasitetuista suojapiireistä on 18,500 x 2% = 330 m2)

Ruokailu- ja istumapaikat ja tilapäiset julkaisupaikat sisältyvät ole olemassa lasitetussa huoneisto.



+28.40

B

A

A

FUULTOPPIA
431,40

BRUTTOALA 2661 m²
KRSALA 2632 m²

KOKO RAKENNUS YHT:
- 17.050 BRM
- 15.880 KEM

PALVELUTALO

ARKKITEHTITOIMISTO
DAVIDSSON OY
PÄIKKANENENTIE 18A
FIN - 00510 HELSINKI
TEL +358 9 434 20 60
FAX +358 9 434 20 615
eik@daavidsson.fi

työvalite

ALUSTAVA LUONNOS
suositelt.

1. KERROS
POHJAPIIRROS

mittakaava

1:300

päivämäärä

13.1.2005

piirustuksennumero ja liedosto

.dwg

10ap

projekti
KONTTILAN YHJÄSTYKESKUS
HANKESUUNNITELMA

rakennuttaja

ARKKITEHTITOIMISTO
DAVIDSSON OY
PALKANENTIE 19A
FIN - 00510 HELSINKI
TEL +358 9 434 20 60
FAX +358 9 434 20 615
arkk@davidsson.fi

työvaihe

LUONNOS
suunnit.

2-5. KERROS
POHJAPIIRROS

mittakaava

1:300

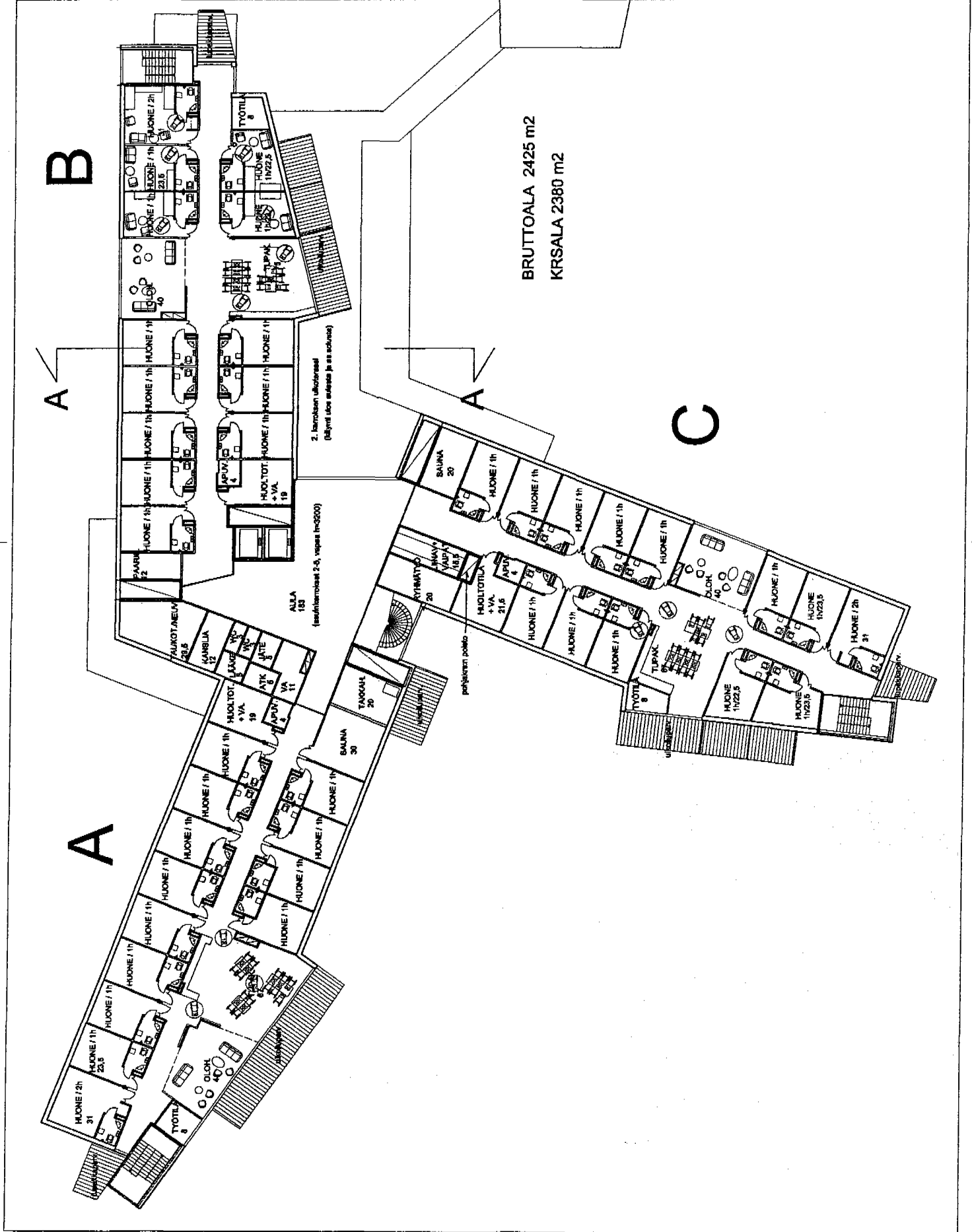
päivämäärä

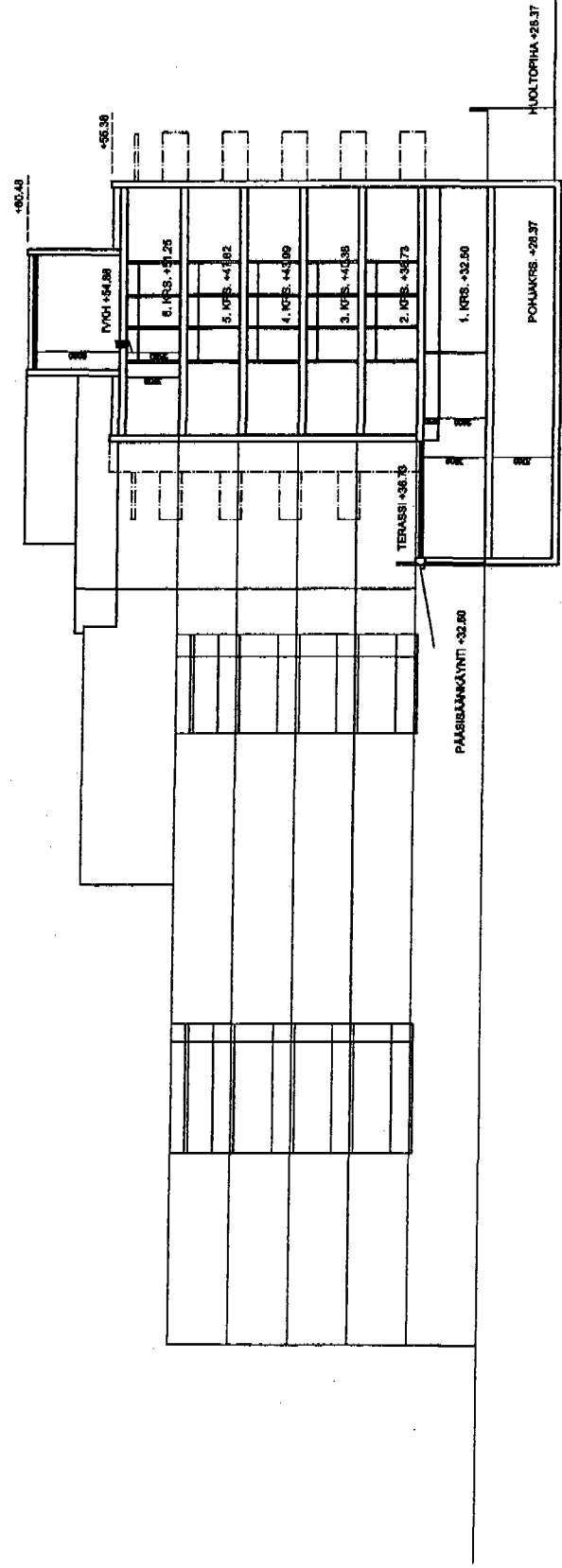
31.12.2004

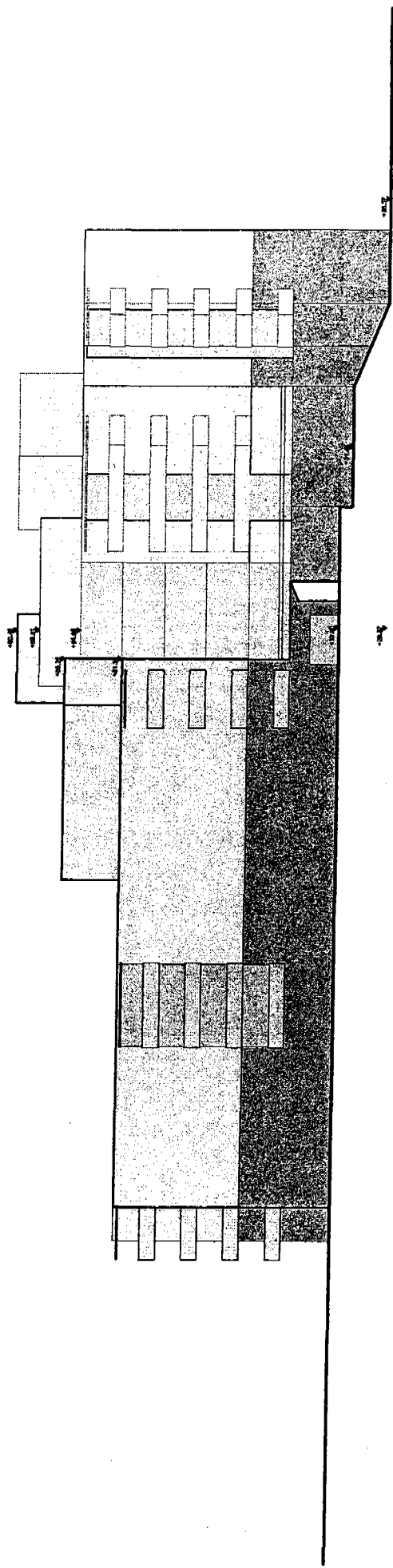
piirustusnumero ja tiedosto

.dwg

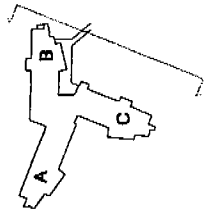
BRUTTOALA 2425 m²
KRSALA 2380 m²

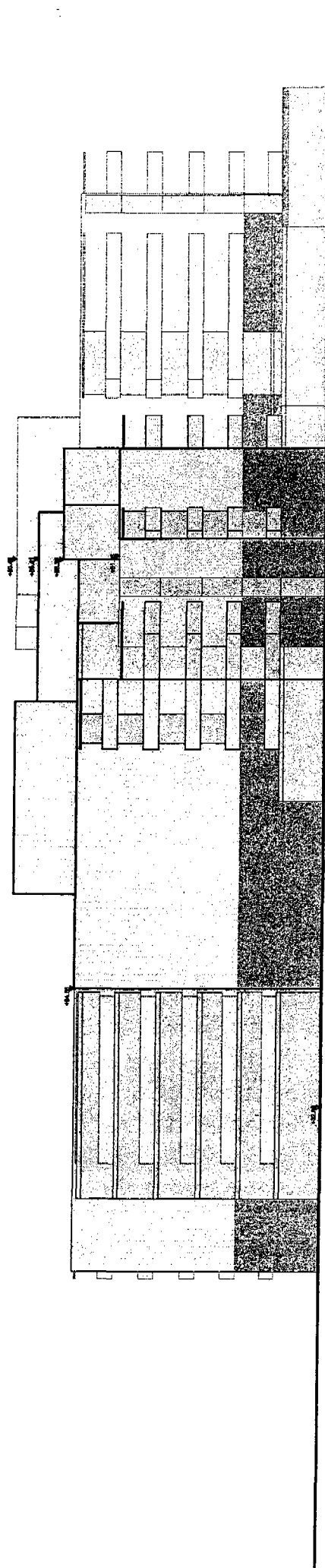




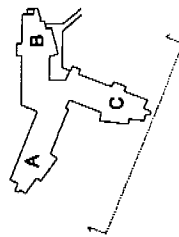


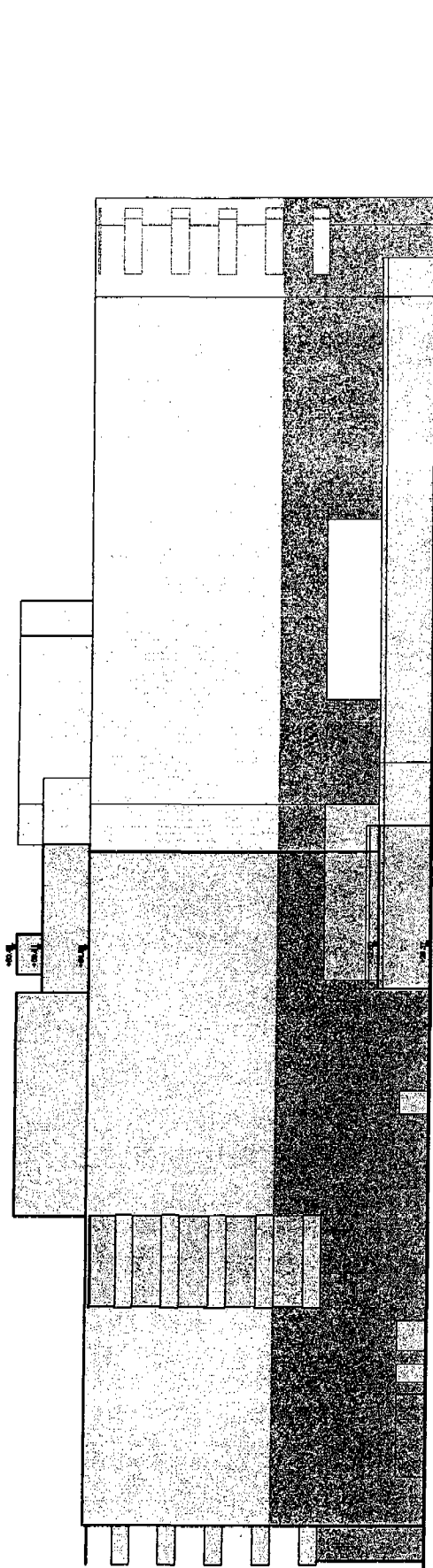
JULKISIVU KAAKKOON (C-SIIVEN SUUNT.)



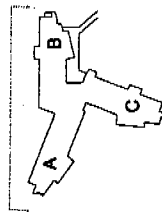


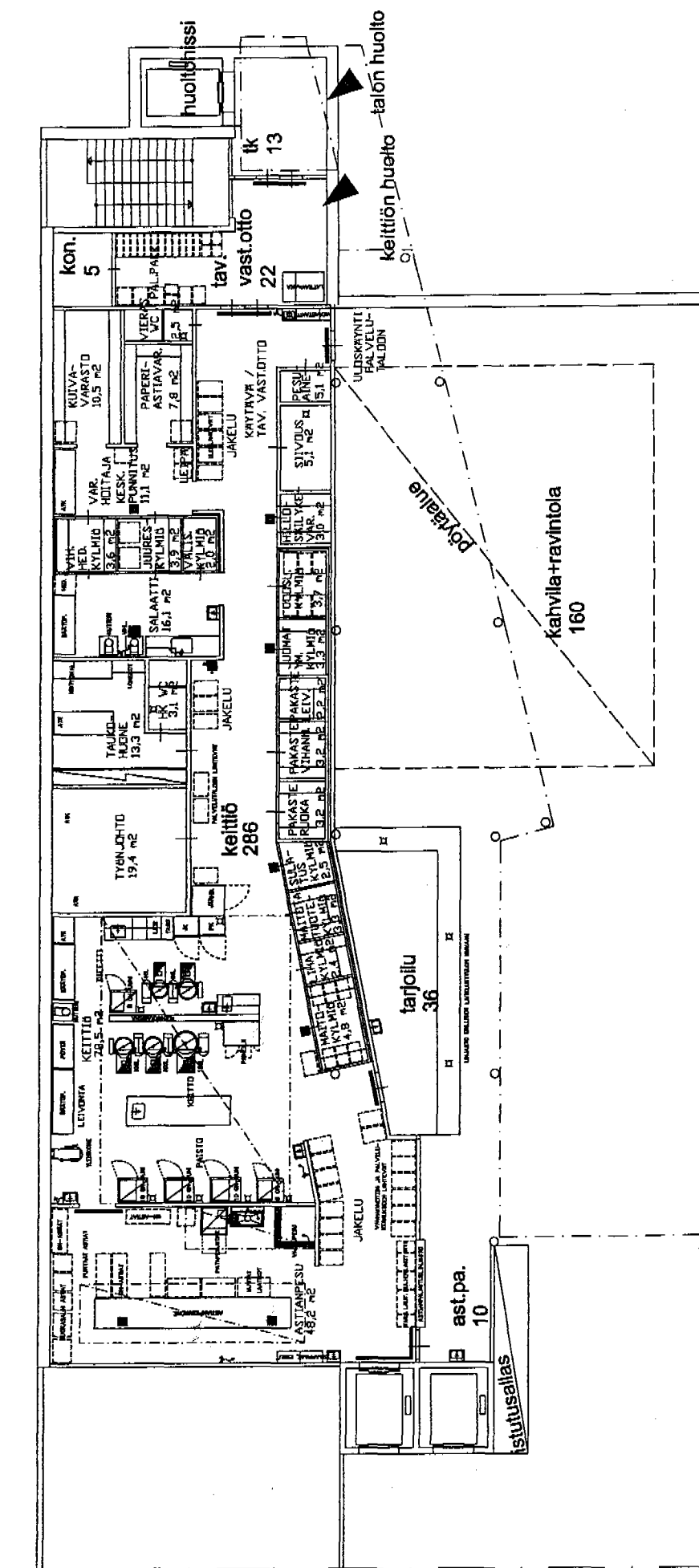
JULKISIVU LOUNAASEEN (A-SIVEN SUUNT.)





JULKISIVU POHJOISEEN (B-SIVEN SUUNT.)





ALUSTAVA LUONNOS
KUNTALAN VANHUSTENKESKUS
RAVINTOKESKUS

ark
arkkitehtuuritoimisto
Helsinki
Puhelin: 09-163752
Faksi: 09-163753
www.ark.fi

31.12.2004