

**SYYSTIEN VANHUSTEN PALVELUTALON PERUSPARANNUS
sekä palvelukeskuksen ja päivätoimintayksikön perustaminen**

HANKESUUNNITELMA

**SOSIAALIVIRASTO
HALLINTO- JA KEHITTÄMISPALVELUT/TILAPALVELUT
VANHUSTEN PALVELUJEN VASTUUALUE**

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN PALVELUASUNNOT

SISÄLTÖ

1 YHTEENVETO

2 TYÖRYHMÄ

3 HANKKEEN TARVE

- 3.1 Palveluasuminen
- 3.2 Palvelukeskus
- 3.3. Omaishoidon toimintakeskus
- 3.4. Päivätoiminta

4 TOIMINNAN KUVAUS

- 4.1 Palveluasuminen
- 4.2. Palvelukeskus
- 4.3. Omaishoidon toimintakeskus
- 4.3. Vanhusten päivätoiminta

5 HENKILÖKUNTA

- 5.1 Palveluasuminen
- 5.2. Palvelukeskus
- 5.3. Päivätoiminta
- 5.4. Omaishoidon toimintakeskus

6 TILAT JA HANKKEEN LAAJUUS

- 6.1 Nykytilanne
- 6.2 Uudet tilajärjestelyt ja tilaohjelma

7 RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA

- 7.1 Rakennuksen tekninen kunto
- 7.2 Korjaussuunnitelma

8 ESTEETTÖMYYS

9 LAATUTASO

10 RAKENTAMISKUSTANNUKSET

11 RAHOITUSSUUNNITELMA

12 KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT

13 TOTEUTUS JA AIKATAULU

14 VÄISTÖTILAT

15 PIIRUSTUKSET

1

YHTEENVETO

Hankkeen nimi Syystien vanhusten palvelutalon perusparannus sekä palvelukeskuksen ja päivätoimintayksikön perustaminen

Osoite Syystie 15
00780 Helsinki

Rakennuspaikka Malmi, kortteli/tontti 38127 / 8

Kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot

Tontin omistaja Helsingin kaupunki

Rakennusvuosi 1979

Aiemmat korjaukset Pihan korjaus 2005

Laajuus 11 425 brm²
7845,5 htm², josta asunnot 4474,5 m² ja yhteistilat 3 371 m²

Kustannukset 18.380 milj. € (alv 0%), joka on 2.343 €/htm², 1.609€/brm²
22.423 milj. € (alv 22 %), joka on 2.858€/htm², 1.963brm²

Aikataulu Kohteen toteutussuunnittelu aloitetaan helmikuussa 2008. Rakentaminen alkaa vuoden 2008 lopussa. Rakennus otetaan käyttöön vuonna 2010.

Hankkeen perustelut Hanke perustuu kaupunginvaltuuston huhtikuussa 2006 hyväksymään vanhuspalveluohjelmaan vuosille 2006 -2009 sekä sosiaalilautakunnan päätökseen 13.12.2005 § 609, jonka mukaan Syystien palvelutalo säilyy palvelutalona.

Toiminnalliset muutokset Asukkaat tulevat olemaan paljon hoitoa tarvitsevia vanhuksia.

Asuntokannassa tapahtuvat muutokset:

Asuntotyyppi	2007	2010
Itsenäiset asunnot	134 palveluasuntoa 134 asukaspaikkaa	25 palveluasuntoa 25 asukaspaikkaa
Ryhmäkodit	1 ryhmäkoti 12 asukaspaikkaa	6 ryhmäkotia 108 asukaspaikkaa

Asunnot korjataan siten, että ne soveltuvat huonokuntoisten ja dementoituneiden asukkaiden palveluasumiseen.

Palvelutalon yhteydessä oleva huonokuntoinen palvelurakennus puretaan ja korvataan uudisosalla, johon sijoittuu myös uusi alueellinen vanhusten palvelukeskus.

Kiinteistön tiloissa tulee toimimaan vanhusten palvelutalo, palvelukeskus, vanhusten päivätoimintayksikkö ja omaishoidon toimintakeskus.

Kiinteistön yhteistiloja ja varastotiloja järjestellään uudelleen.

Henkilökunnan työ- ja sosiaalitiloja lisätään ja parannetaan.

Tilojen toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan.

2 TYÖRYHMÄ

Hankesuunnitelma on laadittu sosiaaliviraston, Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen ja kaupungin asuntotuotantotoimiston yhteistyönä. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on toiminut konsulttityön tilaajana.

Tarveselvityksen ja hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asukkaita, asiakkaita ja henkilökuntaa.

Työryhmän kokoonpano:

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot:
Tarja Närvänen, toimitusjohtaja

Sosiaalivirasto/hake/tilapalvelu:
Mirja Höysniemi, suunnittelija
Eeva Verho, suunnittelija

Sosiaalivirasto/vanhusten palvelujen vastuualue
Tarja Kivekäs, sosiaali- ja lähityön päällikkö
Outi Paulig, kehittämiskonsultti

Syystien vanhusten palvelutalo
Vuokko Lemmetty, palvelutalon johtaja
Piritta Suhonen, vastaava hoitaja

Rajala Arkkitehdit Oy
Marko Rajala, arkkitehti

Optiplan Oy
Jarmo Lainejoki, rakennesuunnittelija
Eero Nieminen, LVI-suunnittelija
Ari Karjalainen, sähkösuunnittelija

Lisäksi hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet:

Asuntotuotantotoimisto

Ulla Mehik, projektipäällikkö

Riitta Eloranta, kustannuspäällikkö

Sosiaalivirasto/vava/Palvelukeskus Saunabaari

Marja Nurmi-Köngäs, johtaja

Sosiaalivirasto/Hake

Liisa Airaksinen, ruokahuollon päällikkö

3

HANKKEEN TARVE

3.1

Palveluasuminen

Helsingin kaupunginvaltuuston huhtikuussa 2006 hyväksymän vanhuspalveluohjelman vuosille 2006 -2009 mukaan ympärivuorokautisen hoidon rakennetta uudistetaan.

Palveluasumista kehitetään paljon palveluja ja/tai hoitoa tarvitseville vanhuksille, jotka eivät enää selviydy omassa kodissaan kotihoidon turvin, eivätkä tarvitse laitoshoidoa.

Palvelutaloissa tulee tulevaisuudessa asumaan pääosin demen-toituneita ikäihmisiä, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista hoitoa ja palvelua. Ne ikäihmiset, jotka tarvitsevat henkilökunnan jatku-vaa läsnäoloa, sijoitetaan ryhmäkoteihin.

Suurin tarve on dementoituneiden ryhmäkotiasumisesta, mutta myös yksittäisiä huonokuntoisille vanhuksille sopivia palveluasun-toja tarvitaan. Palveluasuntoa jonotti Helsingissä elokuussa 2007 noin 60 henkilöä.

Sosiaalilautakunnan päätöksen 13.12.2005 § 609 mukaan Syysti-en vanhusten palvelutalo säilyy palvelutalona, joka tarjoaa ympärivuorokautiset palvelut asukkaille. Palvelutalon tilat eivät kuiten-kaan nykymuotoisena vastaa dementoituneiden ja muiden paljon hoitoa tarvitsevien asukkaiden tarpeita, mistä syystä tilat on kor-jattava.

Syystien vanhusten palveluyksiköitä - palvelutaloa ja tulevaa pal-velukeskusta ja päivätoimintayksikköä - tullaan kehittämään mo-nipuolisen vanhustenkeskuksen suuntaan, vuonna 2008 Riista-vuoren vanhustenkeskuksessa käynnistyvän pilotoinnin kokemus-ten pohjalta. Kiinteistöviraston kanssa käynnistetään neuvottelut naapurustossa sijaitsevien kaupungin vuokra-asuntojen suuntaa-

miseksi ikääntyville, jotka voisivat hyötyä palvelujen läheisyydestä.

3.2 Palvelukeskus

Vanhuspalveluohjelman tavoitteena on ikäihmisten toimintakyvyn ylläpitäminen ja vahvistaminen sekä ikäihmisten kotona asumisen tukeminen.

Toiminnan kehittämisessä käytetään hyväksi ikäihmisten hyvinvointikeskuksen 2008-2009 Kinaporin ja Riistavuoren palvelukeskuksissa tapahtuvassa pilotoinnissa saatavia kokemuksia.

Vanhusten määrän kasvu ja palvelukeskustoiminnan sisällölliset muutostarpeet edellyttävät olemassa olevien palvelukeskusten korjaamista ja uusien palvelukeskusten perustamista. Tarve on erityisen suuri koillisen ja itäisen suurpiirin alueella. Koillisessa suurpiirissä ei ole yhtään palvelukeskusta, ainoastaan Malmin virkistyskeskus, jonka tilat ja toimintamahdollisuudet ovat rajalliset.

Koillisen alueen 65 vuotta täyttäneiden määrä on kasvamassa. Koillisessa suurpiirissä oli v. 2007 alussa 10 500 yli 65-vuotiasta asukasta. Ennuste vuodelle 2010 on 11 400 ja vuodelle 2016 noin 15 000 yli 65-vuotiasta.

Syystie sijaitsee Ylä-Malmin alueella. Ylä-Malmin ja sen lähialueen Pukinmäen ja Tapaninvainion peruspiireissä on vuonna 2007 noin 3 200 65 vuotta täyttänyttä. Vuonna 2010 heitä ennustetaan olevan noin 3 300 ja vuonna 2016 noin 4 100.

Palvelukeskustoiminnan aloittaminen ei ole mahdollista nykyisissä palvelutalon huonokuntoisissa ja ahtaissa yhteistiloissa, jotka joudutaan purkamaan. Tilalle tarvitaan uudet asianmukaiset ja nykyistä laajemmat tilat.

Liikuntapalvelut

Liikunta ja fyysinen aktiivisuus on tärkeää ikääntyneiden ihmisten terveyden, toimintakyvyn ja hyvinvoinnin kannalta.

Helsingin kaupungin senioriliikunnan toimenpidesuunnitelmassa vuosille 2006-2010 on selkiinnyt eri hallintokuntien työnjakoa ja vastuualueita toimintakyvyltään erikuntoisten iäkkäiden liikunnan järjestämisessä. Sosiaaliviraston vanhusten palvelutaloilla ja palvelukeskuksilla on suunnitelmassa oma osuutensa liikunnan järjestämisessä, mutta toimintaan soveltuvia tiloja ja laitteita puuttuu.

Vapaaehtoistoiminta

Vapaaehtoistoiminta on tärkeä osa palvelukeskustoimintaa ja sen laajenemiselle tulee luoda edellytykset. Vapaaehtoistoimintaa varten tarvitaan tiloja, joissa vapaaehtoiset voivat suunnitella toimintaa ja hoitaa toimintaan liittyviä käytännön asioita.

Hyvien toimintapuitteiden järjestäminen on osoitus työn arvostamisesta ja näin voidaan saada mukaan lisää vapaaehtoisia henkilöitä.

3.3. Omaishoidon toimintakeskus

Omaishoidon tukeminen mahdollistaa monien paljon apua tarvitsevien ikäihmisten kotona asumisen. Omaishoidon toimintakeskukset tarjoavat omaishoitajille ja -hoidettaville tietoa, taitoja, tukea ja toimintaa.

Koillisessa suurpiirissä oli marraskuussa 2007 noin 425 omaishoidon asiakasta, joista 184 on yli 65-vuotiaita. Koko pohjoisella palvelualueella (koillinen ja pohjoinen suurpiiri) oli tuolloin 624 omaishoidon asiakasta, joista 301 yli 65-vuotiasta.

Helsingissä on omaishoidon toimintakeskus itäisellä ja eteläisellä alueella. Koillista ja pohjoista suurpiiriä palveleva pohjoisen alueen toimintakeskus on aloittamassa toimintaansa vuodenvaihteessa 2007-2008. Toiminta on tarkoitettu kaikenikäisille omaishoitajille ja – hoidettaville, myös niille jotka eivät ole kaupungin omaishoidon tuen piirissä. Toimintaa järjestävät kaupungin eri toimijoiden lisäksi monet alueelliset järjestöt. Toimintakeskuksen toiminta käynnistetään Pihlajamäessä tiloissa, joiden vuokrasopimus loppuu 2010. Syystien hankkeen valmistuessa toimintakeskus siirretään Syystien palvelukeskuksen yhteyteen sitä varten suunniteltuihin tiloihin, jossa asiakkaiden on mahdollista käyttää kaikkia palvelukeskuksen palveluja.

3.4. Päivätoiminta

Päivätoiminta on tarkoitettu kotona asuville omaisen hoidossa oleville iäkkäille henkilöille, pääasiassa dementoituneille. Päivätoiminta tukee ikäihmisten kotona asumista ja omaisten jaksamista. Päivätoiminnan määrää kaupungissa lisätään siten, että sitä on tarjolla eri puolilla kaupunkia.

Koillisella alueella tällä hetkellä toimivat päiväpaikat:

Vuorensyrjän palvelutalo	16 paikkaa
Madetojan palvelutalo	12 paikkaa
Pukinparta	5 paikkaa

Koillisella alueella on kasvava päivätoimintapaikkojen tarve.

4 TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Palveluasuminen

Asunnot

Asunnot korjataan siten, että ne soveltuvat huonokuntoisten ja dementoituneiden asukkaiden palveluasumiseen.

Asuntokannassa tapahtuvat muutokset

Asuntotyyppi	2007	2010
Itsenäiset asunnot	134 palveluasuntoa 134 asukaspaiikkaa	25 palveluasuntoa 25 asukaspaiikkaa
Ryhmäkodit	1 ryhmäkoti 12 asukaspaiikkaa	6 ryhmäkotia 108 asukaspaiikkaa

Itsenäisissä palveluasunnoissa asuu ympärivuorokautista hoitoa ja palvelua tarvitsevia ikäihmisiä, joilla on fyysinen toimintarajoite tai mielenterveysongelmasta tai muusta syystä johtuva avuttomuus.

Palveluasuntoja voidaan jatkossa tarpeen mukaan muuttaa lyhytaikaispaikoiksi, jotka tarjoavat palveluasumista kotona asuville omaishoidossa oleville ikäihmisille omaishoitajan lomapäivien ajaksi.

Ryhmäkodeissa asuu dementoituneita ikäihmisiä, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista hoitoa ja palvelua. Kaikissa asunnoissa varaudutaan asukkaiden hoitamiseen elämän loppuun saakka.

4.2. Palvelukeskus

Palvelutalon yhteyteen perustetaan vanhusten palvelukeskus, jonka palveluja käyttävät palvelutalon asukkaat sekä muut, etenkin lähiympäristön ikäihmiset.

Palvelukeskustoimintaa kehitetään tukemaan kotona asumista ja kotihoitoa ja sitä suunnataan entistä määrätietoisemmin ikäihmisten toimintakyvyn ylläpitämiseen ja vahvistamiseen. Toiminta kohdennetaan jatkossa entistä enemmän fyysiseltä, psyykkiseltä ja sosiaaliselta toimintakyvyiltään alentuneille sekä syrjäytyneille tai syrjäytymisuhassa oleville ikäihmisille. Toiminnan kehittämisessä käytetään hyväksi ikäihmisten hyvinvointikeskuksen 2008-2009 Kinaporin ja Riistavuoren palvelukeskuksissa tapahtuvassa pilotoinnissa saatavia kokemuksia. Hyvinvointikeskuksen toimintamuotoja ovat mm. itsehoitopiste, sosiaali- ja terveysneuvonta,

palveluohjaus sekä toimintakykyä ja sosiaalista osallisuutta ylläpitävä liikunta- ja muu ryhmätoiminta.

Palvelukeskuksen yhteyteen rakennetaan uusi keittiö, joka tuottaa palvelutalolle täyshoidon edellyttämät ateriat, päivätoiminnan asiakkaiden ateriat, henkilökunnan ateriat sekä palvelukeskuksen kahvila- ja lounaspalvelut. Keittiössä voidaan tuottaa myös ulos kuljetettavia aterioita.

Palvelukeskuksen yhteyteen rakennetaan kunto- ja liikuntasalit sekä niiden yhteyteen saunaosastot. Liikunta käsittää mm. voimistelua, tasapainoryhmiä, kuntopiirejä, tanssia, voimaharjoittelua, rentoutusta ja joogaa. Ulkoliikunnan tarpeet on huomioitu vuonna 2005 toteutetussa pihakorjauksessa.

Vapaaehtoistoiminnalle järjestetään hyvät toimintaedellytykset. Vapaaehtoiset käyttävät hyväksi palvelukeskuksen yhteisiä tiloja. Lisäksi heille järjestetään omaa toimintatilaa.

Palvelukeskuksella on yhteistyökumppaneina työväenopisto, järjestöt, seurakunta ym. ulkopuolisia toimijoita, jotka järjestävät palvelukeskuksen tiloissa monipuolista eläkeläisille suunnattua toimintaa.

4.3. Omaishoidon toimintakeskus

Syystien palvelukeskuksen yhteyteen siirretään Pihlajamäestä pohjoisen alueen omaishoidon toimintakeskus. Toimintakeskus tarjoaa tukea ja toimintamahdollisuuksia omaishoitajille ja –hoidettaville. Toimintakeskuksesta käsin hoidetaan myös omaishoitajien sijaisvälitystä. Sijainti Syystiellä on toiminnan kannalta edullinen, koska toimintakeskus voi tällöin käyttää hyväkseen palvelukeskuksen tiloja ja palveluja.

4.3. Vanhusten päivätoiminta

Syystielle perustetaan uusi 16 dementoituneen asiakkaan päivätoimintayksikkö. Päivätoiminnan asiakkaat asuvat omissa kodeissaan ja heidät kuljetetaan yksikköön päivittäin. Yksikön on tässä vaiheessa suunniteltu toimivan arkipäivisin. Päivätoimintaan osallistuu lisäksi joitakin lyhytaikaisessa asumisessa olevia asukkaita.

5 HENKILÖKUNTA

Helsingin vanhuspalveluohjelman 2006 -2009 yhtenä tavoitteena on henkilöstön pysyvyyden ja riittävyyden varmistaminen. Ohjel-

massa todetaan, että henkilöstörakennetta uudistetaan asiakkaiden hoidon tarpeen kasvun ja kuntouttavan toiminnan suuntaan.

Henkilökunnan työskentelyolosuhteisiin sekä työ- ja sosiaalityöjärjestämiseen kiinnitetään korjauksen yhteydessä erityistä huomiota. Henkilökunnan liikkumista rakennuksesta toiseen helpotetaan rakennusten väliin tulevilla käytävillä.

Kiinteistössä toimivan henkilökunnan lukumäärän muutokset tulevat olemaan seuraavat:

Toiminto	2007	2010
Palvelutalo	47	88
Päivätoiminta	-	4
Palvelukeskus	-	8
Omaishoidon tukikeskus	-	1
YHTEENSÄ	47	101

Laskelma on tehty tammikuussa 2008 voimassa olevien henkilöstön mitoitussuositusten pohjalta. Mikäli toimintaa jatkossa muutetaan esim. monipuolisen vanhustenkeskuksen suuntaan, on henkilöstömäärät tarkistettava.

5.1 Palveluasuminen

Syystien palvelutalon itsenäisessä palveluasumisessa on hoitohenkilökuntaa tällä hetkellä 0,24/asumispaikka ja ryhmäkodissa 0,67 asumispaikka. Kaikki asukkaat eivät ole tällä hetkellä palvelujen piirissä. Henkilökuntaa on itsenäisten asuntojen puolella nyt 32 ja ryhmäkodissa 8.

Korjauksen jälkeen lähes kaikki asukkaat tulevat olemaan palvelujen piirissä. Itsenäisten asuntojen puolella hoitohenkilökunnan mitoitus on korjauksen jälkeen 0,52/asumispaikka. Työntekijöitä tulee olemaan 16, joista hoitohenkilöstöä 13.

Ryhmäkodeissa henkilöstömitoitus tulee olemaan 0,61/ asumispaikka, mikä tarkoittaa, että työntekijöitä tarvitaan 72. Hoitohenkilöstöä heistä on 66. Henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden.

Palvelutalon henkilökunnan kokonaismäärä tulee korjauksen jälkeen olemaan 88 työntekijää. Lisäksi talossa on ruokahuollon henkilöstö, joka ei ole sosiaaliviraston henkilökuntaa.

Henkilökunnan lisääntyminen edellyttää henkilökunnan työ- ja sosiaalityöjärjestämisen kasvattamista. Sähköinen tiedonkulku ja asiakastietojen kirjaaminen on osa hoitajien työskentelyä ja lisää osaltaan henkilökunnan tilavaatimuksia.

5.2. Palvelukeskus

Palvelukeskuksen henkilökuntaan kuuluu johtava ohjaaja, sosiaaliohjaaja, palveluneuvoja, ohjaaja, fysioterapeutti, toimintaterapeutti, vahtimestari sekä toimistosihteeri. Kaikki kahdeksan vakanssia ovat uusia.

5.3. Päivätoiminta

Perustettavassa päivätoimintayksikössä työskentelee yksi lähihoitaja, kaksi hoitajaa ja yksi hoitoapulainen. Uusia vakansseja tarvitaan neljä. Mikäli yksikkö muutetaan jossakin vaiheessa myös viikonloppuisin toimivaksi, tarvitaan henkilökuntaa enemmän.

5.4. Omaishoidon toimintakeskus

Omaishoidon toimintakeskuksessa työskentelee sosiaaliohjaaja, joka on alueellisen sosiaali- ja lähityön yksikön työntekijä. Uusia vakansseja ei tarvita.

TILAT

6.1

Nykytilanne

Syystien palvelutalo on valmistunut 1979. Siinä on viisi nelikerroksista asuintaloa (A, B-C ja D-E) sekä yksikerroksinen palvelurakennus. B-C ja D-E talot on kytketty toisiinsa kylmällä läpikulkutuuletusparvekerakenteella.

Nykytilanteessa palvelutalossa on 134 asuntoa, joista kaksioita (41m²) 34 ja yksiöitä 100. Ryhmäkoteja on yksi ja siinä 12 paikkaa.

Palvelurakennuksessa on jakelukeittiö, ruokailutila, sauna- ja pesutilat sekä toimistotiloja.

6.2

Uudet tilajärjestelyt ja tilaohjelma

Palvelukeskus (uudisrakennus)

1.kerrokseen aula-kahvila-viherhuonetilat, keittiö, ruokailu- ja liikuntatilat, kuntosali ja saunaosasto sekä toimistotiloja

2.kerrokseen monitoimi-, musiikki- ja kirjastotilat, omaishoidon ja vapaaehtoistyöntekijöiden tilat, työpajatila ja toimistotiloja

A-talo (palvelukeskukseen kiinteässä yhteydessä)

1.kerrokseen vaatehuolto-, varasto- ja sosiaalitiloja

2.kerrokseen asuntoja ja toimisto-taukotila

3.kerrokseen asuntoja
kattokerrokseen tekniikkatila

B-C talo

1.kerrokseen asuntoja, (joita tarvittaessa voidaan jatkossa käyttää myös lyhytaikaiseen asumiseen tai kotiutusvaiheen asumiseen), toimisto-, tauko-, ja sosiaalitylöitä, siivouskeskus ja varastoja
2.-4. kerrokseen ryhmäkoti
kattokerrokseen saunaosasto ja tekniikkatilat

D-E talo

1.kerrokseen päivätoimintatila, kaksi asuntoa, toimisto-, tauko- ja sosiaalitylöitä, varasto- ja tekniikkatiloja sekä siivouskeskus
2.-4.kerrokseen ryhmäkoti
kattokerrokseen saunaosasto ja tekniikkatilat

7

RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA

7.1

Rakennuksen tekninen kunto

1-kerroksisessa palveluosassa on laajennettu jakelukeittiötä ja ruokailutilaa sekä muunneltu henkilökuntatiloja useiden vuosien aikana. Palveluosa on huonokuntoinen, ei vastaa nykyisiä vaatimuksia eikä täytä turvallisuusmääräyksiä.

A-taloa on korjattu mm. laajentamalla kylpyhuoneita ja toiseen kerrokseen on tehty pieni ryhmäkoti dementoituneille.

B-C ja D-E talot ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pieniä. Tilat eivät ole esteettömiä eivätkä muutenkaan vastaa nykyajan vaatimuksia. Palvelutiloihin pääsee B-C ja D-E taloista ainoastaan ulkokautta.

Piha-alue on perusparannettu vuonna 2005. Piha-alueet jätetään mahdollisuuksien mukaan nykytilaan. Muutoksia tehdään pelastus- ja huoltoliikennereiteille sekä tarvittavilta osin rakentamisen aiheuttamia korjauksia.

Rakennukset on paalutettu ja kantavat rakenteet on paikalla valettuja teräsbetonirakenteita. Parvekkeet sijaitsevat kerroksittain B-C ja D-E rakennusten taitekohdissa. Julkisivut ovat tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä. Vesikaton vesieristeenä on bitumikermi ja lämmöneristeenä kevytsora. Sadevesien poisto tapahtuu katto-kaivojen kautta. 1-kerroksinen palveluosa on teräsrunkoinen, puurakenteinen ja huonokuntoinen. Rakennukset on salaojitettu.

Tiililaattapintaisten julkisivujen kunto on tyydyttävässä kunnossa. Runko on hyvässä kunnossa. Vesikatto joudutaan uusimaan kautta-

taan, koska vesikattoa joudutaan avaamaan laajalti uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen vuoksi.

Rakennusten LVIS - järjestelmät eivät vastaa nykyisten rakennusmääräysten vaatimuksia. Samoin palo- ja pelastusturvallisuusratkaisut eivät nykyisellään täytä viranomaisvaatimuksia.

7.2

Korjaussuunnitelma

1-kerroksinen huonokuntoinen palveluosa puretaan. Tilalle rakennetaan laajennettu, 2-kerroksinen palvelukeskus. Perustukset paalutetaan, vanhoja paalutuksia käytetään hyväksi soveltuvin osin. Palvelukeskus rakennetaan teräsbetonirunkoisena, ala-,väli- ja yläpohjat ontelolaattoja, julkisivut tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä, vesikatto kumibitumikermi. Palvelukeskukseen rakennetaan uusi S1-luokan väestönsuoja.

B-C ja D-E talojen asunnot muutetaan 2.-4. kerroksessa koko kerroksen kattaviksi ryhmäkodeiksi. 1.kerrokseen B-C talossa tulee asuntoja, toimisto-, henkilökunta- ja varastotiloja. 1.kerrokseen D-E talossa tulee päivätoimintatilat, 2 lyhytaikaista asuntoa (LAH), henkilökunta- ja teknisiä tiloja. Kerroksittain puretaan väliseiniä, vanhat hissit ja yksi porrashuone. Vanhat taitekohtien kylmät parveketilat rakennetaan lämpimiksi aulatiloiksi ja niiden yhteyteen rakennetaan uudet hissit. Talojen pätyyn tehdään uudet, teräsrunkoiset varapoistumistie-porrashuoneet.

Uuden palvelukeskuksen ja erillään olevien B-C ja D-E-talojen välille rakennetaan uusi teräsrunkoinen ja lasirakenteinen, lämmitettävä käytävä.

Rakennusten viemärit, vesijohdot ja ilmanvaihto uusitaan kokonaan. Lämmitysjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät paikalliset muutokset. Vanhassa, purettavassa palveluosassa oleva lämmönjakokeskus uusitaan ja siirtyy D-E rakennukseen. Rakennusten ulkopuoliset lämpö- ja vesijohdot ja viemärit uusitaan. Asuntojen kylpyhuonetilat laajennetaan ja vesi- ja viemärikalusteet uusitaan.

Rakennusten ilmanvaihtojärjestelmä muutetaan koneelliseksi tulo- ja poistojärjestelmäksi. Palvelukeskuksen ilmanvaihtokone varustetaan jäähdytyksellä ja ryhmäkotien yhteistiloihin asennetaan erilliset, tilakohtaiset jäähdytyskojeet.

Koko rakennus varustetaan sprinklausjärjestelmällä ja osoitteellisella paloilmotusjärjestelmällä. Merkki- ja turvavalaistus viranomaismääräysten mukaisesti.

Kiinteistöä varten rakennetaan uusi rakennusautomaatiojärjestelmä.

Rakennusten sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin. Sähköpääkeskus siirtyy D-E talon teknisiin tiloihin.

Kiinteistö liitetään kaapeli-TV verkkoon. Puhelin- ja dataverkko toteutetaan yleiskaapelointina, kaapelointi CAT6 vaatimusten mukaisesti.

Palvelukeskukseen ja toimistotiloihin tulee kulunvalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmä. Kameravalvontajärjestelmää laajennetaan. Palvelutaloon asennetaan ovipuhelimet ja pääkulkureittien oviin automaattiset ovenavausjärjestelmät.

Turvapuhelinjärjestelmä asennetaan itsenäisiin palveluasuntoihin ja tarvittaviin yhteistiloihin.

Palvelukeskuksen ja ryhmäkotien yhteistiloihin asennetaan äänen- toistojärjestelmät varustettuna induktiosilmukoilla.

8 ESTEETTÖMYYS

Kiinteistö korjataan ja rakennetaan siten, että liikkumis-, kuulemis- ja näköesteettömyysseikat on huomioitu.

9 LAATUTASO

Tavoitteena on saada aikaan tiloiltaan toimiva, materiaaleiltaan kestävä perusparannus palvelemaan noin 30 seuraavaa vuotta.

Suunnittelussa käytetään mahdollisuuksien mukaan hyväksi älytalon periaatetta ja uusia teknologisia hoitoa ja palvelua tukevia ratkaisuja mm. Kustaankartanon vanhustenkeskuksen InnoKusti-hankkeen ja Kontulan vanhustenkeskuksen innovaatiokokeiluista saatavien tulosten perusteella.

Hankkeen laatutaso noudattelee aiemmin toteutettuja vastaavia hankkeita.

Rakennusmateriaalien ja toteutustapojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota ympäristövaikutuksiin sekä niiden soveltumiseen tuleville asukkaille ja asiakkaille.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi, esteettömiksi, esteettisesti kauniiksi, viihtyisiksi ja virikkeellisiksi.

10 KUSTANNUKSET

Hankkeen rakennuskustannusarvio on

22.423.000 milj. € (alv 22%), eli 18.380.000 € (alv 0%).
Neliötä kohti rakennuskustannukset ovat 2.343 €/htm² (alv 0%),
1.609 €/brm² (alv 0 %).

Hankkeen lopullinen hinta tulee olemaan arvonlisäveroton, koska kiinteistöyhtiö saa täyden arvonlisäveropalautuksen.

Rakennuskustannuksissa ei ole huomioitu mahdollista korkotukiaivustusta, joka on max 35% rakennuskustannuksista.
Hanke todennäköisesti saa korkotukiaivustuksen.

11 RAHOITUSSUUNNITELMA

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot hakee kohteelle korkotukilainaa. Lisäksi hankkeelle haetaan korkotukilainaan sidottua korkotukiaivustusta, jonka osuus on enintään 35 % hankkeen kustannuksista.

Hanke sisältyy sosiaaliviraston hankeohjelmaan vuosille 2007-2011 sekä hankeohjelmaehdotukseen 2008-2012, jossa sen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2008-2009.

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategiaan vuosille 2008-2011.

12 KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT

Koko kiinteistö on vuokrattu sosiaalivirastolle, joka välivuokraa itsenäiset palveluasunnot ja ryhmäkotiasunnot. Palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, palvelutalon yhteistilat, toimistot sekä henkilöstö- ja sosiaalitilat jäävät sosiaaliviraston vuokranmaksun piiriin.

Jos hankkeelle saadaan valtion korkotukiaivustusta (max. 35 %), vuokra tulee olemaan edellä mainittua alempi.

Vuokramenot vuonna 2007 ovat 435.000 € (alv 0%) eli 7,09 €/m²/kk (alv 0 %).

Vuoden 2010 (12 kk) arvioidut vuokrat ovat 1 176 800€ / vuosi (alv 0%), 12,50 €/ht m²

Syystien palvelutalon, palvelukeskuksen ja päivätoimintayksikön käyttökustannukset tulevat olemaan n. 7 600 000 euroa vuodessa. Syystien nykyisen palvelutalon käyttökustannukset ovat n. 4,2

miljoonaa euroa, joten hanke tuo vanhusten palvelujen käyttöme-
noin n. 3,5 miljoonan euron lisäyksen vuosittain.

Hankkeen perustamiskulut (kalusteet ja muut hankinnat) ovat
noin 0,8 milj. €.

13

TOTEUTUS JA AIKATAULU

Kohteen rakennuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot, joka
tilaa rakennuttamisen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimis-
tolta.

Kohteen toteutussuunnittelu aloitetaan loppuvuonna 2007. Ra-
kentaminen alkaa loppuvuonna 2008. Rakennus otetaan käyttöön
vuonna 2010.

14

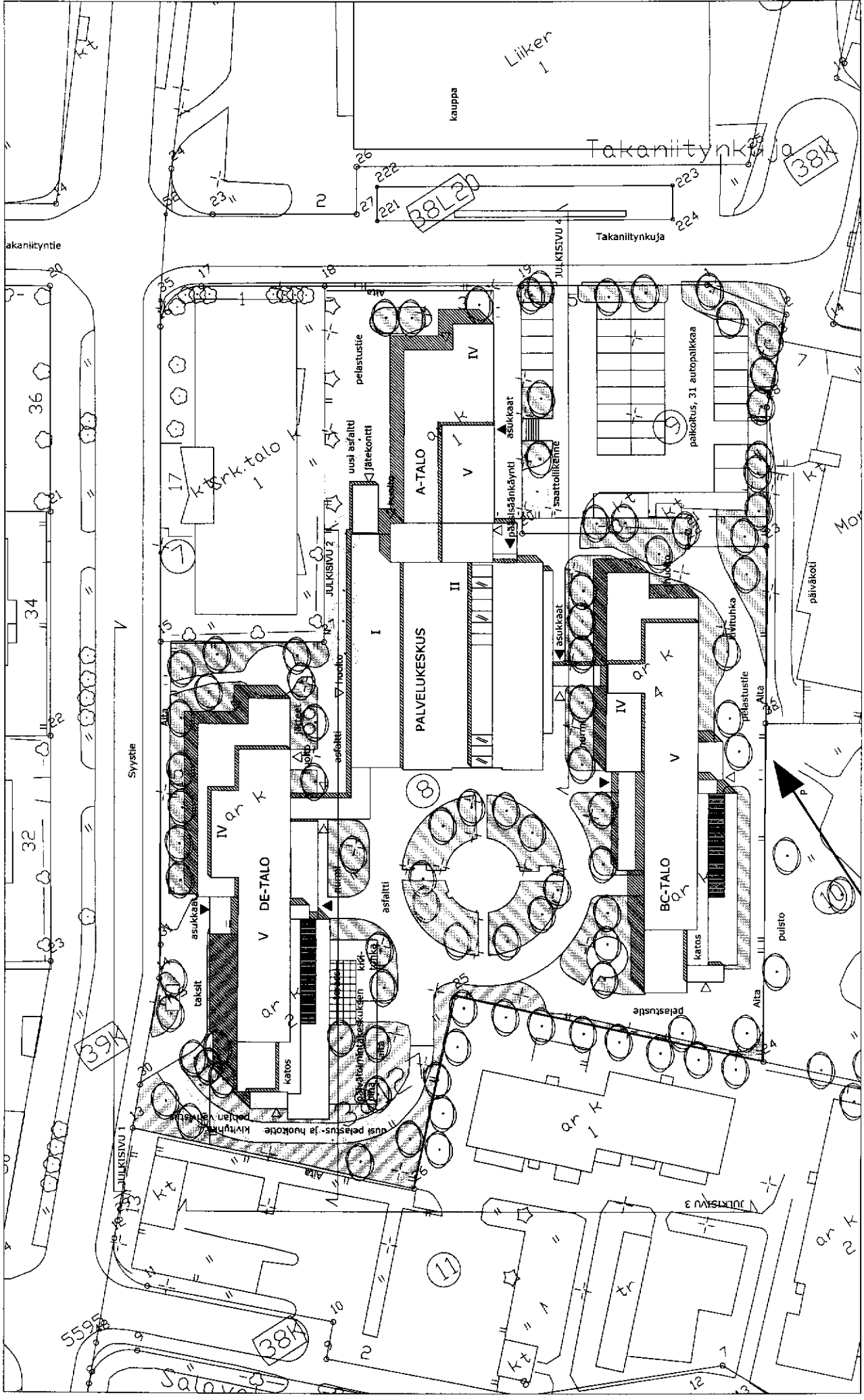
VÄISTÖTILAT

Vanhusten palvelujen vastuualueen ja sosiaaliviraston tilapalvelu-
jen yhteisesti laatiman palvelutalojen väistötilasuunnitelman mu-
kaan Syystien palvelutalon perusrakennuksena aikaisena väistöti-
lana toimii Hopeatien palvelutalo.

15

LIITTEET

Piirustukset, päiväys 7.9.2007 ja 17.9.2007
Tilaohjelma, päiväys 17.9.2007



17.9.2007

1:500

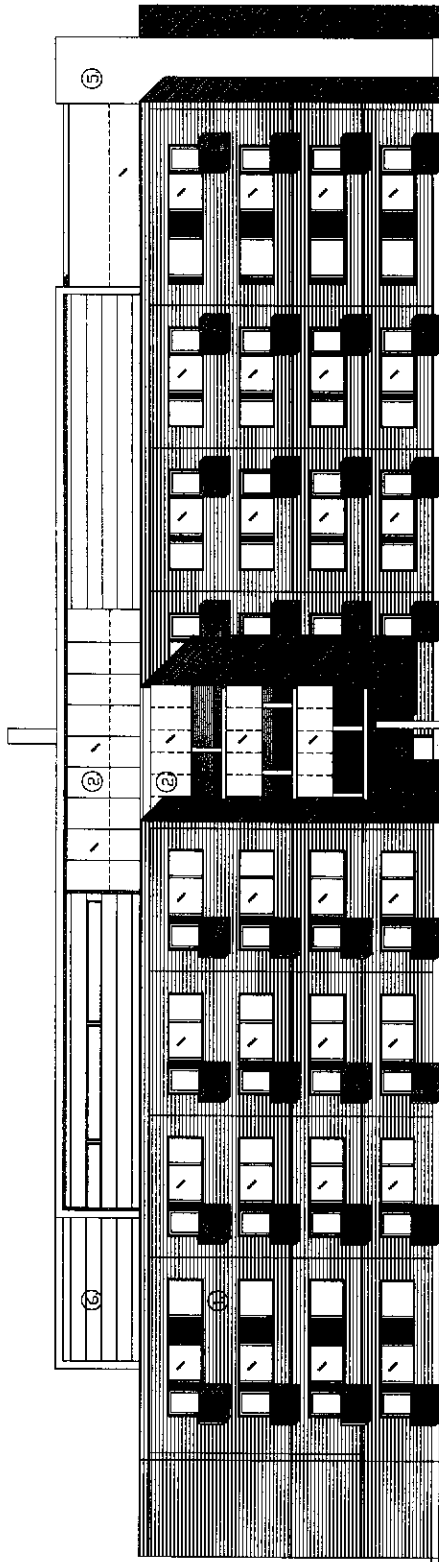
SYYSTIEN PALVELUTALO ASEMA

LUONNOS ARK 143 A_02_001

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 Internet: www.rajala-arkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

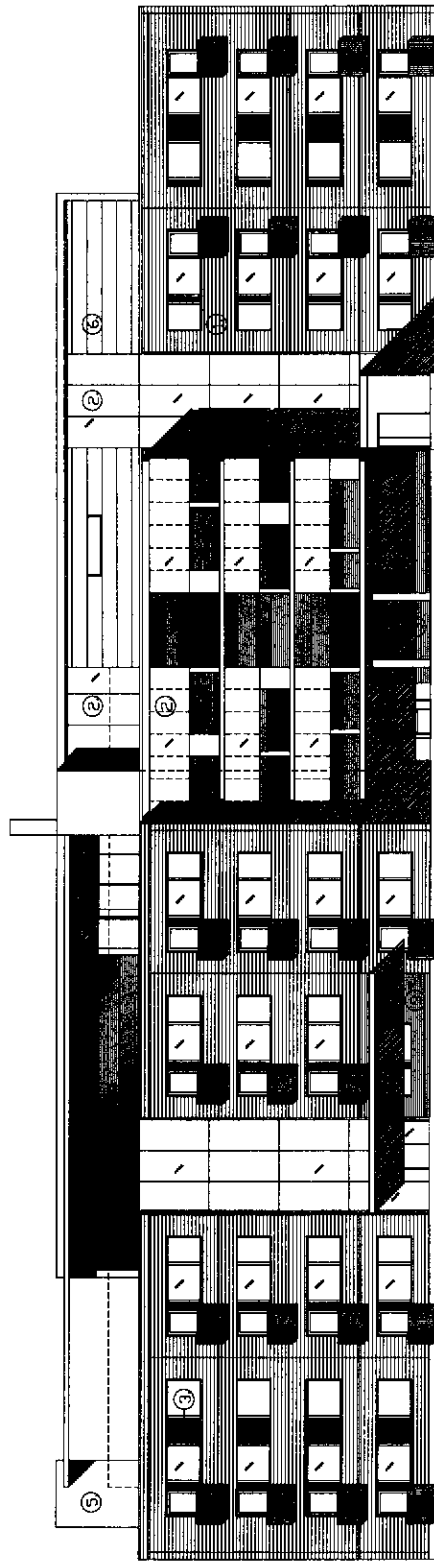




DE-TALO

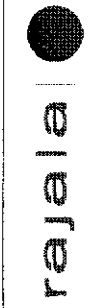
JULKISIVU 1

1. Vanha tilillaatia
2. Lasi
3. Leuilvernous
4. Puurima
5. Betoni
6. Teräsohutlevykassetti
7. Tiili



DE-TALO

JULKISIVU 2



SYYSTIEN PALVELUTALO JULKISIVUT 1 JA 2

LUONNOS ARK 143 A_05_001

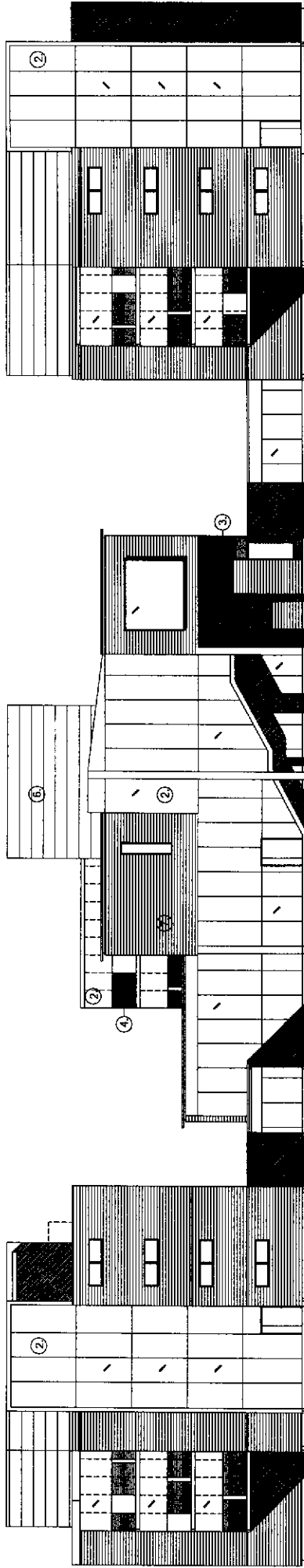
RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 Internet: www.rajalaArkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaArkkitehdit.fi

1:200

17.9.2007

A_05_001_julkisivu.png



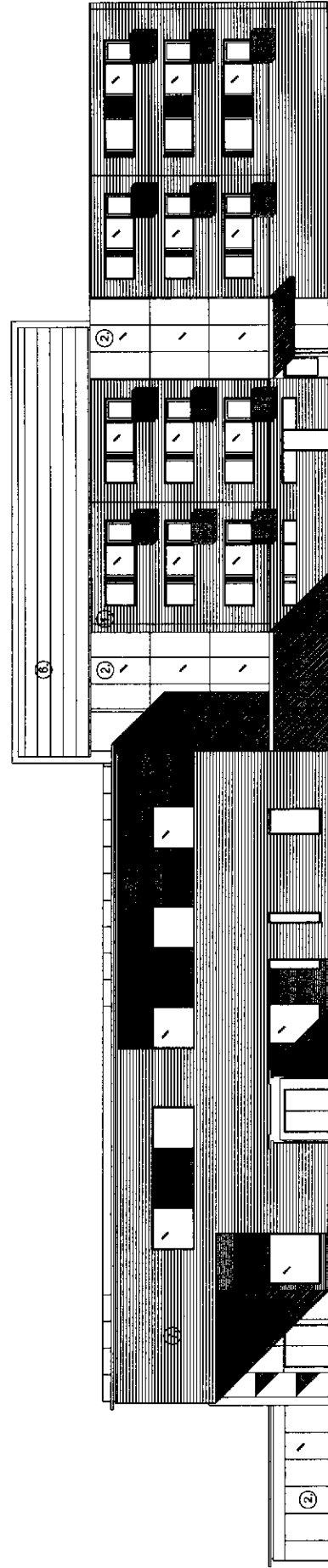
DE-TALO

PALVELUKESKUS

BC-TALO

JULKISIVU 3

- 1. Vanha tiilikäytä
- 2. Lasi
- 3. Lausuverhoitus
- 4. Puurima
- 5. Betoni
- 6. Teräskäsitelty kasetti
- 7. Tiili



PALVELUKESKUS

A-TALO

JULKISIVU 4



SYYSTIEN PALVELUTALO JULKISIVUT 3 JA 4

LUONNOS ARK 143 A_05_002

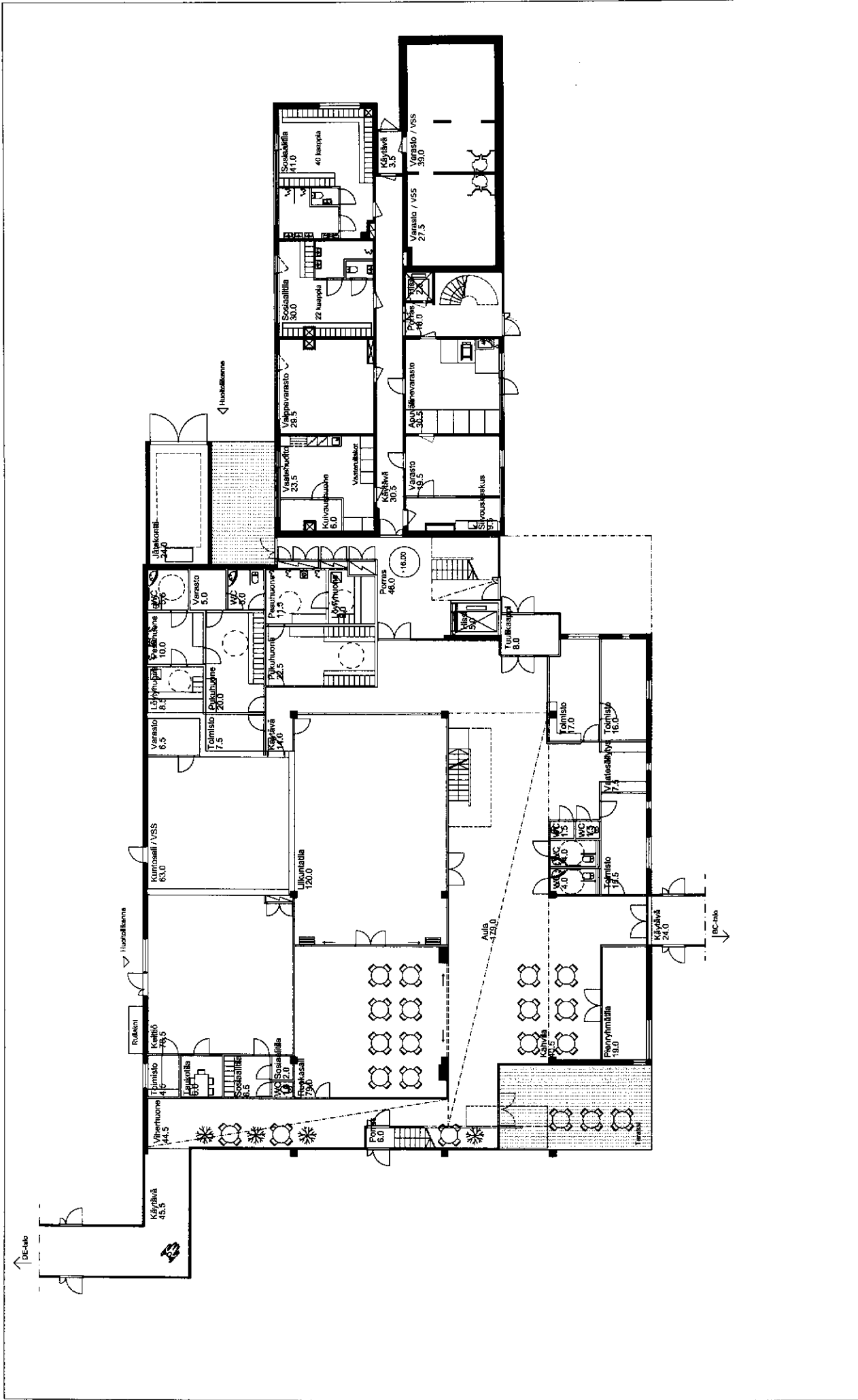
RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6900 f. 09-454 6811 Internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

1:200

17.09.2006

A_05_002_julkisivu.dwg



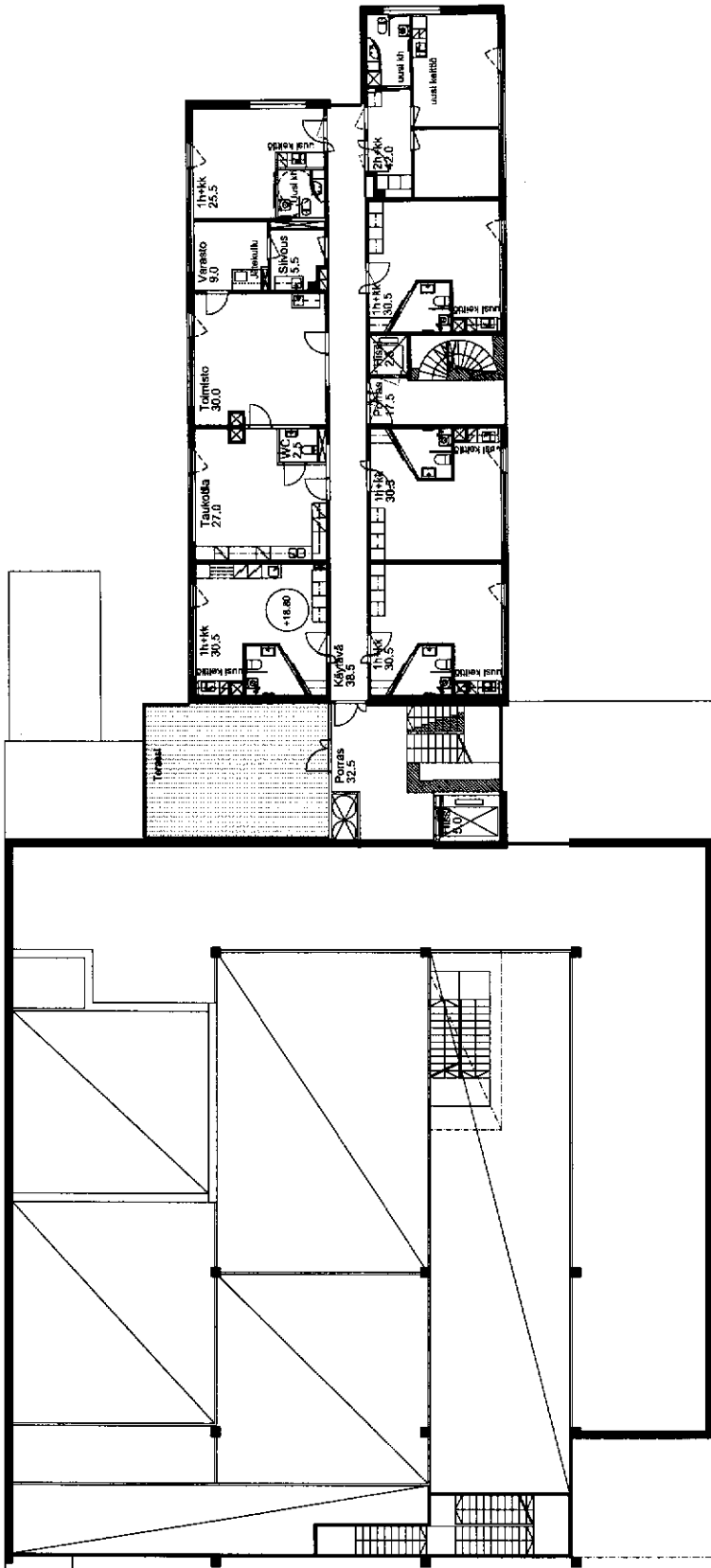
SYYSTIEN PALVELUTALO PALVELUKESKUS 1. KERROS 1:200 7.9.2007

LUONNOS ARK 143 A_03_001

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi





SYYSTIEN PALVELUTALO PALVELUKESKUS 2. KERROS 1:200

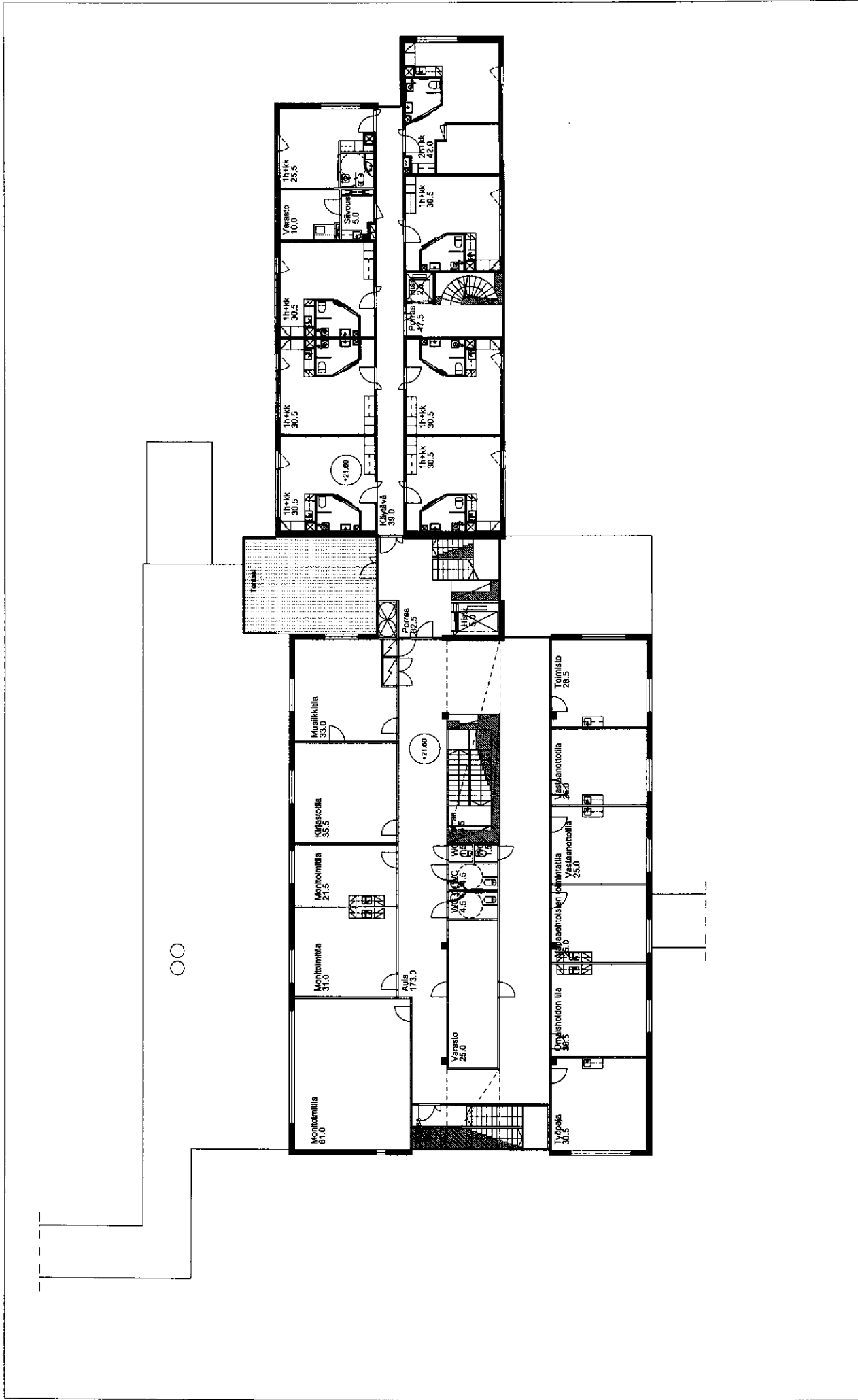
7.9.2007

LUONNOS ARK 143 A_03_002

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

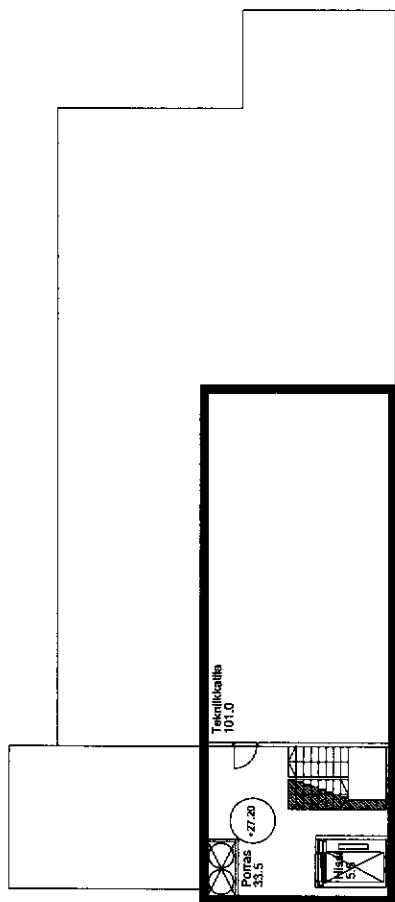
A_03_002 Palvelukeskus 2.krs.dwg



SYYSIEN PALVELUTALO PALVELUKESKUS 3. KERROS 1:200 7.9.2007

LUONNOS ARK 143 A_03_003
 RAJALA ARKKITEHDIT OY
 LEMUNTE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: tamisto@rajalaarkkitehdit.fi





7.9.2006

1:200

SYYSTIEN PALVELUTALO A-TALO KATTOKERROS

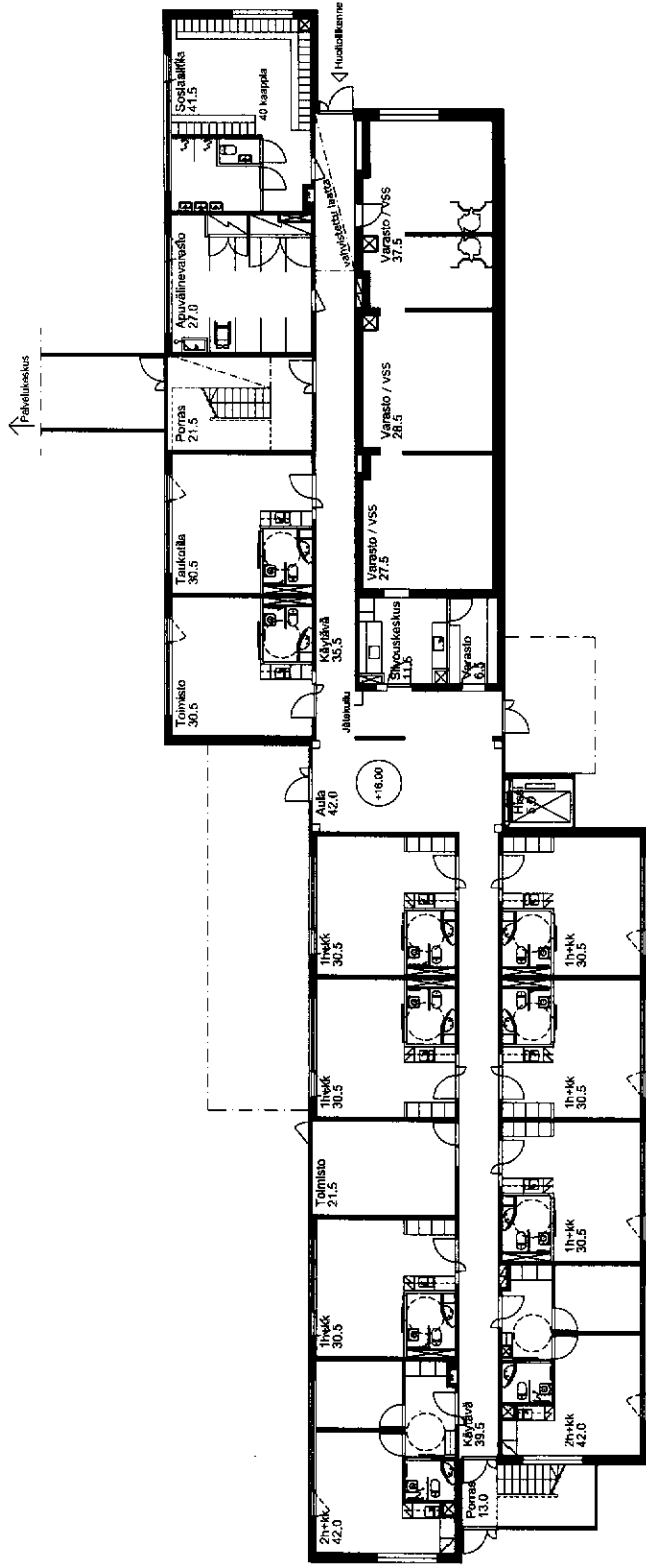
LUONNOS ARK 143 A_03_004

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

A_03_004 A.katoverma.png





7.9.2007

1:200

SYYSTIEN PALVELUTALO BC-TALO 1. KERROS

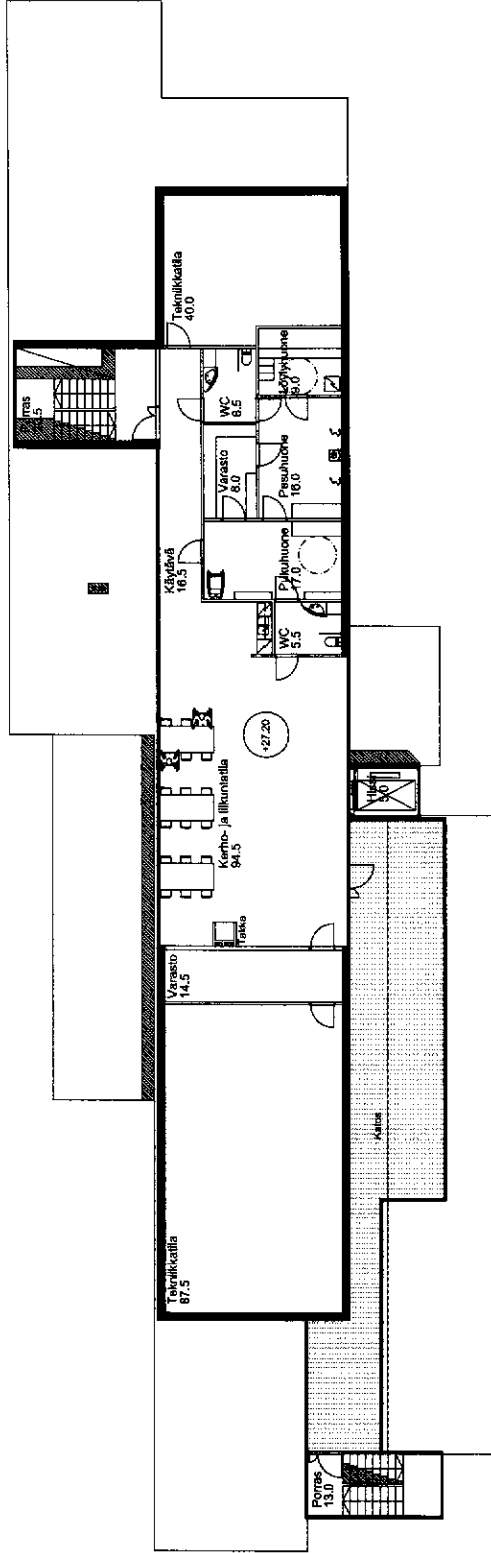
LUONNOS ARK 143 A_03_005

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 Internet: www.rajalaarkkitehdit.sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi



A_03_005 BC 1ks.dwg



7.9.2007

1:200

SYYSTIEN PALVELUTALO BC-TALO KATTOKERROS

LUONNOS ARK 143 A_03_007

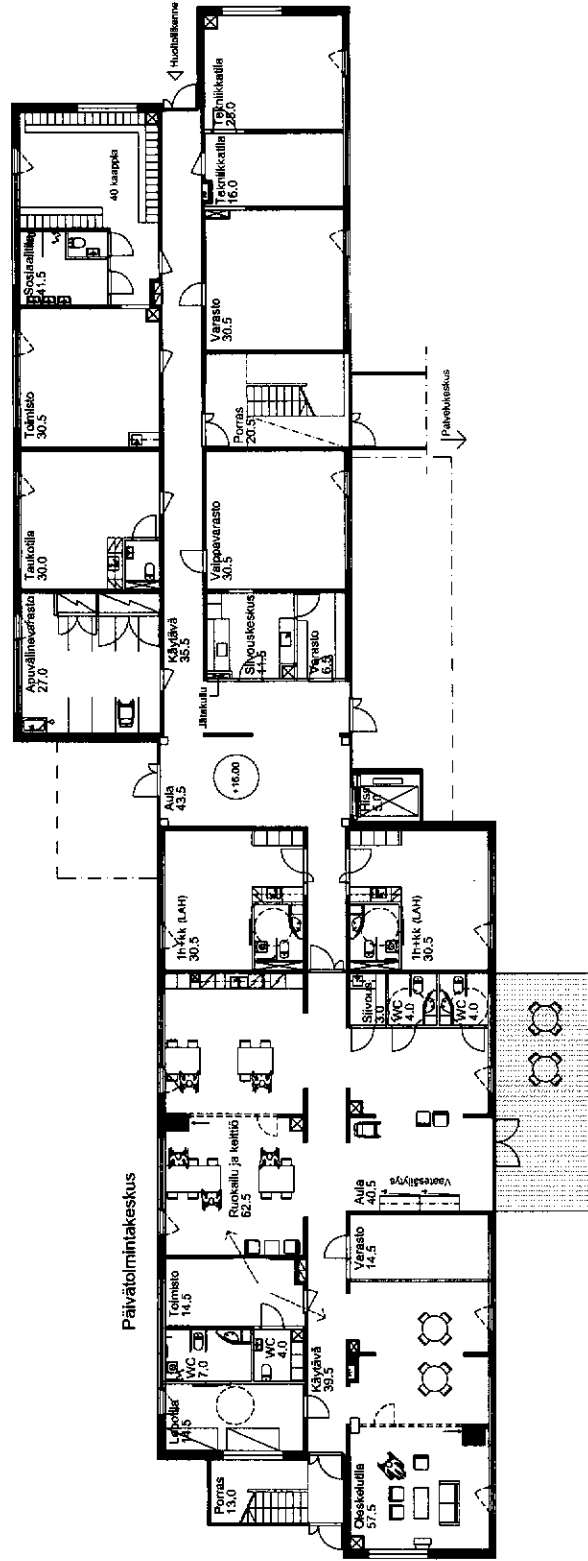
RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

A_03_007 BC kattokerros.dwg



rajala



7.9.2007

1:200

SYYSTIEN PALVELUTALO DE-TALO 1. KERROS

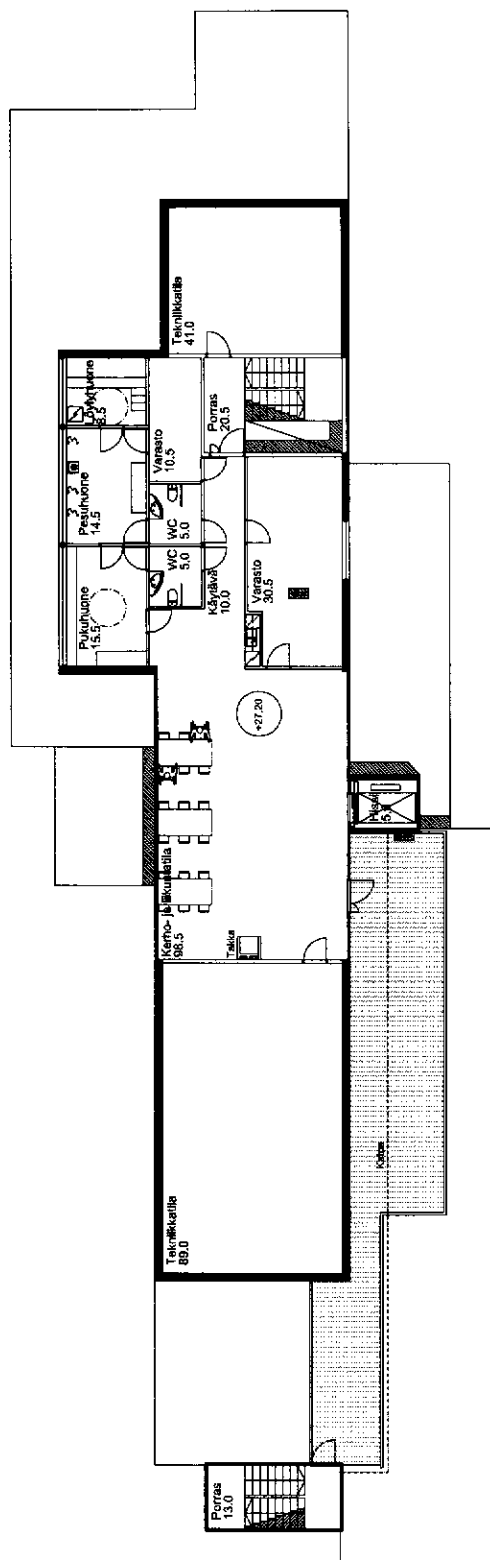
LUONNOS ARK 143 A_03_008

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNTIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi



A_03_008 DE lrs.dwg



7.9.2007

1:200

SYYSTIEN PALVELUTALO DE-TALO KATTOKERROS

LUONNOS ARK 143 A_03_010

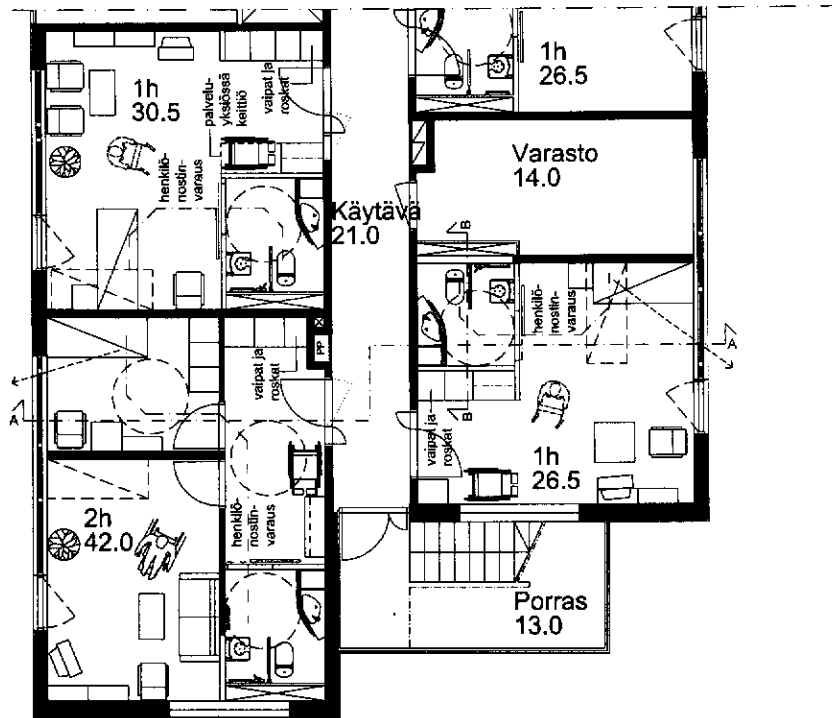
RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 Internet: www.rajalaarkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehdit.fi

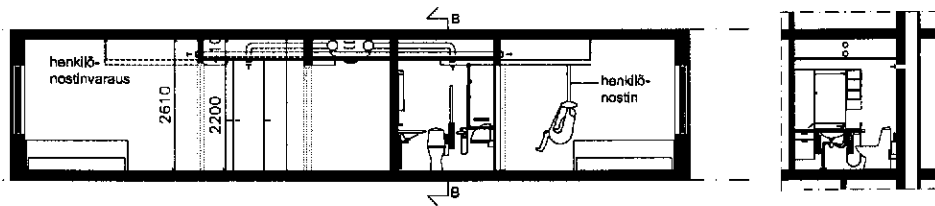
A_03_010 DE kattokerros.dwg



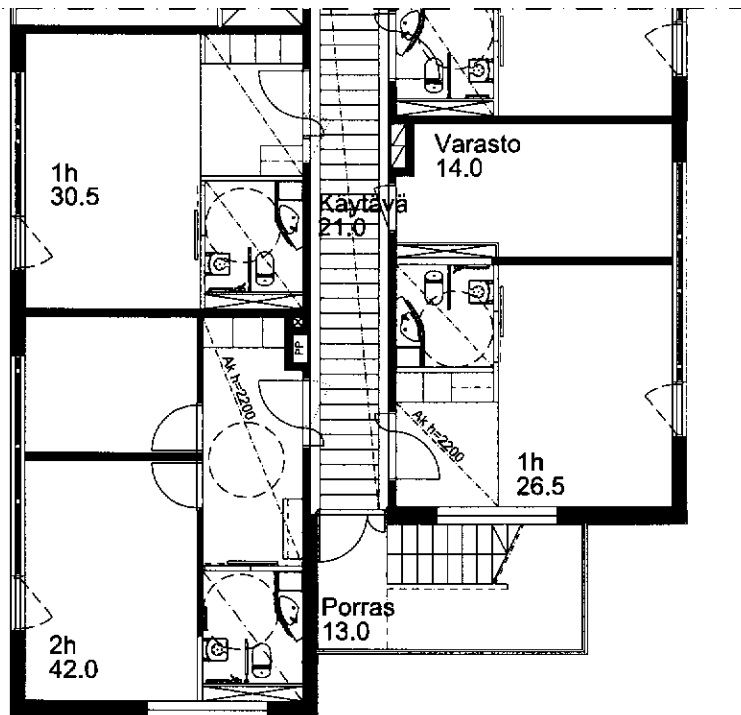
BC-talo 2.-4. kerros



Leikkaus A-A ja leikkaus B-B



Alakatto



7.9.2007

1:100

SYYSTIEN PALVELUTALO MALLIASUNNOT

LUONNOS ARK 143 A_03_011

RAJALA ARKKITEHDIT OY

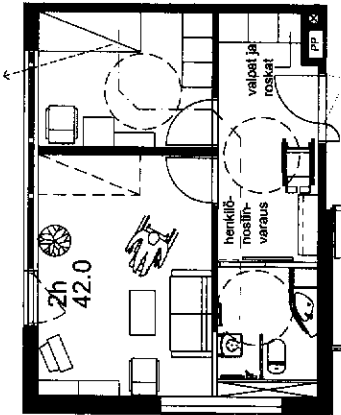
LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsinki p. 09-454 6800 f. 09-454 6800 i. 09-454 6811 internet: www.rajala-arkkitehdit.fi sähköposti: toimisto@rajala-arkkitehdit.fi

A_03_011_malliasunnot.dwg



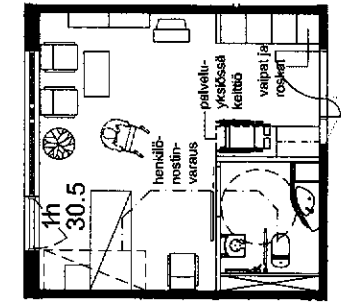
rajala

RYHMÄKODIT



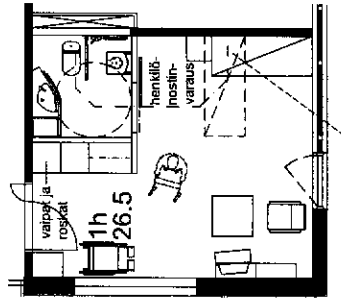
2h

uudistettu kaksio BC-talon ja DE-talon 2.-4. kerroksessa, 12 kpl



1h

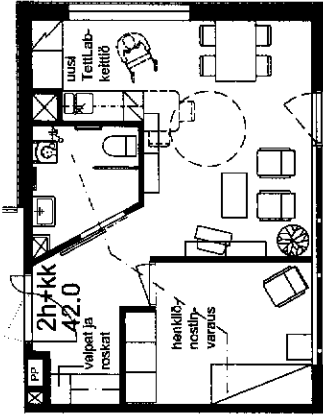
uudistettu yksio BC-talon ja DE-talon 2.-4. kerroksessa, 46 kpl.
BC- talon ja DE-talon 1. kerroksessa muuten samanlaisia mutta keittiöllä varustettuja asuntoja 8 kpl (palveluasunnott)



1h

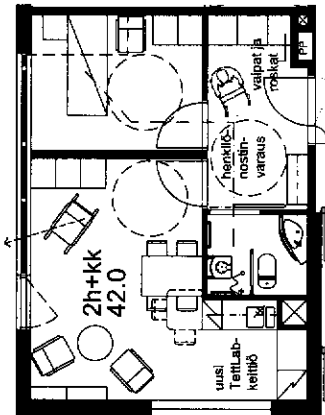
jaettu kaksio BC-talon ja DE-talon 2.-4. kerroksessa, 14 kpl.
A-talon 2.-4. kerroksessa muuten samanlaisia mutta keittiöllä varustettuja asuntoja 3 kpl (palveluasunnott)

PALVELUASUNNOT



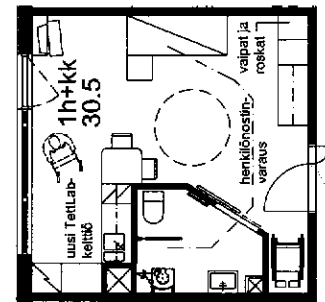
2h+kk

vanha kaksio A-talon 3.-4. kerroksessa, 1 kpl



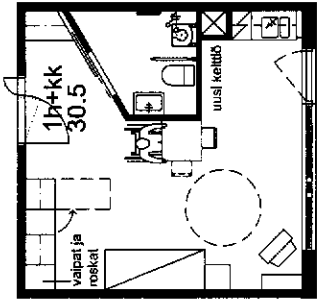
2h+kk

uudistettu kaksio BC-talon 1. kerroksessa, 2 kpl



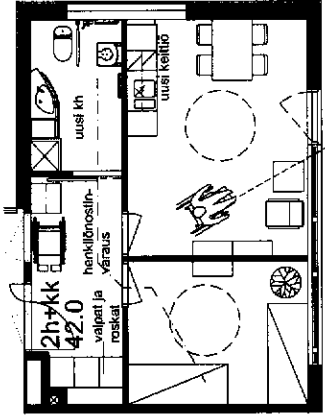
1h+kk

vanha yksio A-talon 3.-4. kerroksessa, 6 kpl



1h+kk

vanha yksio A-talon 2. kerroksessa, 4 kpl



2h+kk

uudistettu kaksio A-talon 2. kerroksessa, silvovus purettu, 1 kpl

SYYSIEN PALVELUTALO ASUNTOTYYPIT
LUONNOS ARK 143 A_012

7.9.2007

1:100

rajala

RAJALA ARKKITEHDIT OY

LEMUNNIE 3-5 B 00510 Helsingki p. 09-454 6800 f. 09-454 6811 Internet: www.rajalaarkkitehti.fi sähköposti: toimisto@rajalaarkkitehti.fi

A_03_012 asumotyypit.dwg