

LAPINLAHDEN SAIRAALA
LAPINLAHDENTIE 6
SÄILYTTÄVÄ KORJAUS

HANKESUUNNITELMA
4.10.2009

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS
SOSIAALIVIRASTO

HKR-Rakennuttaja



SISÄLLYSLUETTELO

1. YHTEENVETO	3
1.1 Hankkeen perustiedot	3
1.3 Laajuus ja aikataulu	3
1.4 Rakennuskustannukset	3
1.5 Vuokratkustannukset ja rahoitus	4
2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Hankkeesta tehdyt päätökset	4
2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	4
3. TOIMINNAN KUVAUS	7
3.1 Toiminta nykyisin	7
3.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen	8
4. LAAJUUS JA TILAOHJELMA	12
4.1 Tilat nykyisin	12
4.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen	13
4.3 Tilasuunnittelun päätökset	16
4.6 Piirustukset	18
5. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS	18
5.1 Hankkeen sijainti	18
5.2 Asemakaava	18
5.3 Rakennuslupa-asiat	19
5.4 Liikenne ja pysäköinti	19
5.5 Kunnallistekniikka	20
5.6 Perustamisolosuhteet	20
6. LAATUTASO	20
6.1 Toiminnallinen laatutaso	20
6.2 Tekninen laatutaso	20
6.2.1 Kuntotutkimukset ja rakennuksen historia	20
6.2.2 Rakennussuunnittelun ratkaisut	24
6.2.3 Rakennetekniikka	25
6.2.4 LVI-tekniikka	26
6.2.5 Sähkötekniikka	29
6.2.6 Palotekniset ratkaisut	30
6.2.7 Akustiikka	33
6.2.8 Keittiösuunnittelu	34
6.3 Turvallisuus ja työsuojelu	34
6.3.1 Turvallisuusjärjestelmät	34
6.3.2 Työsuojelun lausunto	34
6.4 Rakennustyön järjestelyt	34
6.4.1 Vaiheistus	34
6.4.2 Työmaajärjestelyt	34
7. AIKATAULU	34
8. KUSTANNUKSET	35
9. RAHOITUSSUUNNITELMA	35
44 400 000 euroa (alv 0 %)	35
10. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	35
10.1 Vuokra	36
10.2 Elinkaarilaskelma	36
10.3 Irtaimisto	36
10.4 Henkilöstö	36
Ensiaskelen koti 400 000	37
11. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	38
12. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	38
13. HANKESUUNNITTELURYHMÄ, AIKATAULU JA KUSTANNUSARVIO	38
Tekniset liitteet erillisenä:	39

1. YHTEENVETO

1.1 Hankkeen perustiedot

Lapinlahden sairaala, säilyttävä korjaus.

Lapinlahdentie 6, 00180 Helsinki, Kaupunginosa 20, kortteli 432, tontti 5:2. Asemakaava on valmisteltavana kaupunkisuunnitteluvirastossa. Kaavan valmistelu odottaa sairaalan tulevan käytön selviämistä.

Asemakaavan kannalta tämän hankesuunnitelman mukainen käyttötarkoitus ei muutu.

Rakennuksen tuleva käyttäjä on Helsingin kaupungin sosiaalivirasto.

Rakennukseen sijoitetaan seuraavat toiminnot:

- Päihdeosaamiskeskuksen hanke, yht. 1388 hym² päärakennuksessa sisältäen Pihkapuiston vastaanotto- ja arviointiyksikön ja Nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka
- Kehitysvammaisten ryhmäkodit, yht. 2127 hym² päärakennuksessa ja Venetsia-rakennuksessa
- Päivätoiminta vammaisille, yht. 588 hym² päärakennuksessa
- Toimintojen käytössä olevat muut yhteiset tilat yht. 915 hym² päärakennuksessa
- Päivätoimintatyötiloja kehitysvammaisille Omenapuutalossa 65 hym² ja Terapiatalossa 134 hym²

Tämä muutos on suunniteltu em käyttöön sopivaksi ja samalla yleisluonteiseksi ja muuhunkin käyttöön soveltuvaksi.

1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen talotekniikka on pääosin elinkaarensa päässä aiheuttaen ongelmia sisätilojen käytön terveellisyys- ja toiminnallisuuden suhteen, samoin rakennus on monin paikoin vaurioitunut hallitsemattomasta kosteudesta. (ks 6.2.1)

Rakennusvuosi on 1842, jonka jälkeen laajennuksia ja muutoksia on tehty useita. Rakennukset on suojeltu v 1994 rakennussuojelulailla.

Suojelumääräykset, katso liite, rakennustapaselostus.

1.3 Laajuus ja aikataulu

Piirustuksista mitatut pinta-alat ovat:

- hyötyala 5 018 hym²
- bruttoala 11 286 brm², (15 179 sis.kylmät tilat)
- huoneistoala 7 280 hmt²

Alat eriteltyinä kohdassa 4.

Alustavan aikataulun mukaisesti rakennustyöt alkavat vuonna 2011, ja rakennus otetaan käyttöön vuonna 2013.

1.4 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio on 44,4 milj.euroa, (3 934 e/brm²) alv 0% ja 54,1 milj.euroa, (4 792 e/brm²) sis alv 22%. (Ei sis mahd väistötilakustannuksia.)

Kustannuskausi 7/2009, RI=126,0 ja THI=150,1.

1.5 Vuokrakustannukset ja rahoitus

Teoreettisesti laskettu pääomavuokra, kun hankekustannus on 44 400 000 euroa ja huoneistoala 7 051 m, on 28,72 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokra on 3,4 euroa/m²/kk.

Rahoitus eri vuosille on esitetty kohdassa 9.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeesta tehdyt päätökset

Pihkupuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö

Sosiaalilautakunta on 20.6.2006 (§ 363) hyväksynyt Ensihuoltolaitoksen ja Pihkupuiston perhetukikeskuksen ja päihdepoliklinikan uusien tilojen tarveselvityksen. Pihkupuiston perhetukikeskuksen ja Ensihuoltolaitoksen nimiksi muutettiin Pihkupuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö. Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 14.11.2007 hyväksymään vuosien 2008 - 2012 rakentamissuunnitelmaan vuosina 2010 -11 toteutettavana hankkeena.

HUS on esittänyt nuorten päihdepoliklinikkaa omaan toimintaansa 2.2.2006 (P Pynnönen). Päätös perustaa em päihdepoliklinikka esitettiin HUS:n "Taloussuunnitelma 2007-2009":ssä ja valtuusto hyväksyi sen 14.12.2006.

Nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka aloitti toimintansa Helsingin Herttoniemessä 21. marraskuuta 2007.

Kehitysvammaisten ryhmäkodit ja kehitysvammaisten päivätoiminta

Sosiaalijohtajan 19.10.2007 (132 §) tekemän päätöksen mukaan sosiaalivirasto toteuttaa vuosina 2007 - 2012 Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen. Hankkeen tavoitteena on aikaansaada toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. Lapinlahden kehitysvammaisten ryhmäkodit ja päivätoiminta muodostavat osan tästä kokonaisuudesta. Kaupunginvaltuuston 14.11.2007 hyväksymään vuosien 2008 -2012 rakentamissuunnitelmaan sisältyy 15 kehitysvammaisten ryhmäkotia, joista Lapinlahden toteutetaan kuusi.

Vaikeavammaisten päivätoiminta

Vammaispalvelulain muutoksen (1/2007) johdosta vammaispalvelulain nojalla järjestettävä päivätoiminta tuli kunnan järjestämisvelvollisuuden piiriin. Sosiaalitoimi on esittänyt Lapinlahteen tulevan hankkeen kaupunginvaltuuston vuonna 2008 hyväksymään vuosien 2009 – 2013 rakentamissuunnitelmaan.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Pihkupuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö

Lastensuojelun tarve

Sijoitukset vastaanotto-osastoille tapahtuvat perheen ja lapsen/nuoren akuuteista kriisitilanteista. Viime vuosina sijoitusmäärät ovat kasvaneet ja lasten/nuorten vaativahoitoisuus on selkeästi lisääntynyt, mikä vaatii sekä tiloilta että henkilökunnalta erityistä joustavuutta. Vastaanotto-osastot toimivat ajoitain yli 100 %:n käyttöasteella.

Uusien toimitilojen tarve

Pihkapuisto on kolmiosastoinen laitos, jonka kaksi osastoa on toiminut entisen Herttoniemen poliisiaseman tiloissa osoitteessa Kirvesmiehenkatu 2. Kolmas osasto toimii Malminkartanossa osoitteessa Pihkatie 6.

Toiminnan sijoittaminen entiseen teollisuuskiinteistöön ei ole ollut toimiva ratkaisu. Vuoden 2001 jälkeen laitoksen tiloja ovat tutkineet sekä työsuojelu että työterveyshuolto. Jo vuonna 2004 työsuojeluviranomaiset arvioivat tilojen puutteet todeten, että nykyiset toimitilat ovat lastenkotikäyttöön sopimattomat.

Pihkapuiston vastaanottotoiminta ja Avotiimi onkin muuttamassa väistötiloihin Pohjois-Haagaan, jossa se tulee olemaan, kunnes pidempiaikaiset väistötilat valmistuvat Malminkartanoon Vellikellontie 4:n. Pihkapuiston päihdearviointitoiminta muuttaa Malminkartanon yksikköön Pihkatie 6:n kunnes Lapinlahden tilojen peruskorjaus valmistuu.

Malminkartanossa toimiva vastaanotto-osasto on puolestaan yksiosastoisena vastaanotto-osastona rakenteellisesti haavoittuva, eikä sillä ole lähistöllä toimintaa tukevaa vertaistoimintaa. Henkilöstön sairauslomat ja vaikeasti oirehtivat nuoret vaativat useasti erityisjärjestelyjä ja huomattavia lisäkustannuksia esimerkiksi lisähenkilöstön palkkamenojen vuoksi. Yötyön turvallinen järjestäminen vaatii erityisjärjestelyjä siten, että yötyöntekijöitä on jokaisessa yövuorossa oltava kaksi. Järjestely on taloudellisesti kallis ratkaisu.

Pihkapuiston vaikean tila-asian vuoksi vastaanottotoiminta on yhdistetty yhdeksi osastoksi Pohjois-Haagassa sijaitsevaan kiinteistöön siksi ajaksi kunnes pidempiaikaiset väistötilat Vellikellontie 4:n valmistuvat.

Päihdepoliklinikan tarve

Kaupungin huumestrategiassa on päätetty, että nuorten päihdepalveluiden kokonaisuudessa on päihdepoliklinikka. Tällä hetkellä se toimii tilapäisesti Herttoniemen sairaalan tiloissa ja toiminnan kannalta oleellinen synergiaetua vastaanotto- ja arviointiyksikön kanssa ja toteutumatta.

Kehitysvammaisten ryhmäkodit

Sosiaalilautakunnan päätöksen mukaisesti kehitysvammahuollon palvelurakennetta kehitetään niin, että se porrastuu ja monipuolistuu vastaamaan paremmin kehitysvammaisten asumisen ja palvelujen tarpeita. Asumispalveluja lisätään eri tavalla ohjausta ja apua tarvitseville asukkaille eritasoisina ryhmäkoteina ja samalla supistetaan tarpeettomiksi käyviä laitospaikkoja.

Kehitysvammaisille järjestetään asumispalveluita ylläpitämällä ryhmäkoteja ja tukiasuntoja sekä tukemalla itsenäistä asumista. Palveluja voidaan järjestää sekä omana että ostopalvelutoimintana. Kehitysvammaisen asumisen vaih-

toehtoja ovat itsenäinen asuminen, tuettu asuminen, ohjattu asuminen ja autettu asuminen.

Osa nykyisistä kehitysvammaisten ryhmäkodeista toimii niin puutteellisissa tiloissa, ettei niistä remontoimallakaan saa tarkoitukseen soveltuvia, esteettömiä tiloja. Eniten epätarkoituksenmukaisista tiloista voidaan luopua sijoittamalla yksiköitä Lapinlahteen, jonne ne myös toiminnallisesti sopivat hyvin.

Kehitysvammaisten päivätoiminta

Kehitysvammaisten päivä- ja työtoimintaa järjestetään kehitysvammalain nojalla. Usein samoissa yksiköissä järjestetään sekä päivä- että työtoimintaa. Helsingin sosiaalivirastossa päivätoimintapalveluja saa noin 800 asiakasta, heistä yli puolelle päivätoiminta järjestetään omana toimintana. Osa palveluista hankitaan ostopalveluina eri palvelun tuottajilta.

Laitoksessa asuvien kehitysvammaisten päivätoimintaa voidaan järjestää tällä hetkellä vain osaviikkoisena ja osapäiväisenä.

Avohuollossa asuvien asiakkaiden osalta palvelutarjonta vastaa nyt määrällisesti kysyntää, mutta erityisryhmien (psykkisesti ja haastavasti oireilevat kehitysvammaiset henkilöt, kaikkein vaikeimmin vammaiset) osalta on tarvetta pienentää asiakasryhmiä ja toisaalta on myös tarvetta uusien erityisryhmien perustamiseen. Päivätoiminnan palveluja tarvitaan vanhenevien itsenäisesti asuvien kehitysvammaisten tukemiseen. Erityisryhmien päivätoiminnan tarpeeseen on voitu vastata lisäämällä suhteellisen kalliita ostopalveluja. Tulevaisuuden tavoitteena on omien ja ostopalvelujen volyymin ja kustannusten tasapainottaminen.

Laitoshoidon hajauttaminen lisää päivätoiminnan määrällistä tarvetta ja Helsingin ulkopuolella olevien asumispalveluyksiköiden muuttaminen Helsinkiin edellyttää uusien toimintayksikköjen perustamista. Suunnitelmakaudella 2007 – 2013 uusia päivätoimintatiloja tarvitaan noin 150:lle asiakkaalle. Pääosa uusista paikoista korvaa vanhaa toimintaa (Sofianlehdosta, Killinmäestä, Nukarista ja Päivölästä muuttavat asiakkaat). Tulevaisuudessa tavoitteena on tarjota säännöllisiä päivätoiminnan palveluja kaikille päivätoiminnan tarpeessa oleville henkilöille.

Vaikeavammaisten päivätoiminta

Päivätoimintaa järjestettäessä vaikeavammaisena pidetään työkyvyttöntä työikäistä henkilöä, jolla vamman tai sairauden aiheuttaman erittäin vaikean fyysisen tai psyykkisen toimintarajoitteen vuoksi ei ole edellytyksiä osallistua sosiaalihuoltolain (710/1982) 27 e §:ssä tarkoitettuun työtoimintaan. Vaikeavammaisen asiakkaan lakisääteisen päivätoiminnan tulee olla asiakasta aktivoivaa ja tukea asiakkaan itsenäisessä elämässä selviytymistä sekä edistää henkilön sosiaalista vuorovaikutusta. Päivätoiminta on tavoitteellista toimintaa ja voi sisältää esim. ruuanlaittoa, liikuntaa, keskustelua, retkeilyä, luovaa toimintaa ja sosiaalisten taitojen harjaannuttamista, eikä siihen osallistuville makseta korvausta.

Vammaispalvelulain muutoksen (1/2007) johdosta vammaispalvelulain nojalla järjestettävä päivätoiminta tuli kunnan järjestämisvelvollisuuden piiriin. Samalla lain piiriin tuli uusia asiakasryhmiä kuten mielenterveyskuntoutujat.

Helsingissä tehdyn arvioin mukaan noin 750 uutta, eri tavoin vaikeavammaista henkilöä tarvitsisi päivätoiminnan palveluja. Suurin ryhmä on vaikean mielenterveysongelman vuoksi päivätoimintaa tarvitsevat asiakkaat. Fyysiseltä toimintakyvyltään vaikeavammaisia päivätoiminnan tarvitsijoita arvioidaan olevan noin 80 uutta henkilöä, joille ei vielä ole päivätoimintaa järjestetty. Lisäksi kotihoidon piirissä on henkilöitä, joiden on arvioitu kuuluvan lakisääteisen päivätoiminnan piiriin.

Palvelun piirissä tällä hetkellä on noin 150 toimintakyvyltään erittäin vaikeavammaista henkilöä. Useimmat heistä käyttävät palvelua 1 – 2 kertaa viikossa. Käyntikertoja ei voida tämänhetkisellä palvelutarjonnalla lisätä. Palvelua on kuitenkin järjestettävä useampana päivänä viikossa, jos asiakakkaan tarve sitä edellyttää. On odotettavissa, että palvelujen kysyntä tulevaisuudessa kasvaa myös vaikeimmin vammaisten asiakkaiden osalta.

Palvelut ostetaan yksityisiltä palvelun tuottajilta, sosiaalivirastolla ei ole vielä omaa palvelutarjontaa.

Palvelutarjonnan suunnittelussa on huomioitava asiakkaiden vamman laatu.

3. TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Toiminta nykyisin

Pihkupuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö

Pihkupuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö on kolmiosastoinen laitos, jonka kaksi osastoa on toiminut entisen Herttoniemen poliisiaseman tiloissa osoitteessa Kirvesmiehenkatu 2. Kolmas osasto toimi Malminkartanossa osoitteessa Pihkatie 6. Pihkupuiston vastaanottotoiminta ja Avotiimi muuttivat väistötiloihin Pohjois-Haagaan, jossa ne toimivat, kunnes pidempiaikaiset väistötilat valmistuivat vuoden 2009 toukokuussa Malminkartanoon, osoitteeseen Vellikellontie 4:n ja on siellä siihen asti, kunnes Lapinlahden tilojen peruskorjaus valmistuu. Pihkupuiston päihdearviointitoiminta muutti Malminkartanon yksikköön osoitteeseen Pihkatie 6:n kunnes Lapinlahden peruskorjaus valmistuu.

Hus nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka

Nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka aloitti toimintansa Helsingin Herttoniemessä 21. marraskuuta 2007. Poliklinikka tarjoaa tutkimusta ja avohoitoa 13 – 17-vuotiaille helsinkiläisille nuorille sekä puhelinkonsultaatiota HUS-alueen nuoria hoitaville työntekijöille. Poliklinikalle lähetetään nuoret, joilla on todettu sekä selkeästi haittoja aiheuttavaa päihteiden käyttöä että nuorisopsykiatrista arviointia, tutkimusta tai hoitoa edellyttävä mielenterveysongelma (kuten depressio tai käytöshäiriö). Poliklinikalle lähetetään kirjallisella asian tuntijan läheteellä, jonka voi laatia nuoren asioista perillä oleva työntekijä (lääkäri, psykologi, sairaanhoitaja, terveydenhoitaja, koulukuraattori, sosiaalityöntekijä).

Kehitysvammaisten ryhmäkodit

Lapinlahteen tulevien ryhmäkotien asukkaat muuttavat sinne Alppilan ja Päivölän pienryhmäkodeista ja Sofianlehdon Kuuselan osastolta. Lisäksi Lapinlahteen perustetaan kolme uutta yksikköä eli kehitysvammaisten psykiatrinen

ja DD-yksikkö (double diagnosis) ja Ensiastelelen koti, johon lapsuudenkodissaan tai ryhmäkodissa asuva asiakas voi sijoittua jonottamaan sopivaa ryhmäkotiapaikkaa. Ensiastelelen kodissa annetaan asumisvalmennusta. Kehitysvammaisilla henkilöillä on 5-7 kertaa yleisemmin mielenterveysongelmia ei-kehitysvammaisiin verrattuna. Kehitysvammaisilla henkilöillä on todettu enemmän mm. psykooseja, autistisia häiriöitä, tarkkaavuushäiriöitä ja käytöshäiriöitä. Lisäksi huomattavalla osalla kehitysvammaisista henkilöistä on ns. kaksois- tai kolmoisdiagnoosi, kehitysvammaisuuden lisäksi mielenterveysongelmia ja päihteiden väärinkäyttöä. Kehitysvammapsykiatrisen osaamisen kumuloitumiselle on suuri tarve. Kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten päivätoimintayksiköt ovat uutta toimintaa.

Kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten päivätoiminta

Kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten päivätoimintayksiköt ovat uutta toimintaa.

Ruokapalvelut

Lapinlahden nykyinen keittiö ei ole toiminnassa. Lapinlahteen on sijoitettu sosiaaliviraston yksiköitä väliaikaisesti ja niihin ateriat toimitetaan lämpiminä muualta.

3.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Pihkapuiston arviointi ja vastaanottoyksikkö

Vastaanotto- ja lastenkotitoiminta

Uudessa Pihkapuiston kokonaisuudessa Lapinlahdessa tulee olemaan vastaanottopaikkoja yhteensä kaksitoista (12) jakautuen kahteen erilliseen osastoon. Päihdearviointipaikkoja (Vega-osasto) on yhteensä kuusi (6) ja avotyön paikkoja 12. Laitospaikkojen määrä ei muutu uudessa kokonaisuudessa.

Hankkeen yhteyteen sijoitetaan uuden päihdepoliklinikan toimitilat.

Hus nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) nuorten päihdepsykiatrian poliklinikka tulee palvelemaan helsinkiläisiä nuoria joilla on sekä päihde- että mielenterveysongelmia. Lisäksi poliklinikka tarjoaa konsultaatioapua HUS:n muille yksiköille. Poliklinikalla tehdään kokonaisvaltaista päihdepsykiatrista arviointia sekä tarjotaan avohoidon lyhyitä ja keskipitkiä terapiapalveluita.

Päihdepsykiatrian poliklinikan sijoittuminen saman katon alle lastensuojelun vastaanottoyksikön kanssa tuottaa selviä synergiaetuja. Vastaanottoyksikön asiakkaat kärsivät hyvin usein päihde- ja psykiatrisista ongelmista. Päihdepsykiatrian poliklinikan asiantuntemusta on helpompi hyödyntää kun yksiköt voivat toimia kiinteässä yhteistyössä.

Päihdepsykiatrian poliklinikka -hanketta on suunniteltu pitkään ja tarkoitus on kohdentaa olemassa olevia lastensuojelun ostopalvelumäärärahoja tähän sen sijaan, että ko. palveluja ostetaan laitosten muotoisena yksityisiltä palveluntuottajilta. Päihdepsykiatrian poliklinikan toiminta säästää kustannuksia lastensuojelun piirissä olevien nuorten päihde- ja psykiatrisessa hoidossa.

Kehitysvammaisten ryhmäkodit

Ryhmäkoti tehdään kodiksi kehitysvammaisille. Tavoitteena on rinnastaa vammaiset muuhun väestöön, osaksi yhteiskuntaa ja normaaliin elämään niin palveluissa kuin asumisessakin. Kehitysvammaisten erityishuoltona järjestetyistä asumispalveluista peritään asiakkaalta ylläpitomaksua, ei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokraa. Asukkaat voivat kuitenkin saada asumistukea.

5-paikkainen psykiatrinen kriisiyksikkö toimii paikkana, missä asiakkaan tilanne selvitetään, tehdään tarvittavat lääkemutokset ja etsitään jatkohoitoa paikka. Asiakas on yksikössä enintään 2-3 kuukautta

Lapinlahteen tulevien ryhmäkotien toiminta on autettua asumista, jossa on henkilökuntaa paikalla kaikkina vuorokauden aikoina. Kehitysvammahuollossa ei ole valtakunnallisia suosituksia henkilöstön määrästä asumis- ja laitoshuollon yksiköissä. Nykyisissä kehitysvammahuollon yksiköissä henkilöstö riittää jokapäiväisen elämän tukemiseen. Ryhmäkoteissa järjestetään toimintaa asukkaille ja on tarkoitus, että ohjaajat pystyvät auttamaan asukkaita myös yksikön ulkopuolella. Asukkaista valtaosa on työikäisiä ja he käyvät päivittäin työ- ja päivätoiminnassa erillisten asiakaskuljetusten avulla tai työskentelevät alueen tarjoamalla työpaikoilla, esim. ulkotyöryhmässä.

Ryhmäkotien asukkaista osa liikkuu itsenäisesti tai käyttää pyörätuolia ja muita apuvälineitä. Osa asukkaista on täysin autettavia.

Henkilöstöresurssi arvioidaan asukkaiden tarpeiden perusteella toiminnan käynnistyttyä. Henkilöstömitoitus perustuu nykyisellään kokemuksen kautta kertyneeseen tietoon, koska ohjeita tai suosituksia henkilöstömitoituksesta ei ole saatavilla. Kuntaliitossa on kehitetty Rafaela -hoitoisuusmittari, jota on useiden vuosien aikana käytetty mm. akuutti- ja pitkäaikaissairaanhoidossa ja psykiatrisessa hoitotyössä. Vammaistyö on tilannut Kuntaliitolta 2006 pilot-tihankkeen, jonka tarkoituksena on luoda Rafaela -hoitoisuusmittarista käytökelpoinen työväline vammaisten palveluasumisen ja kehitysvammaisten asumisen ja työtoiminnan henkilöstömitoitukseen. Tuloksia pilottiyksiköiden perusteella saadaan 2009.

Lapinlahteen tulevat ryhmäkodit, asukkaiden määrä ja henkilökunta.

	Henkilöstömitoitus
Alppilan pienryhmäkodin korvaavat tilat	
- asukkaita 9	
- henkilökuntaa 8	0,9
Päivölän pienryhmäkodin korvaavat tilat	
- asukkaita 11	
- henkilökuntaa 11, joista yksi toimii tiimiesimiehenä	1,0

DD-asuntola	
- asukkaita 8	
- henkilökuntaa 8	1,0
Psykiatrinen kriisiyksikkö	
- asukkaita 5	
- henkilökuntaa 7, joista yksi toimii kaikkien ryhmäkotien esimiehenä, johtavana ohjaajana	1,4
Laitososasto Kuuselan korvaavat tilat	
- asukkaita 8	
- henkilökuntaa 8, joista yksi toimii tiimiesimiehenä	0,9
Ensiaskelleen koti:	
-asukkaita 8	
-henkilökuntaa 7	0,9

Kehitysvammaisten päivätoiminta

Päärakennuksen C osan 1 kerroksen tiloihin perustetaan 10 -16 asiakkaan päivätoimintaryhmä (Päivölästä ja Nukarista tulevia asiakkaita), henkilökuntaa kolme.

Toimintaan kuuluu askartelua/savitöitä, alihankintatöitä, aisti- ja kommunikaatioharjoituksia, ulkoilua, mahdollisesti erilaisia kotitöitä ja kotitaloutta.

Terapiatalolle perustetaan oma päivätoimintaryhmä psyykkisesti ja haastavasti käyttäytyville kehitysvammaisille.

Yhteensä 12 asiakasta, toimintaan kuuluu askartelua/savitöitä, alihankintatöitä, aisti- ja kommunikaatioharjoituksia, ulkoilua, mahdollisesti erilaisia kotiöitä, kotitaloutta, mahdollisuus rentoutukseen esim aistiviriketoiminnan avulla, ulkotyötä ja kotitaloutta. Toiminta-aika tarvittaessa 7 – 17, varsinainen toiminta ajoittuu 9 – 15 välille. Henkilökunta viisi ohjaajaa.

Omenapuutaloon perustetaan ulkotyöryhmä, joka osallistuu Lapinlahden pihaluokkien hoitamiseen, tavaroiden kuljettamiseen, lähettitehtäviin jne. Asiakkaita 12 – 18, toiminta-aika 8 – 16 ja henkilökuntaa neljä ohjaajaa.

Lisäksi tarvitaan yksi laitosapulainen (yhteinen vaikeavammaisten toimintayksikön kanssa) vastaamaan osittain siivouksesta, tilauksista jne. osa puhtaanapalveluista hankintaan ostopalveluina.

Kaikissa em. toimipisteissä tarvitaan toimisto/kansliatila
Johonkin yksiköistä (mukaan lukien vaikeavammaisten päivätoiminta) yksiköiden yhteisen esimiehen työtila

Ulkotyöryhmälle varastotilaa työvälineille esim. kiinteistönhuollon tilojen yhteyteen, palstoja yms. ulkotilaa.

Vaikeavammaisten päivätoiminta

Toiminta järjestetään erikseen vaikeimmin vammaisille suunnitellussa toimintakeskuksessa. Ihanteellinen toimintayksikön koko on 20 – 25 päivittäin toimintakeskuksessa läsnä olevaa asiakasta ja keskimäärin 4 toimintakeskuksen ulkopuolisessa harrastustoiminnassa olevaa asiakasta.

Toiminnan sisältö koostuu esimerkiksi seuraavista osa-alueista:

- musiikki/aistiviriketoiminta
- kuvataide/käden taidot
- kirjallisuus/lepotila
- tietotekniikka
- kotitalous/kodinhoito
- avustettu toimintakeskuksen ulkopuolinen harrastustoiminta (asiakkaat, joilla ei ole muuta mahdollisuutta kodin ulkopuoliseen harrastustoimintaan)

Toimintapäivän aikana toimintayksikössä on korkeintaan 20 – 25 asiakasta.

Kaikkia toimintoja voidaan ohjata samanaikaisesti. Ruokailu tapahtuu yhteisessä ruokasalissa. Asiakkaiden päiväkahvijärjestelyt voivat olla osa päivätoimintaa.

Päivittäinen toiminta-aika klo 7 – 17, aktiivinen toiminta ajoittuu klo 9 – 15 välille.

Vahtimestaripalvelu

Vahtimestaripalveluihin kuuluvat neuvontatehtävät ja opastaminen sekä mahdolliset kuljetustehtävät alueella jne. Palkkakustannukset henkilöstösivukuluineen n. 35.000 euroa vuodessa.

Toiminnan aloitusvaiheessa tutkitaan voidaanko vahtimestarin tehtäviin siirtää työntekijä kehitysvammaisten laitoshoidosta (Killinmäen osastojen valvomo) laitoshoidon hajautumisen yhteydessä

Ruokapalvelut

Lapinlahden sairaalassa on asukaspaikkoja yhteensä 67. Heille tarjotaan päivittäin aamupala, lounas, päiväkahvi / välipala, päivällinen ja illallinen eli yhteensä 335 ateriaa päivässä. Noin 35 asukkaan arvioidaan ruokailevan ruokasalissa lounaalla. Vaikeavammaisten päivätoimintaan osallistuu päivittäin 20-25 asiakasta ja heille tarjotaan ruokasalissa lounas. Päiväkahvi on osa päivätoimintaa. Henkilökunnasta arvioidaan ruokailevan ruokasalissa lounaalla maksimissaan 40. Ruokasalissa lounaalle arvioidaan osallistuvan yhteensä noin 100 asiakasta. Lapinlahdessa tarjotaan päivittäin yhteensä noin 400 ateriaa.

Tilojen pienuuden ja sokkeloisuuden vuoksi Lapinlahteen ei voida perustaa valmistus/komponenttikeittiötä. Pääkeittiö on nk. kuumennuskeittiö, jossa kuumennetaan ateriat ruokasaliin ja pestään ruokasalin astiat. Keittiössä on varastotiloja ryhmäkotien tarvitsemille tuotteille. Keittiössä voidaan myös leipoa.

Ateriat valmistetaan nk. cook-chill –menetelmää käyttäen palveluntuottajan tuotantokeittiössä. Valmiit ateriat toimitetaan Lapinlahteen GN-astioissa +3 °C lämpöisinä kylmäkuljetusvaunuilla kolme kertaa viikossa kuljetuskustannusten minimoimiseksi. Keittiön työntekijä kuljettaa ateriat ryhmäkodeissa oleviin jääkaappeihin. Ryhmäkotien henkilökunta kuumentaa ateriat.

Ruokasalin tarjoilualueelle sijoitetaan buffet-linjasto lounasruokailua varten sekä mahdollista juhlatarjoilua varten. Samaan tilaan sijoitetaan kahvilalinjas-

to. Näin keittiölaitteita voidaan hyödyntää myös kahvilan toimintaan ja ruokasalin aukioloaika saadaan koko päivän mittaiseksi.

4. LAAJUUS JA TILAOHJELMA

4.0 Yleistä

Hanke käsittää:

- Lapinlahden sairaalan päärakennuksen, Venetsia-talon, Terapia-talon , Omenapuutalon ja Huoltorakennuksen säilyttävän korjaustyön
- sisäpihojen ja pihapiirin kunnostustyöt pihapiirustuksen esittämässä laajuudessa
- LVIS-liittymien vaatimat maarakennustyöt

Lapinlahden sairaalan päärakennus on Carl Ludwig Engelin 1837-1841 suunnittelema Suomen ensimmäinen mielisairaala.

Päärakennusta on laajennettu ja korotettu useassa eri vaiheessa 1870-1940. Terapiatalo 1882, Venetsia-talo on valmistunut 1895, Omenapuutalo 1913 ja Huoltorakennus 1930-luvulla.

Rakennukset on suojeltu Rakennussuojelulaille vuonna 1994. Puistoalue tullaan suojelemaan asemakaavalla. Ks kohta 6.2.1.

Suunnittelutehtävä tulee olemaan erityisen vaativa . Jatkosuunnittelussa on varauduttava lisätutkimuksiin sekä vaativien ja tavanomaisesta rakennustyöstä poikkeavien ratkaisujen ja yksityiskohtien kehittämiseen.

Rakennukset suunnitellaan Helsingin sosiaaliviraston toimintojen käyttöön.

4.1 Tilat nykyisin

Lapinlahden sairaalan rakennukset

Lapinlahden sairaalan H-kirjaimen mallinen päärakennus on rakennettu vaiheittain. Vuosina 1837-1841 rakennettiin arkkitehti C L Engelin suunnitelmien mukaan kaksikerroksiset sairaalasiivet B ja F sekä väliosa C ja yksikerroksiset keittiö- ja tallisiivet D ja G.

Vuonna 1875 rakennettiin osat A ja E, suunnittelijana J.Basilier.

D-siipeä korotettiin kaksikerroksiseksi 1890-luvulla ja G-siipi korotettiin 1920-luvulla. Rakennusosissa B, F ja G ullakkotiloja on rakennettu ja otettu käyttöön vuosina 1913-1940.

Myöhemmin vuosikymmeninä rakennusta on kunnostettu, muutostyöt ovat olleet lähinnä tilamuutoksia, ilmastoinnin rakentamista ja pintarakenteiden uusimista.

Päärakennuksen ulkoarkkitehtuuri on muuttunut paljon eri vuosikymmenien laajennustöissä, mutta sisätiloissa on säilynyt paljon alkuperäisestä ilmeestä ja tilajaosta .

Rakennusten nykyinen käyttö

Päärakennus on ollut alkuperäisessä käytössään vuoteen 2003.

Erilaiset lastenkoti- ja päiväkotitoiminnot ovat käyttäneet tilapäisesti päärakennuksen E, F ja G-osan potilassiipiä .

3.kerros ja Venetsia-talo ovat olleet tyhjiillään, samoin Omenapuutalo ja Terapiatalo.

Myös Pro Lapinlahti yhdistyksellä on ollut tiloja rakennuksissa.

Rakenteet ja kunto

Päärakennuksen kantavana runkona ovat tiilestä muuratut ulko- ja väliseinät. Väli- ja yläpohjat ovat puurakenteisia., täytteenä hiekka, turve , sammal. Alapohjarakenne on pääsääntöisesti tuulettuva rossipohja, osalla C on maanvarainen alapohja.

Julkisivujen pintakäsittelynä on slammaus tai kolmikerrosrappaus. Vesikatteenä on maalattu rivipeltikate.

Venetsia-talon ja Huoltorakennuksen rakenteet ovat pääasiassa kuten päärakennuksessa, mutta Venetsia-talon julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Omenapuutalo ja Terapia-talo ovat puurakenteisia, harjakattoisia rakennuksia.

Rakennukset ovat pääosin tyydyttävässä tai huonossa kunnossa, Rakennusosat ja pintamateriaalit ovat suurimmaksi osaksi kuluneita ja talotekniikka vanhentunutta. Rakenteet sisältävät haitta-aineita.

Vanhat rakenteet ja rakennusosat ovat korjauskelpoisia ja parannettavissa nykyisten viranomaisvaatimuksien mukaisiksi. Kaikkien rakennustoimenpiteiden lähtökohdista on säilyttävä korjaus.

Päärakennuksen tilojen luokittelu rakennussuojelun lähtökohdista kohta 6.2.1

4.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Vanhat sairaala- ja asuintilat on suunniteltu korjattaviksi Helsingin sosiaalivierastalon vastaanotto- ja ryhmäkotien, vammaisten päivätoiminnan sekä Husin syömishäiriöyksikön ja päihdeosaamiskeskuksen tarpeiden mukaisiksi tiloiksi.

Rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu.

Erilaisten käyttäjäryhmien sijoittaminen samaan kiinteistöön tuo synergiaa toimintaan. Lapinlahden sairaalan harmoninen kokonaisuus ja sijainti luonnon kauniissa ympäristössä luovat rauhoittavan ja parantavan asuinympäristön levottomille nuorille sekä hyvän asuinympäristön kehitysvammaisille.

Toiminnot on sijoitettu seuraavasti:

Päärakennuksen eri osat on nimetty nykyisen käytännön mukaisesti kirjaimin A-G

Päihdeosaamiskeskuksen hanke yhteensä 1388 hym2

- Pihkapuiston tilat E,F,C ja G-osa 1.kerros ja G-osa 2 kerros
- Päihdepsykiatrian tilat G-osa 3.kerros

Kehitysvammaisten ryhmäkodit yhteensä 2127 hym2

- Ryhmäkoti Kuusela ja Kriisiyksikkö A ja B-osa 1.kerros

- Ryhmäkoti DD-asuntola ja Alppila B ja D-osa 2.kerros
- Ryhmäkoti Päivölä Venetsia-talo
- Ensiaskeleen koti F-osa 2.kerros

Päivätoiminta vammaisille yhteensä 588 hym²

- Vaikeavammaisten päivätoiminta C-osa 1.kerros
- Kehitysvammaisten päivätoiminta C-osa 1.- ja 2.kerros
- Kehitysvammaisten päivätoiminta Omenapuutalo ja Tera-
pia-talo

Yhteiset tilat yhteensä 915 hym²





- "Kirkkosali" ja infopiste C-osa 1.kerros
- Keittiö ja ruokailu D-osa 1.kerros
- liikuntasali /auditorio G-osa 1.kerros
- sauna Huoltorakennus

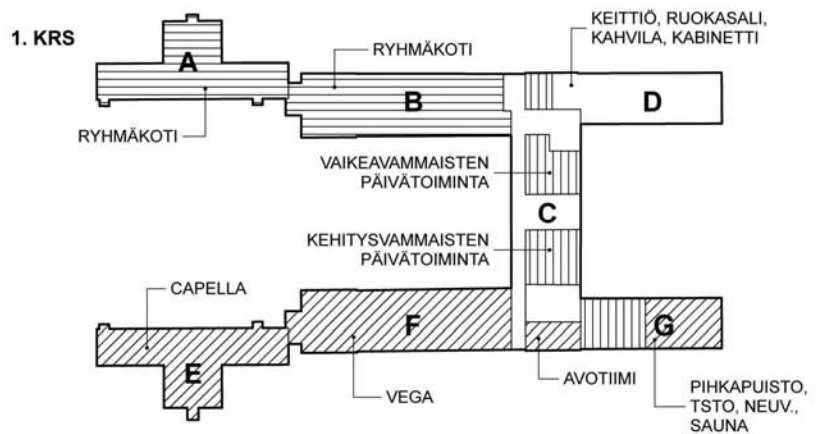
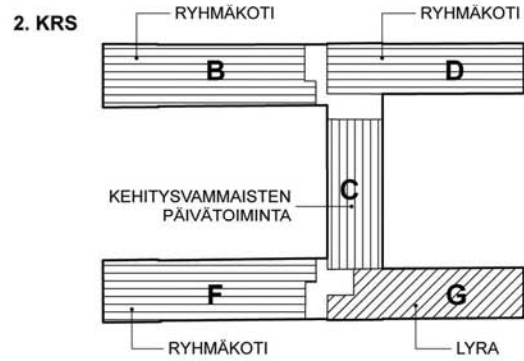
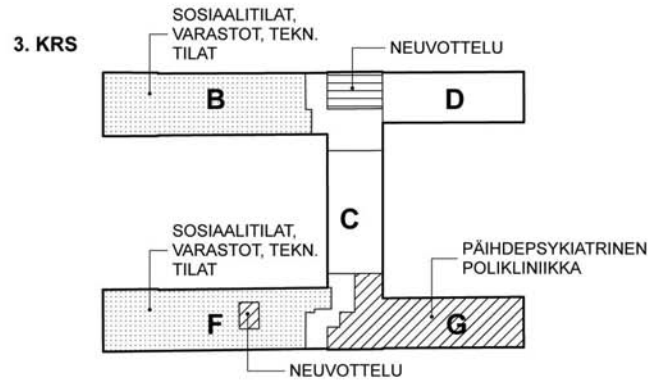
Pihkapuiston tilat ja Ryhmäkotien tilat on suunniteltu Sosiaaliviraston ohjeiden ja laatuvaatimusten mukaisesti. Päivätoimintatiloihin on sovellettu Sosiaaliviraston esimerkkikohteiden mallia ja laatutasoa.

Saniteettitilojen ratkaisussa on noudatettu RT suunnitteluohjeita ja HKR:n esimerkkitulojen mallia.

Arkkititehtimisto
Lasse Kosunen Oy
 Aleksis Kiven katu 11B
 33100 Tampere
 puh 03-260 2900
 fax 03-260 2999
 ark-kosunen.com

LAPINLAHDEN SAIRAALA
Pohjakaaviot
 08.06.2009

-  PIHKAPUISTON TILAT+
PÄIHDEPOLIKLINIIKKA
-  KEHITYSVAMMAISTEN RYHMÄKODIT
-  PÄIVÄTOIMINTA
-  HENKILÖKUNNAN SOSIAALITILAT,
VARASTOT/TEKN.



Ruokapalvelun tilat sijaitsevat D-siiven ensimmäisessä kerroksessa. Tavarantoimitus on kellarikerroksessa, josta ne tuodaan hissillä ylös. Ruokajake-
luvaunut kuljetetaan yksikköihin ruokasalin sivusta. Sosiaalitulat ovat alaker-
rassa.

4.3 Tilasuunnittelun päätökset

Toimintojen sijoituksessa rakennuksiin on ensisijaisesti tutkittu ratkaisuja, joissa tilamuutokset tulevat olemaan mahdollisimman vähäisiä. Tavoitteena on ollut säilyttää tilakokonaisuudet sekä säilyttää ja kunnostaa rakenteet ja rakennusosat. Jos ja kun rakennusosan kunto tai viranomais-
määräykset edellyttävät sen uusimista, neuvotellaan toteutettavasta ratkai-
susta Museoviraston kanssa.

Hankesuunnitteluvaiheessa kaikkia asioita ei voitu tutkia. Useissa kohdissa on jouduttu valitsemaan rakenteen tai rakennusosan uusiminen toimivan rat-
kaisun ja riittävän kustannustason varmistamiseksi. Jatkosuunnittelussa on
varauduttava lisätutkimuksiin.

Päärakennuksen arvokkaimmiksi luokiteltuihin rakennusosiin C-osalle sijoite-
taan vammaisten päivätoimintaa . Uusia kevyitä väliseiniä puretaan ja palau-
tetaan alkuperäinen tilajako. Vammaisten saniteetitilat rakennetaan asun-
non entisiin aputiloihin.

Vanha ns "kirikko" palautetaan tilana ennalleen sisääntulo- ja kokoontu-
misaulaksi.

Runsaasti uusia pesutiloja tarvitsevat ryhmäkodit sijoitetaan päällekkäin ja
märkätilat tulee sijoittaa kohdakkain eri kerroksissa. Uudet tilat toteutetaan
sitä, että vanha tilajako on löydettävissä ja palautettavissa alkuperäiseen
muotoonsa.

Pihkapuiston vastaanottokodin ja ryhmäkodin tilat sopivat hyvin F-osan 1. ja
2. kerroksen entisiin potilastiloihin. Märkätilat tulee sijoittaa kohdakkain eri
kerroksissa. Tarvittavia tilamuutoksia ryhmäkotien ja Pihkapuiston tarpeisiin
voidaan tehdä D ja G-osan 2. kerroksessa .

3. kerroksen tilat on rakennettu alunperin tutkimus- ja vastaanottotiloiksi. Ra-
kennuksen vesikatto palautetaan näillä osin alkuperäisen kaltaiseksi ja tiloi-
hin sijoitetaan henkilökunnan sosiaalitulat, yhteisiä neuvottelutiloja sekä tek-
nisiä tiloja.

Esteettömyysvaatimuksen toteuttaminen edellyttää 3. kerroksessa olevien
tasoerojen purkamista.

Kerrososastointi, porrashuoneiden osastointi ja palo- ja äänieristyksen pa-
rantaminen edellyttävät vanhojen rakennusosien uusimista tai täydentämistä.
Esteettömyys sekä hissien rakentaminen aiheuttavat muutostöitä sekä sisäl-
lä että ulkona.

Venetsia-taloon sijoitetaan ryhmäkotitoimintaa. Hissin rakentaminen ja ryh-
mäkotien pesutilat aiheuttavat asunnoissa runsaasti tilamuutoksia. Raken-
nuksen muutos asuintalosta ympärivuorokautiseksi huoltolaitokseksi edellyt-
tää toisen poistumistieportaan rakentamista.

Omenapuutalo ja Terapiatalo kunnostetaan pienin muutoksin kehitysvammaisten päivätoiminnan käyttöön.

Suurimmat muutokset aiheutuvat saniteettitilojen ja esteettömyyden toteuttamisesta.

Huoltorakennus varataan edelleen talotekniikan käyttöön. Rakennuksessa oleva saunaosasto sekä sosiaalitilat peruskorjataan ryhmäkotien käyttöön.

4.4 Tilaohjelma

Tilaohjelma toimintojen mukaan:

PÄIHDEOSAAMISKESKUS	1 388 hym ²
Pihkapuiston vastaanotto- ja arviointikeskuksen sekä päihdepsykiatrian tilat	
KEHITYSVAMMAISTEN RYHMÄKODIT	2 127 hym ²

PÄIVÄTOIMINTA VAMMAISILLE	588 hym ²
TOIMINTOJEN YHTEISET TILAT	915 hym ²

HYÖTYALA YHTEENSÄ	5 018 hym²
Tilaohjelma liitteenä.	

HUONEISTOALAT KÄYTTÄJÄRYHMITÄIN

A. Pihkapuisto	1 426 htm ²
Päihdepsykiatrian poliklinikka	315 htm ²
Päihdeosaamiskeskus yhteensä	1 741 htm ²

B. Kehitysvammaisten ryhmäkodit	2 842 htm ²
---------------------------------	------------------------

C. Päivätoiminta vammaisille	615 htm ²
------------------------------	----------------------

D. Eri toimintojen yhteiset tilat	1 286 htm ²
-----------------------------------	------------------------

kaikki yhteensä	7 280 htm²
-----------------	------------------------------

4.5 Laajuus

HYÖTYALA	
Päärakennus	4 117 hym ²
Venetsia	581 hym ²
Omenapuutalo ja Terapiatalo	210 hym ²
Huoltorakennus	110 hym ²
YHT	5 018 hym²

HUONEISTOALAT RAKENNUKSITTAIN

Päärakennus	5 872 htm ²
Venetsia	711 htm ²
Terapiatalo	159 htm ²
Omenapuutalo	72 htm ²
Huoltorakennus	270 htm ²

BRUTTOALA

Päärakennus	lämmin (sisältäen kylmät tilat	9 596 brm ² 11 770 brm ²)
Venetsia	lämmin (sisältäen kylmät tilat	1 033 brm ² 1 206 brm ²)
Omenapuutalo ja Terapiatalo	lämmin (sisältäen kylmät tilat	265 brm ² 511 brm ²)
Huoltorakennus	lämmin (sisältäen kylmät tilat	392 brm ² 1 206 brm ²)
YHT		11 286 brm² (sisältäen kylmät tilat 15 179 brm²)

4.6 Piirustukset

Mittakaavan takia piirustuksista on vaikea nähdä tekstejä joten isommassa mittakaavassa olevat piirustukset ovat liitteinä.

Tarkat 1:200-mittakaavan piirustukset ovat saatavilla rakennuttajalta.

Asemapiirustus 1:1250

Päärakennus:

Kellari	1:500
1.kerros	1:500
2.kerros	1:500
3.kerros	1:500
Vesikattokuva	1:500
Leikkaukset	1:500
Julkisivut etelä, pohjoinen	1:500

Venetsia Pohjapiirustukset, vesikatto 1:500
julkisivut, leikkaus 1:500

Huoltorakennus , Omenapuutalo, 1:500
Terapiatalo

5. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

5.1 Hankkeen sijainti

Lapinlahden sairaala sijaitsee Helsingin kaupunginosassa 20, korttelissa 432, tontilla 5:2, osoitteessa Lapinlahdentie 6, 00180 Helsinki.
Sairaalan päärakennus sijaitsee Lapinniemen alueella, niemen suojaisella puolella, lähellä merenrantaa. Tontin pinta-ala 72 816 m².

5.2 Asemakaava

Alueen asemakaava on valmisteltavana kaupunkisuunnitteluvirastossa. Kaavan valmistelu odottaa rakennuksien tulevan käytön selviämistä.

Rakennukset on suojeltu rakennuslailla, puisto suojellaan asemakaavalla. Kaavoituksen tavoitteena on ollut myös puistoalueen avaaminen kaikille yhteiseksi virkistysalueeksi ja kevyen liikenteen yhteys puiston läpi.

5.2.1 Piha-alueet

Sisäpihat ja rakennuksen seinustat 3m etäisyydeltä kunnostetaan pihapiirroksen esittämässä laajuudessa.

Kunnostustoimenpiteitä :

- etupihan aita ja portti kunnostetaan
- etupihan kiveys palautetaan alkuperäisen mukaiseksi
- keskisisäpihan puiston tilarakenne suojellaan, suurin osa kasveista ja käytävät pintamateriaaleineen säilytetään tai ennallistetaan
- sisäänkäynteihin rakennetaan luiskat, vanhat luonnonkivi portaat käytetään uudelleen muutettaessa sisäänkäyntejä liikuntaesteisille
- sisäpihojen terassit, aita, pylväsvalaisimet ja pihakalusteet uusitaan vanhoihin sopiviksi
- näkymä sisäpihalta merelle avataan uudelleen
- syöksytörvien alle kivipesät tai kourut johtamaan sadevesiä

5.3 Rakennuslupa-asiat

Lapinlahden sairaalan rakennukset eivät täytä tämän päivän vaatimuksia, jotka koskevat turvallisuutta, esteettömyyttä, poistumistievaatimuksia, rakenteiden palonkestävyyttä, paloturvallisuutta, ilmastointia jne. Hankesuunnitteluvaiheessa on neuvoteltu Pelastuslaitoksen ja Rakennusvalvontaviraston kanssa.

Luonnossuunnitelmissa on huomioitu seuraavat keskeiset asiat:

- riittävä palo-osastointi ja riittävät poistumistiet
- esteettömyys
- henkilöturvallisuus
- rakenteiden palosuojaus
- riittävä ilmanvaihto

Rakennusvalvonta viraston kannanotto on, että rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu, joten väestönsuojaa ei tarvitse rakentaa. Hankkeelle haetaan rakennuslupa.

Museoviraston kanssa on luonnosvaiheessa tehty tiiviisti yhteistyötä ja jatko-suunnittelua varten Museovirasto antaa lausunnon luonnossuunnitelmista ja ehdotetuista toimenpiteistä .

5.4 Liikenne ja pysäköinti

Tontilla on varauduttava henkilökunnan pysäköintiin .Tarvitaan noin 30 pysyvää autopaikkaa. Lisäksi on esitettävä autopaikat poliklinikalla asioivia sekä ryhmäkoteissa vierailevia varten. Myös ryhmäkotien asukkaat saattavat tarvita pysäköintipaikkoja (inva).

Kehitysvammaisten ja vaikeavammaisten päivätoiminta aiheuttaa ambulanssi ja inva-taksi liikennettä ja lyhytaikaista pysäköintiä. Autopaikat ja liikenneväylät suunnitellaan seuraavassa vaiheessa yhteistyössä puistoalueen suunnittelijoiden kanssa.

5.5 Kunnallistekniikka

Rakennus on liitetty kaupungin kunnallisiin verkostoihin.

5.6 Perustamisolosuhteet

Rakennus on perustettu osin kallion ja osin muunlaisen maaperän varaan. Perustuksia vahvistetaan korjauksen yhteydessä.

6. LAATUTASO

6.1 Toiminnallinen laatutaso

Pihkapuiston tilat ja Ryhmäkotien tilat on suunniteltu Sosiaaliviraston ohjeiden ja laatuvaatimusten mukaisesti. Päivätoimintatiloihin on sovellettu Sosiaalivirastosta esimerkkikohteiden mallia ja laatutasoa.

Päihdepsykiatrian tilat on suunniteltu käyttäjiltä kerättyjen ohjeiden mukaan. Saniteettitilojen suunnittelussa on noudatettu RT suunnitteluohjeita ja HKR:n esimerkkitilojen mallia. Katso kohta 4.3, suunnitteluratkaisut.

6.2 Tekninen laatutaso

6.2.1 Kuntotutkimukset ja rakennuksen historia

Kuntotutkimukset

Hankesuunnitteluvaiheessa tai sitä ennen on tehty seuraavat rakenteiden kuntoa ja korjaustarvetta selvittäneet tutkimukset ja selvitykset:

- Kuntoarvio, Päärakennus, Raksystems Oy, 28.1.2002 ja 7.2.2002
- Kuntoarvio, Venetsia-rakennus, Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, 23.4.2002
- Kuntoarvio, Huoltorakennus, Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, 20.4.2007
- Kuntoarvio, Terapiatalo, Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, 23.4.2002
- Kuntoarvio, Omenapuutalo, Helsingin kaupunki, Rakennusvirasto, 23.4.2002
- Rakennetekninen selvitys käytettävyysselvitystä varten, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy, 15.12.2005.
- Kuntotutkimus hankesuunnittelua varten, päärakennus 14.12.2007, Venetsia-rakennus ja huoltorakennus 26.11.2007, Omenapuutalo ja Terapiatalo, 27.11.2007
- Vesikatteiden kuntotutkimukset kaikissa rakennuksissa, Kattotutka Oy, 1.10.2007

Hankesuunnittelun kohteena olevat rakennukset ovat ikääntyneet ja tarvitsevat peruskorjausta. Rakennusten vaihtelevasta käyttöhistoriasta johtuen rakenteita on uusittu ja muuteltu vuosien varrella käyttäjien muuttuvien tilatar-

peiden mukaan. Erityisesti päärakennuksessa on tehty paljon muutoksia ja rakennusta on laajennettu eri vaiheissa siten, että rakennusta on korotettu ja vanhoja ullakkotiloja on otettu toimisto- ym. käyttöön.

Kuntotutkimusten perusteella vanhat rakenteet ja niiden sisältämät rakennusmateriaalit sisältävät epäpuhtauksia, joilla on merkittävä vaikutus tulevaan peruskorjaukseen ja korjauksessa käytettäviin rakenneratkaisuihin. Epäpuhtauksia sisältäviä rakennusmateriaaleja löytyy kaikista vaakarakenteista, kuten ylä-, väli- ja alapohjista. Lisäksi esim. päärakennuksen ullakolla tehdyt sisäpuoliset lisälämmöneristetyt ulkoseinärakenteet ovat paikoin kosteusvaurioituneita.

Rakenteiden sisältämät epäpuhtaudet on otettava huomioon rakennustyössä vanhoja rakenteita purettaessa. Lisäksi säilyvissä rakenteissa on rakenteiden uusista pintakerroksista tehtävä mahdollisimman ilmatiiviit, jotta rakenteiden sisältämiä epäpuhtauksia ei pääse kulkeutumaan haitallisessa määrin sisäilmaan.

Päärakennuksen ulkoseinien rappauspinnat ovat paikoin vaurioituneet ja irti alustastaan. Julkisivupinnat on tulevan korjauksen yhteydessä rapattava osittain uudelleen. Lisäksi rakennuksen vesikatot on uusittava rakennuksen osilla C-G. Osan A vesikattojen osalla tehdään huoltokorjauksia ja osien B ja F vesikatot palautetaan alkuperäiseen kaltevuuteen ja asuun.

Kuntotutkimuksissa esiin tulleet vauriohavainnot ja toimenpide-ehdotukset on otettu huomioon hankesuunnitteluvaiheen rakennetyypeissä ja korjaustavoissa sekä korjauslaajuudessa

Rakennushistoriallinen inventointi

Päärakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen inventointi. Inventointityön ja tutkimustyön on suorittanut Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy.

Rakennukset on lailla suojeltu v.1994 rakennussuojelulaille, VN/YM päätös 26.04.1994, diaario C 653/ IV/ 1998.

Suojelumääräykset ovat seuraavat:

1. Rakennusten ulkoasua kunnostettaessa ja hoidettaessa on tavoitteena pidettävä niiden nykyisen asun säilymistä.
2. Luonteeltaan alkuperäisessä asussa säilyneissä sisätiloissa saadaan tehdä vain ennallistavia muutoksia, jotka ovat väliaikaisia ja poistettavissa
3. Muissa tiloissa ovat käytön vaatimat välttämättömät muutokset sallittuja
4. Kaikkiin rakennuksiin tehtäviin muutoksiin on hankittava Museoviraston suostumus
5. Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy
6. Museovirastolla on oikeus myöntää suojelumääräyksistä vähäisiä poikkeuksia
- 7.

Säilyneisyys

Lapinlahden sairaala on säilyttänyt alkuperäisen sekä ulkoisen että sisäisen muotonsa kerrostumiseen harvinaisen hyvin. Suurimmat muutokset ovat kokeneet sellisiivet A ja E sekä keittiösiipi D. Portaikot ovat säilyneet lähes muuttumattomina sekä muodoiltaan että materiaaleiltaan. Maalikerrosten alta löytyy vanhoja värityksiä eri ajoilta. Päärakennuksen ylläkäärin asunnossa on säilynyt tapettikerrosten alla koristeelliset katto- ja seinämaalaukset. Ovet ovat suurelta osin alkuperäiset, lukuun ottamatta edellä mainittuja siipiä. Päärakennuksen ensimmäisen kerroksen ovet ovat osin alkuperäiset, osin 1950-luvun muutoksen aikaiset ja osin sekalaisesti uusitut. Toisen kerroksen asunnon ovet ovat suurimmalta osin alkuperäiset. Eteläisen taloussiiven ensimmäisen kerroksen ovet ovat yhtenäiset ja noin 1920-luvulta, kun toisessa kerroksessa on suurempi ajallinen kirjo; joukossaan muutama alkuperäinen. Potilassiipien ovet ovat niin ikään suurimmilta osin alkuperäiset, joskin F-siivessä niistä suuri osa on käännetty avautumissuunnaltaan. Oman ovikirjonsa muodostaa ullakkokerros, jossa kaikki ovet ovat alkuperäiset ja kertovat ullakon rakennusvaiheet 1910-luvulta 1940-luvulle. Kaiken kaikkiaan nimenomaan juuri ovet tuovatkin kauniisti esille rakennuksen kerroksellisuuden.

Alkuperäiset ikkunat ovat kaikki sen sijaan ajan saatossa vaihtuneet, nykyiset ovat kuitenkin pääosin 1900-luvun alkupuolelta. Ikkuna- ja ovijako on suurimmalta osin säilynyt, kuitenkin pieniä muutoksia on tapahtunut kaikissa osissa. Etelä- ja pohjoisjulkisivuille on lisätty joitain parvekkeita, mahdollisesti 1930-40 luvuilla.

Sairaalan muut rakennukset

Sairaalan alueella on ja on ollut useita oheisrakennuksia. Vanhin näistä lie-nee portinvartijan rakennus ja saunarakennus. Sairaalan muut ulkorakennukset sijaitsivat päärakennuksen pohjoispuolella, ranta-alueella. Säilyneitä näistä ovat vuonna 1882 rakennettu Terapia-talo, vuonna 1895 rakennettu kaksikerroksinen pesularakennus ("Venetsia"), vuonna 1913 rakennettu Omenapuu-talo ja 1930-luvulla rakennettu ja myöhemmin jatkettu huoltorakennus. Venetsia-rakennukseen rakennettiin vuonna 1906 uusi eteläinen siipi ja savupiippu, ja vuonna 1910 sen alkuperäiseen osaan lisäkerros. Lisäksi itäisen puiston puolella on kaivorakennus ja jääkellari. Alueelta nyt jo hävinneitä rakennuksia ovat puutyöpaja, saunarakennus, portinvartijan talo (?), halkoliiteri, halkovaja, sikala, naisten uimarakennus, miesten uimarakennus, lato ja keilarata. Näiden rakennusajankohdasta ei ole tarkkaa tietoa.

Suojeluvyöhykkeet

Päärakennus on jaoteltu kuuteen suojeluvyöhykkeeseen. Vyöhykkeet on esitetty Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy:n tekemässä pohjapiirustuksessa 1:200. Korjaus ja kunnostustöissä noudatettavat "Kunnostustoimenpiteet ja tavoitteet" ovat liitteenä.

Konservaattorin tutkimus

Päärakennuksessa on Koristemaalaaamo Ocro Oy tehnyt värikerrostutkimusta mm porrashuoneissa, C-osan käytävässä ja asunnossa.

Asunnosta on löytynyt erittäin taidokkaita ja hyvin säilyneitä seinä- ja katto-maalauksia. Myös porrashuoneet ja käytävät ovat mielenkiintoisia. Maalikerroksia on löytynyt 4-13 kerrosta, Jatkossa on tärkeää jatkaa värikerros- ja pintamateriaalitutkimuksia ja laajentaa tutkimukset koskemaan Lapinlahden sairaalan kaikkia rakennuksia sekä ulko- että sisätiloissa.. Värikerrostutkimus liitteenä.

Museoviraston lausunnon tiivistelmä

Täydellinen lausunto on liitteenä.

Lapinlahden sairaala-alueen rakennukset on suojeltu rakennussuojelu lain nojalla 26.4.1994.

Museovirasto on seurannut 2007 alkanutta säilyttävän korjauksen suunnittelua sen alusta lähtien. Hankesuunnitelmasta annettiin lausunto 31.1.2008. Lausunnossa todettiin mm. seuraavaa "Lapinlahden sairaalan historia psykiatrisena sairaalana päättyi vuonna 2006. Nyt päärakennukseen on tulossa useita erilaisia käyttäjäryhmiä, jotka toimivat itsenäisinä yksikköinä saman katon alla. Rakennussuojelun kannalta tilanne ei ole ongelmaton. Hankesuunnitteluvaiheessa on tullut esiin huomattava määrä erityiskysymyksiä, joiden ratkaiseminen siten, että rakennuksen suojelutavoitteet toteutuvat ovat haasteellinen suunnittelutehtävä.

Arkkitehtitoimisto Leena Yli -Lonttisen hankesuunnitelmassa on onnistuttu osoittamaan, kuinka nämä hyvinkin erilaiset toiminnat voisivat sijoittua rakennukseen suojeluperiaatteista tinkimättä. Jatkosuunnittelun tulee perustua samaan linjaan ja suunnittelun edetessä täytyy hyvin säilyneiden rakenteiden ja sisätilojen suojeluun kiinnittää erityistä huomiota."

Museovirasto katsoo, että Koskinen & Schalinin esittämistä suojeluluokista kolme ensimmäistä voidaan melko pienillä tarkennuksilla todeta suojelumääräysten mukaisiksi. Kolme alinta luokkaa ovat suuntaa-antavia näiden tilojen korjauksille ja antavat mahdollisuuden suurempiin muutoksiin kuin ylemmissä suojeluluokissa.

Päärakennuksen alakerroksen entiseen kirkkotilaan liittyvät galleriakäytävät tulisi Museoviraston näkemyksen mukaan liittää I suojeluluokkaan."

Museovirasto on tutustunut 8.6.2009 päivätyihin luonnossuunnitelmiin, jotka sisältävät myös maalaustyösuunnitelman (Treuthardt).

Lapinlahden suojeltujen rakennusten osalta edellytämme suunnitelmien täsmentämistä niin, että jokaisen huonetilan ja pinnan osalta määritellään niille tehtävät toimenpiteet. Asian selkiyttämiseksi esitämme seuraavia 3 käsittelytyyppiä, joista kunkin tilan pintojen korjautapa valitaan:

A. Säilyttävä korjaus ja maalaus tai konservointi

Mitään kerroksia ei poisteta. Päällimmäinen kerros puhdistetaan, paikkakorjaukset tehdään ja maalataan tarvittaessa samantyyppisellä esim lateksi- maalilla. Sävy ja mahdolliset koristelut voidaan valita väritutkimuksessa löytyneistä kerroksista. Nykyinen maalipinta voidaan myös konservoida.

B. Pintakerrosten poisto ja maalaus

Päällimmäiset pintakerrokset poistetaan lähimpänä pintaa olevaan tasoitukseen asti. Tehdään paikkaava öljytasoitus ja öljymaalaukset. Maalisävy tai -koristelu voidaan valita väritutkimuksessa esiin otetuista alemmista näytteistä.

C. Pintojen poisto valittuun kerrokseen ja restaurointi

Pintakerrokset poistetaan kokonaan haluttuun tasoon asti. Esiin otettu pinta restauroidaan konservaattorityönä.

A-tapaa suositellaan arvokkaimpiin, I-luokassa säilytettäviin tiloihin ja kaikissa muissa, joissa pintojen poisto ei ole välttämätöntä. B tulee kysymykseen, jos nykyinen pinta on hyvin huonokuntoinen eikä pysy alustassaan kunnolla. C-tapaa voidaan käyttää vain Museoviraston valvonnassa pätevän konservaattorin toimesta.

Museovirasto puoltaa hankkeen viemistä eteenpäin luonnossuunnitelmien mukaisesti edellä mainituin edellytyksin. Tässä lausunnossa esitetty koskee myös hankkeelle haettavaa rakennuslupaa.

6.2.2 Rakennussuunnittelun ratkaisut**Päärakennus:**

- osastointi, kunnostus, jne
- alapohjat avataan, eristeet uusitaan, puurakenne kunnostetaan ja rakenne uusitaan märkätilojen kohdalla
- A, B, D, E, F, ja G-siipi osastoidaan kerroksittain, palo-osastot muodostavat myös toiminnalliset hoitolaitokset
- asuinhuoneet ovat omia E 15 palo-osastoja, jolloin vanhoja välivioita ja ikkunoita on parannettava
- C-siipeen on sijoitettu päivätoimintaa, palo-osasto on 2-kerroksinen, jolloin porrashuoneen ja maalauksien entisöinti saadaan toteutettua
- osastoivien porrashuoneiden ovet uusitaan teräsrakenteisiksi lasipalo-oviksi ja joitain vanhoja puupeiliovia täydennetään palo-oviksi
- välipohjat palo- ja äänieristetään ja rakenteeseen upotetaan sähköreitit
- tasoerot lattiosta (3.krs) puretaan
- viistojen yläpohjien eristeet uusitaan
- vesikattoa joudutaan korottamaan/ muotoilemaan hissien rakentamisen kohdilla
- julkisivujen rappauspinnat kunnostetaan ja maalataan, pellitykset uusitaan
- ikkunat pääosin kunnostetaan, osa ikkunoista varustetaan uudella äänieristys tai palo-lasilla, arvokkaimmat ikkunahelat kootaan I-suojeluvyöhykkeen tiloihin
- purettavien parvekkeiden kohdalle tarvitaan uusia vanhan mallisia ikkunoita
- ovet pääsääntöisesti kunnostetaan, karmien kunnostus paikalla, ovilevyt oikaistaan, maalikerrokset poistetaan ja pintakäsittelyt uusitaan, maalaus tai oodraus), heloitukset tarkistetaan ja ovet tiivistetään
- poistumistie-ovia levennetään, uudet ovet vanhan mallin mukaan
- lattioiden pintamateriaalikerrostumat puretaan ja uusitaan
- porrashuoneiden kivilattiat kunnostetaan

- seinien lateksimaalikerrokset poistetaan ja maalaus käsittelyt tehdään "Kunnostus ja toimenpideohjeiden" mukaan suojeluvyöhykkeittäin
- kiintokalusteet uusitaan, vanhoja kiintokomeroitten ovia käytetään uudelleen
- keittiö laitteineen uusitaan
- rakennetaan uudet hissikuilut ja hissit
- liikuntaesteisten luiskat

Venetsia-rakennus:

- rakenteiden ja rakennusosien kunnostus kuten päärakennus
- kerrososastoinnin aiheuttamat välipohjien palo- ja äänieristykset
- korkean pesulatilaa palauttaminen alkuperäiseen muotoonsa ja kunnostus ruokailu- oleskelutilaksi
- tilamuutokset ryhmäkotikäyttöön
- kaikki pintakerrokset uusitaan
- uusi poistumistieporras talon sisäpuolelle
- uusi hissikuilu ja hissi

Huoltorakennus:

- alapohjan uusiminen aiheuttaa teknisten laitteiden uusimista
- julkisivurappausten ja vesikaton uusiminen

Omenapuutalo ja Terapiatalo:

- rakenteiden ja rakennusosien kunnostus
- pintarakenteiden uusiminen
- uudet saniteettitilat

- Liitteet
- Rakennustapaselostus päärakennus, Venetsia-rakennus ja Huoltorakennus
 - Rakennustapaselostus Omenapuutalo ja Terapiatalo

6.2.3 Rakennetekniikka

Tekniset yksityiskohdat on esitetty rakennustapaselostuksessa.

Rakenteelliset toimenpiteet

Päärakennus:

- puurakenteisen alapohjan rakenteet avataan ja puupalkisto korjataan.
- alapohjan lämmöneristys uusitaan
- C-osan kreosoottia sisältävä maanvarainen alapohja puretaan ja valetaan uusi maanvarainen lattia
- huoltotunnelien katon ja seinien palo-osastointi korjataan, huoltotunneita laajennetaan
- puurakenteiset välipohjat avataan ja korjataan, vanhat tikkurapatut katot kunnostetaan
- kantaviin tiiliseiniin tehdään uusia oviaukkoja ja avataan hormeja
- märkätilojen kohdalla puiset ala- ja välipohjat puretaan ja valetaan uudet betonivälipohjat teräspalkiston varaan
- yläpohjan lämmöneristystä parannetaan lisäämällä eristystä ja vaihtamalla vanha lämmöneristys
- ylimmän kerroksen ulkoseinien ja katon lämmöneristys uusitaan ja lisätään eristystä

- ruokasalin alueella poistetaan kantavia seiniä ja ne korvataan palkki- ja pilarirakenteilla
- keittiön kellarin kosteusvauriot korjataan
- rakennetaan kaksi uutta betonirakenteista hissikuilua. Kuilujen perustukset louhitaan kallioon
- huoltotunneliin tehdään muutos uuden hissien rakenteiden ohittamiseksi. Edellyttää louhimista
- vanhoja ulkoportaita uusitaan ja rakennetaan uusia inva-luiskia
- F-osaan tehdään uusi poistumistie porras
- rakennus salaojitetaan ja perusmuurit vesieristetään
- ullakolle rakennetaan uusia IV-konehuoneita
- julkisivujen rappauspinnat korjataan ja maalataan
- vanhoja huonokuntoisia parvekkeita puretaan
- terassien vesieristykset uusitaan
- B-, C-, D-, E-, F- ja G-osan konesaumattu peltikate ja osa alusrakenteista uusitaan

Venetsia-rakennus:

- maanvaraiset alapohjarakenteet uusitaan
- puurakenteiset välipohjat avataan ja korjataan
- rakennetaan uusi teräsrakenteinen poistumistieporras
- sisäänkäynnin betoniporras uusitaan
- mereen ulottuva luonnonkivimuuri korjataan
- muurattujen julkisivujen saumaukset korjataan

Huoltorakennus:

- maanvaraiset alapohjarakenteet uusitaan
- ulkoporras uusitaan
- sisäportaan rakenteet uusitaan
- konesaumattu peltikate ja ruodelauditus uusitaan

6.2.4 LVI-tekniikka

Täsmälliset tekniset tiedot ovat LVI-selostuksessa, joka on liiteasiakirja.

Sairaala-alueen LVI-tekniikan infrastruktuurin muutokset ja rakenteet:

Sairaala-alueen alueputkistot uusitaan pääosin. Päärakennuksen alle sijoitetut pääjakeluputkistot korvataan uusilla maahan asennettavilla putkistoilla. Kaukolämmön tonttijohto uusitaan Koivula-talolta alkaen. Kaukolämpöputket tuodaan ulkokautta huoltorakennukseen. Tonttivesijohto ja päävesimittari uusitaan. Tonttijohto tuodaan suoraan huoltorakennukseen. Tonttivesijohto toimii myös sprinklerijärjestelmän vesilähteen täyttöjohtona. Sairaala-alueen jätevesiverkoston viemärit ja kaivot uusitaan. Sairaala-alueen viemäriverkoston kaksi pumppaamoja uusitaan. Pumppaamojen uudet paineviemärit asennetaan maahan. Helsingin Veden katuviemäriin johtava tonttipaineviemäri uusitaan. Tonttievimärin loppuosa muutetaan viettoviemäriksi. Sadevesiverkostoa laajennetaan. Vanhat sadevesiviemärit ja kaivot säilytetään pääosin. Julkisivujen syöksytörvien sadevedet johdetaan rännikaivojen kautta sadevesiverkostoon.

Nykyiset tekniset tilat hyödynnetään LVI-tekniikan pääjärjestelmille. Huoltorakennukseen sijoitetaan kaikki lämmityksen ja jäähdytyksen keskuslaitteet.

tot, päävesimittari sekä sprinklerikeskus. Päärakennuksen putkikanaalit säilyvät lämmönjakelun pääreitteinä. Piharakennusten lämpö ja vesi tuodaan putkielementeissä päärakennuksesta tai huoltorakennuksesta.

Lämmitysjärjestelmät

Lämmönsiirtimet uusitaan. Päärakennukselle ja Venetsia-talolle hankitaan erilliset lämmönsiirtimet. Molemmat rakennukset varustetaan lämmitysenergian alamittauksilla. Omenapuu- ja terapiatalot, puistokahvila sekä huoltorakennus liitetään päärakennuksen lämmitysverkostoon.

Lämmitysverkostot uusitaan. Päärakennuksen runkoputkistot sijoitetaan nykyisiin putkikanaaleihin. Venetsia-talon runkojohdot asennetaan 1. kerroksen kattoon. Omenapuu- ja terapiatalojen putkistot asennetaan alustilaan. Pattereiden pystylinjat sijoitetaan ulkoseinäpintoihin.

Päärakennuksen vanhat valurautapatterit kunnostetaan. Kunnostetut patterit sijoitetaan ylimmän suojelutason tiloihin. Loput päärakennuksen vanhat patterit uusitaan. Piharakennukset varustetaan uusilla pattereilla.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesijohdot, viemärit ja kalusteet uusitaan kokonaan kaikissa rakennuksissa. Päärakennuksen runkovesijohdot ja pohjaviemärit sijoitetaan putkikanaaleihin. Venetsia-talon runkovesijohdot asennetaan 1. kerroksen kattoon, ne johdetaan huoltorakennuksesta eristyslementissä. Omena- ja terapiatalo sekä pihakioskin käyttövedet johdetaan päärakennuksesta putkielementeissä. Kylmät käyttövedet asennetaan maahan.

Sairaala-alueen kaksi jätevesipumppaamo uusitaan nykyisille paikoille. Päärakennuksen salaojat ja vuotovedet johdetaan viidelle uudelle perusvesipumppaamoille. Päärakennuksen keittiön rasvanerotin uusitaan nykyiselle paikalle.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennusten ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan. Ilmanvaihtojärjestelmät varustetaan lämmön talteenotolla. Päihdepsykiatrian poliklinikka G- osan 3. kerroksessa, G- siiven 1. kerroksen päihdeosaamiskeskuksen, C-osan yhteistilat, keittiö ja ravintola varustetaan jäähdytyksellä. Ilmanvaihdon sisäilma-luokitus on S3 (tydyttävä ilmanvaihto) niissä tiloissa, joita ei jäähdytetä. Jäähdytetyissä tiloissa saavutetaan sisäilmastoluokitusta S2 (hyvä ilmanvaihto) vastaava taso.

Päärakennuksen ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan pääasiallisesti ullakko-tiloihin. Konehuoneiden osastointivaatimus on EI60. Ryhmäasuntojen iv-kojeet sijoitetaan erillisiin konehuoneisiin palvelualueiden yläpuolelle. C-osan ullakolle rakennetaan erilliset konehuoneet C- ja G-siiven 3. kerrosta palveleva iv-konehuone varten. D-siiven ullakolle rakennetaan D-siipeä palvelevat iv-konehuoneet, ryhmäkoteja palvelevat koneet ovat omassa konehuoneessa. A- ja E-siipien ullakoille rakennetaan ao. rakennusosia palvelevat iv-konehuoneet. B-, F- ja G-siipien kolmansiin kerrokseen tehdään asuntoryhmi-

le erilliset konehuoneet. G-siiven 2. kerroksen ryhmäkodin konehuone sijaitsee kyseisessä kerroksessa. G- osan kellarin vanha konehuone hyödynnetään 1. kerroksen päihdeosaamiskeskukselle.

Venetsia-talon iv-konehuone rakennetaan ullakolle. Muiden rakennusten iv-kojeet sijoitetaan teknisiin tiloihin tai ullakolle.

Päärakennuksen ja Venetsia-talon ilmanoton ulkosäleiköt integroidaan ullakkotilojen ikkuna-aukkojen paikalle. Poistopiiput naamioidaan vanhojen piippujen näköisiksi. Vanhoja piippuja hyödynnetään pienempien ilmamäärien poistoina. Omena- ja terapiatalojen ilmanotto tapahtuu räystäslipan alta, poistot johdetaan vanhojen piippujen kautta ulos.

Päärakennuksen ilmanvaihdon kanavareittien toteutuksessa huomioidaan suojelutasot. Suojelutason I ja II tiloissa pyritään säilyttämään vanha interiööri ja näissä tiloissa ei sallita näkyviä asennuksia. C-osalla käytetään kuoriseinäratkaisuja rajoitetusti. Suojelutason III tiloissa voidaan käyttää koteloiteja ja kuoriseinäratkaisuja, mutta rakenteita pyritään säilyttämään. Näissä tiloissa kanavointi tapahtuu pystyjakoisesti. Suojelutasojen IV, V ja VI tiloissa voidaan rakentaa esim. alas laskettuja kattoja ja näissä tiloissa vaakakanavointi on mahdollista. Venetsia-talon sekä omena- ja terapiatalojen pääkanavat risteilevät ullakoilla.

Päärakennuksen yleisilmanvaihtojärjestelmä ryhmitellään käyttötarkoituksen ja palo-osastointivaatimusten mukaan. Päärakennuksen ryhmäkodeille rakennetaan erilliset järjestelmät. Keittiö ja ruokala, poliklinikat, B-siiven ryhmäkodit, F- siiven ensiaskeleen koti ja päihdeosaamiskeskuksen ryhmäkoti C-siiven yhteistilat sekä G- osan päihdeosaamiskeskus muodostavat erilliset vaikutusalueet. Em. tilojen kojeet sijoitetaan omiin konehuoneisiin lukuun ottamatta G-osan päihdeosaamiskeskuksen konetta, joka sijoitetaan nykyisen auditorion iv-konehuoneeseen G-osan kellariin. Muut rakennukset ryhmitellään yhtenäisiksi vaikutusalueiksi. G- osan saunan, B- ja F- siiven 3. kerroksen sosiaalitilojen tuloilmakoneet ovat ns. paikallisia koneita jotka sijoitetaan kyseiselle alueelle.

Huoltorakennuksen teknisten tilojen ilmajäähdytyspuhaltimet uusitaan. Päärakennuksen putkikanaalit varustetaan läpituuletuksella. Päärakennuksen keittiö varustetaan rasvapoistolla.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöt varustetaan uudella alueellisella rakennusautomaatiojärjestelmällä. Aluevalvomo sijoitetaan huoltorakennukseen. Järjestelmä voidaan liittää muualla olevaan valvomoon kaupungin sisäisen Helnet-verkon kautta. Rakennusautomaatiojärjestelmään liitetään Lapinlahden sairaala-alueen kaikki kiinteistöt lukuun ottamatta Koivula-taloa.

Jäähdytysjärjestelmät

Keittiön pakastevarastot, kylmiöt ja biojätehuone jäähdytetään suora- ja epäsuora- jäähdytysjärjestelmän ilmalauhdutteisilla kylmäkoneistoilla.

Päärakennus varustetaan jäähdytysjärjestelmällä. Vedenjäähdytin sijoitetaan vanhaan huoltorakennukseen. Liuosjäähdytin sijoitetaan aitaukseen huoltorakennuksen pohjoispuolelle.

Palontorjuntajärjestelmät

Päärakennus ja Venetsia-talo varustetaan "Hi-Fog" märkäsprinklerijärjestelmällä. Sprinkleriluokka on OH1. Vesilähteeksi tulee 4 500 litran vesisäiliö. Laitteisto ja vesisäiliö sijoitetaan huoltokeskukseen.

Päärakennuksessa sprinklerijärjestelmän runkoputket sijoitetaan putkikanaleihin. Venetsia-talon syöttöjohto tuodaan huoltorakennuksesta maassa eristetyssä putkielementissä. Suuttimien ja putkistojen sijoitusperiaatteet määräytyvät suojelutasojen mukaan. Jakoputket ja haarajohtot asennetaan alas laskettujen kattojen yläpuolella tai pintaan. Runkoputket jaetaan päärakennuksessa yleensä kahteen osaan käytävien molemmille puolille siten, että käytävissä ei putkia ole näkyvissä.

Suuttimien laukeaminen potilasosastoissa ilkeästi estetään siten, että paloilmoitusjärjestelmän on todettava myös palo ennen suuttimen laukeamista.

6.2.5 Sähkötekniikka

Yleistä Täsmälliset tekniset tiedot ovat sähköselostuksessa, joka on liiteasiakirja.

Rakennuksen kaikki sähköjärjestelmät uusitaan

Vaikka kohteen nimi on sairaala loppukäyttäjän ilmoituksen mukaan kohteessa ei ole lääkintätiloiksi luokiteltavia tiloja.

Liittymät ja sähkötilat

-Rakennuksen liittymät uusitaan. Kaikkien järjestelmien liitännäispisteet ja keskuslaitteet sijoitetaan tekniikka rakennukseen.

Rakennusten nousukuilujen, keskusten ja teletilojen periaatteena on ryhmäjohtoalueen kaapelipituuksien toteuttaminen mahdollisimman lyhyinä, eli keskustiloja sijoitetaan normaalikäytäntöä tiheämmin.

Johtotiet

Tekniikka kellariin asennetaan perinteiset kaapelihyllyt. Pystyjakelu toteutetaan yhdeksällä nousukuilulla.

Ryhmäjohtoalueen johtotiet upotetaan pääosin rakenteisiin. Keskivyöhykkeellä lattiakanava ja ikkunavyöhykkeellä jalkalistan alle rakennettava kouru.

Suuri osa kaapeloinneista kuitenkin putkitetaan avattaviin lattiarakenteisiin.

Kaapelointi

Vahvavirta- ja telekaapelointi asennetaan johtoteille ja johtoteiden ulkopuolella roilotaan rakenteisiin.

Valaistus

Rakennus valaistaan modernein valaisimin pääsääntöisesti suoralla valaistuksella.

Vanhaan malliin teetettyjä valaisimia ei käytetä.

Epäsuoraa valoa käytetään ainoastaan tilavaikutelman täydennyksenä ei pääasiallisena valaistusperiaatteena.

Tiloissa pääosin pistemäiset valaisimet joita täydennetään pistotulppaliitännäisillä valaisimilla.

Telejärjestelmät

Rakennus varustetaan monipuolisilla telejärjestelmillä. Järjestelmien valinnassa ja asennuksissa pyritään sopeuttamaan viranomaisvaatimukset rakennussuojelullisiin tavoitteisiin.

6.2.6 Palotekniset ratkaisut

Tiivistelmä paloteknisistä ratkaisuista

Paloluokka: päärakennus P1 (hoitolaitos, toimintaa ympäri vuorokauden), Venetsiatalo P1 (hoitolaitos, toimintaa ympäri vuorokauden), huoltorakennus P1, omenapuutalo P3 (kokoonmistila, päiväkäyttö), terapiatalo P3 (kokoonmistila, päiväkäyttö)

Suojaustaso:

- päärakennus ja venetsiatalo suojaustaso 2+3 eli automaattinen sammuuslaitteisto (vesisumusprinklaus), automaattinen paloilmoitin osoitteellisilla paloilmaisimilla (pääosin savuilmaisimet), tehokas alkusammutuskalusto (pikapalopostit ja käsisammuttimet). Lisäksi kansliossa tms. näyttölaitteet, joista selkokielisesti näkee, missä tilassa palo on havaittu. Koko kiinteistön paloilmoitinkeskus sijoitetaan päärakennuksen C-osan pääoven lähelle.
- huoltorakennus, omenapuutalo ja terapiatalo suojaustaso 2 eli automaattinen paloilmoitin osoitteellisin paloilmaisimin (pääosin savuilmaisimet) ja tehokas alkusammutuskalusto

Palo-osastointi:

Päärakennuksessa kukin siipiosa muodostaa kerroksittain omat EI60 palo-osastonsa. Poikkeuksena on C-osa, jonka 1. ja 2. kerros ovat samaa palo-osastoa. Kellarikäytävä jaetaan kolmeen palo-osastoon. Lisäksi majoitus-/asuinhuoneet muodostavat kukin oman EI15 palo-osastonsa. Porrashuoneet ja niihin liittyvät hissit muodostavat omat EI60 palo-osastonsa. IV-konehuoneet muodostavat omat EI60 palo-osastonsa.

- Palo-osastojen rajoilla olevia ovi- ja ikkunarakenteita parannetaan täyttämään osastointivaatimukset niin käytäville päin kuin ulkoseinän sisäänurkissakin.
 - o EI15 oviin riittää palotiivisteiden lisääminen sekä lukon ja heloituksen vaihtaminen palo-oviin soveltuviksi
 - o EI30 ja EI60 puuovet toteutetaan vanhan mallin mukaisina, mutta paksumpina ja osastointivaatimukset täyttävinä uusina palo-ovina
 - o vanhat lasipalo-ovet korvataan uusilla vaatimukset täyttävillä lasipalo-ovilla

- o osastoivissa välipohjarakenteissa kaapeloinnit toteutetaan osin palamattomina ja osin vikavirtakytkimin, jolloin estetään palon sytyminen välipohjan sisällä. Kaapeliläpiviennit välipohjan alapinnan osastoivasta rakenteesta toteutetaan palokatkoilla.
- Osastoinnissa huomioidaan, että matalampien osien kattojen tulee olla osastoivia eri palo-osastoa olevien korkeampien osien ulkoseinien lähellä 8m etäisyydellä.
- C-osan 1-kerroksen käytävän osastoimattoman katon takia B- ja F-osan 2. ja 3. kerroksen ikkunat katon yläpuolella toteutetaan EI30-ikkunoina.
- Päärakennuksen ulkoseinän sisänurkissa palo-osastojen rajalla osastointi ulotetaan toisella seinällä vähintään 2m etäisyydelle sisänurkasta.
- Päärakennuksessa sprinkleri otetaan huomioon varastojen yms. tilojen palokuormaluokan alennuksessa, mikä lieventää osastoivat seinä- yms. rakenteet EI60-luokkaan sekä ovet ja ikkunat EI30-luokkaan.

Venetsiatalossa kukin kerros muodostaa oman EI60 palo-osastonsa. Lisäksi porrashuoneet ja hissikuilu muodostavat omat EI60 palo-osastot. Majoitus-/asuinhuoneet muodostavat lisäksi kukin oman EI15 osastonsa. Ullakolla IV-konehuone ja sähkökeskus sekä porrashuone osastoidaan ullakotilasta

- Palo-osastojen rajoilla olevia ovi- ja ikkunarakenteita parannetaan täyttämään osastointivaatimukset niin käytäville päin kuin ulkoseinän sisänurkissakin.
- Osastoinnissa huomioidaan, että matalampien osien kattojen tulee olla osastoivia eri palo-osastoa olevien korkeampien osien ulkoseinien lähellä 8m etäisyydellä.
- Venetsiatalossa sprinkleri otetaan huomioon varastojen yms. tilojen palokuormaluokan alennuksessa, mikä lieventää osastoivat seinä- yms. rakenteet EI60-luokkaan sekä ovet ja ikkunat EI30-luokkaan.

Huoltorakennuksessa suuremman palokuorman ja paloriskin tilat erotetaan alhaisemman palokuorman tiloista ja sosiaali- yms. tiloista omiksi palo-osastoikseen. Seinärakenteet täyttävät osastointivaatimukset. Ovet ja ilmanvaihto parannetaan täyttämään osastointivaatimukset, mikäli ne eivät vielä niitä täytä.

Omenapuutalo on yksi palo-osasto eikä siinä ole osastoivia rakenneosia.

Terapiatalo on yksi palo-osasto eikä siinä ole osastoivia rakenneosia.

Kantavat rakenteet:

Päärakennuksen kantavat rakenteet ovat vaatimukseltaan pääosin R60 luokkaa. Koska rakennuksen kantavat rakenteet välipohjissa ja yläpohjassa ovat puuta (poikkeus Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 vaatimuksista) joka ei ole mitoitettu R60 palonkestoajalle, koteloidaan nämä rakenteet osastoivin rakentein siten, että R60 palonkesto aika saavutetaan. Palosuojaamattomat kantavat teräsrakenteet palosuojataan R60 palonkesto vaatimuksen täyttäväksi. C-osan 1. ja 2. kerroksessa. Sprinkleri otetaan huomioon palokuormaluokkaa alentavana tekijänä, jolloin varastoissa yms. tiloissa kantavien rakenteiden palonkestovaatimus putoaa luokkaan R60.

Venetsiatalossa kantavat rakenteet ovat vaatimukseltaan pääosin R60 luokkaa. Koska rakennuksen kantavat rakenteet välipohjissa ja yläpohjassa ovat puuta joka ei ole mitoitettu R60 palonkestoajalle, koteloidaan nämä rakenteet osastoivin rakentein siten, että R60 palonkesto aika saavutetaan. Pa-

losuojaamattomat kantavat teräsrakenteet palosuojataan R60 palonkestovaatimuksen täyttäviksi. Sprinkleri otetaan huomioon palokuormaluokkaa alentavana tekijänä, jolloin varastoissa yms. tiloissa kantavien rakenteiden palonkestovaatimus putoaa luokkaan R60.

Huoltorakennuksessa kantavat rakenteet ovat vaatimukseltaan pääosin R60 luokkaa, osin R120, mutta ne täyttävät nykyisellään vaatimukset.

Omenapuutalossa ei kantavilla rakenteilla ole palonkestoaikavaatimuksia.

Terapiatalossa ei kantavilla rakenteilla ole palonkestoaikavaatimuksia.

Pintakerrokset:

Rakennusten sisätilojen pintakerrokset parannetaan vastaamaan nykyvaatimuksia.

Savunpoisto:

Kaikista rakennuksista savunpoisto toteutetaan painovoimaisesti ja pääosin avattavien ikkunoiden kautta ulos. Päärakennuksessa ja Venetsiatalossa porrashuoneiden savunpoisto toteutetaan porrashuoneen maantasokerroksesta avattavilla ja suljettavilla savunpoistoluukuilla tai –ikkunoilla. Päärakennuksen kellarikerroksen käytäviltä savunpoisto toteutetaan ovien ja luukkujen kautta pelastuslaitoksen toimesta pelastuslaitoksen siirrettävällä savutuulettimella.

Poistuminen:

Kaikissa rakennuksissa poistumisetäisyys alittaa määräysten mukaiset suurimmat sallitut etäisyydet.

Päärakennuksessa poistumistieveyksiä suurennetaan täyttämään vaatimukset. Vastaavasti myös poistumisteiden korkeuksia ja portaiden etenemiä sekä nousuja parannetaan vastaamaan nykyvaatimuksia.

Venetsiataloon lisätään uusi poistumisporras rakennuksen ulkopuolelle.

Kaikissa rakennuksissa esteettömyysvaatimuksia parannetaan lisäämällä luiskia ulko-ovien yhteyteen yms.

Päärakennuksen ja Venetsiatalon hissit liitetään varavoimaan ja niitä voidaan pelastuslaitoksen toimesta ohjata parikuljetustarkoituksiin palotilanteessa.

Rakennusten poistumisreitit merkitään poistumisopasteilla sekä valaistaan siten, että ne täyttävät vaatimukset, jotka on esitetty Sisäasiainministeriön asetuksessa poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta (805/2005). Rakennuksen valaistus on kytketty varavoimageneraattoriin ja koko valaistus toteutetaan palonkestävin kaapelein, jolloin se toimii huomattavasti tavanomaista tehokkaampana turvavalaisuksena. Tämän ansiosta merkkivalojen koko voidaan sopeuttaa rakennuksen historiallisten arvojen mukaiseksi ja merkkivalot voidaan toteuttaa standardin vaatimuksia pienempinä.

Pelastuslaitoksen operatiivinen toiminta

Pelastuslaitoksen hyökkäysreitteinä rakennukseen ovat rakennuksen ulko-ovet ja porrashuoneiden ovet. Ellei alueella ole olemassa olevaa palopostiverkostoa, pelastuslaitoksen sammutusvettä varten alueelle tehdään kaksi seinäpalopostia päärakennukseen (2kpl) ja yksi huoltorakennukseen (1 kpl). Päärakennuksen jokaisesta siivestä rakennetaan talotikkaat vesikatolle. Muissa rakennuksissa on kussakin yhdet talotikkaat katolle.

Käytön aikainen paloturvallisuus:

Kun rakennuksessa on muutostöitä käynnissä ja vähintään osa rakennusta on työmaa-alueena, ei rakennusta saa käyttää, koska työmaan ja muun osan välisen osastoinnin toteuttaminen on käytännössä lähes mahdotonta. Rakennukseen laaditaan lakisääteinen pelastussuunnitelma ja henkilökunnalle laaditaan toimintaohjeet tulipalotilanteita varten käyttöohjekansioon. Rakennusten palotorjuntalaitteille ja –välineille laaditaan lakisääteinen kunnossapitoohjelma (huoltokirja).

6.2.7 Akustiikka

Yleistä

Kunnostettavista rakennuksista on laadittu ” Alustavat akustiset vaatimukset” Insinööritoimisto Akukon Oy. Raportti liitteenä. Akustista suunnittelua on täydennetty Insinööritoimisto Helimäki Oy:n selvityksillä liikennemelusta rakenteiden ja laitteistojen ääneneristävydestä.

Vaatimukset perustuvat SFS 5907 Rakennusten akustinen luokitus luokan C vaatimukseen sekä Rakentamismääräyskokoelman osaan C1.Vaatimukset koskevat osia, joissa käyttötarkoitus muuttuu.

Ilmääneneristys, toimenpiteitä:

- väliseinien riittävä ilmääneneristys, kiinnitettävä huomiota
- huoneiden ja käytävien väliset ovet ja ikkunat, eristystä parannettava
- kahden asuinhuoneen yhteisten kylpyhuoneiden ilmääneneristävyys varmistettava viranomaisilta
- länsiväylän puoleisten ikkunoiden äänieristys varmistettava

Askeläänitasot:

- välipohjien askeläänieristys varmistettava, jousirankarakenne tai pintamateriaalin lisäys

Huonetilojen vaimennus:

- yleisissä tiloissa absorboivaa pintaa 80 % lattiapinta-alasta
- asuinhuoneiden, potilashuoneiden ja vastaanottohuoneiden vaimennus
- auditorio / liikuntasalin vaimennus

Taustamelu:

- ilmanvaihto-, vesijohto-,lämmitys- yms laitteiden äänitasot

6.2.8 Keittiösuunnittelu

Keittiön palveluntuottaja ei ole hankesuunnitteluvaiheessa tiedossa. Toiminta ja tilat on suunniteltu Helsingin kaupungin yleisten keittiöiden suunnitteluohjeiden ja vastaavantyyppisten toimivien keittiöiden perusteella. Toiminta on esitetty kohdissa 3.2 ja 4.2. Keittiön layout-piirustus on liitteenä.

6.3 Turvallisuus ja työsuojelu

6.3.1 Turvallisuusjärjestelmät

Rakennus varustetaan seuraavilla viranomaisvaatimusten mukaisilla järjestelmillä:

- paloilmoitusjärjestelmä
- turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä
- hätäkuulutusjärjestelmä
- savunpoistojärjestelmät

sekä käyttäjien toiminnallisilla järjestelmillä seuraavasti:

- päällekkäisyysjärjestelmä
- potilasturvajärjestelmät

Tarkka erittely on esitetty liitteessä sähköselostus.

6.3.2 Työsuojelun lausunto

Työsuojeluhenkilöstö on ollut suunnittelussa mukana ja tulee olemaan myös jatkosuunnittelussa.

Esittelyjen yhteydessä tuli esiin mm seuraavat seikat:

- yksikkökohtaisten sosiaalitulojen riittävyys on varmistettava
- vahtimestarin tilojen suunnittelua on jatkettava
- lääkekaapit ja niiden sijoittaminen terveyskeskuksen ohjeiden mukaisesti
- lääkkeiden säilytys ja turvahuoneen olemassaolo tarkistettava kehitysvammahuollon puolella
- tiloissa joissa käydään asiakasneuvotteluja, on oltava kaksi poistumisovea
- liukastumisvaara minimoitava piha-alueen materiaalivalinnoissa

6.4 Rakennustyön järjestelyt

Rakennustöiden ajallinen pituus edellyttää työmaan suojaamista telttarakenteelta.

6.4.1 Vaiheistus

Rakennustyötä ei esitetä vaiheistettavaksi.

6.4.2 Työmaajärjestelyt

Rakennustyömaan eri osien palosuojaukseen ja työmaan alkusammutuskäytäntöihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

7. AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaisesti:

- urakkalaskenta-aineisto valmistuu helmikuussa 2010
- rakennustyöt alkavat tammikuussa 2011
- rakennus otetaan käyttöön 2013 lopussa.

Jana-aikataulu on liitteenä. Rakennustyötä ei vaiheisteta.

8. KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio on 44,4 milj.euroa, (3 934 e/brm²) alv 0% ja 54,1 milj.euroa, (4 792 e/brm²) sis alv 22%. (Ei sisällä väistötilakustannuksia.)
Kustannuskausi 7/2009, RI=126,0 ja THI=150,1.

Erillishinnat

Ruokasalin ja pihakioskin keittiölaitteiden hinta on 210 000 euroa, alv 0%, (160 000 + 50 000).

Väistötilan vuokra

Helsingin kaupungin Lapinlahteen tulevat tilat eivät tarvitse tämän korjauksen suoranaisesti aiheuttamia väistötiloja.

Muut kustannukset

Irtokalustehankinnoista ja tilojen tyhjennyksestä vastaa käyttäjä. Ne eivät sisälly tähän hankesuunnitelmaan.

9. RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalta.

Hankkeen kokonaisrahoitustarve on yhteensä:
44 400 000 euroa (alv 0 %)
54 100 000 euroa (alv 22 %)

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalta. Hankkeelle on osoitettu rahoitus Helsingin kaupungin rakentamishjelmassa vuosille 2009 – 2013.

Alustava rahoitussuunnitelma on seuraava:

2009	1,0 M € (alv. 0%)
2010	1,0 M € (alv 0 %)
2011	10,3 M € (alv 0 %)
2012	12,5 M € (alv 0 %)
2013	19,0 M € (alv 0 %)

10. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

10.1 Vuokra

Teoreettisesti laskettu pääomavuokra, kun hankekustannus on 44 400 000 euroa ja huoneistoala 7 051 m, on 28,72 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokra on 3,4 euroa/m²/kk.

Pihkapuisto

Pihkapuiston nykyinen vuosivuokra Kirvesmiehenkadulla on 105 015 euroa ja Malminkartanossa 73 276 euroa eli yhteensä 178 291 euroa.

10.2 Elinkaarilaskelma

Rakennussuojelulaki määrittelee selkeästi kaikkia suunnitteluratkaisuja, joten matalaenergiaratkaisun mukaisia ratkaisuja ei sinänsä ole voitu soveltaa. Kaikkien yksityiskohtien suunnittelussa on huomioitu tiiveys ja aikaisempaa tilannetta parempi lämmöeristyskyky.

10.3 Irtaimisto

Irtokalustuksen kustannukset eivät sisälly tähän hankesuunnitelmaan. Irtokalustuksen kustannukset tulevat sisällyttämään käyttäjähallintokuntien toiminnallisiin taloussuunnitelmiin.

10.4 Henkilöstö

Päihdeosaamiskeskus

Uudessa toimintakokonaisuudessa arviointi- ja vastaanottoyksikön henkilöstöä on yhteensä 43. Luku sisältää avotiimin henkilöstön. Päihdepoliklinikan henkilöstön määrä on 11. Henkilöstön määrä ei kasva.

Käyttökustannukset (ilman vuokraa) tulevat olemaan 2,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 50 000 euroa.

Kehitysvammaisten ryhmäkodit

Ryhmäkotiin muuttavien kehitysvammaisten asukkaiden hoitoisuus ja avun tarve ratkaisevat lopullisen henkilöstömitoituksen. Synergiahyötyjä käytetään hyväksi mm. yövalvonnassa ja siten, että ryhmäkotien ohjaajat siirtyvät ohjaamaan asukkaita alueen työtoimintoihin.

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 40 000 euroa/yksikkö, yhteensä 200 000 euroa.

Ryhmäkotien henkilöstöä on yhteensä 49, joista yksi on kaikkien ryhmäkotien esimies, johtava ohjaaja ja yksi on ryhmäkotien yhteinen laitosapulainen. Osa ryhmäkotien henkilöstöstä lähtee arkipäivisin ohjaamaan asukkaita alueen työtoimintoihin.

Henkilökunnasta johtavalla ohjaajalla on sosionomi AMK tai soveltuva (ylempi) korkeakoulututkinto. Henkilökunnasta 28:lla on soveltuva keskiasteen tutkinto, 19 on koulutason ohjaajia.

Ryhmäkotien käyttökustannukset ilman vuokria:

Alppila	450 000
Päivölä	625 000
DD-asuntola	500 000
psykiatrinen kriisiyksikkö	400 000
Kuusela	500 000
Ensiaskelleen koti	400 000

Päivätoiminta kehitysvammaisille

Päivätoiminnan henkilöstöä on yhteensä 13 joista 0,5 on yhteinen esimies vaikeavammaisten päivätoimintakeskuksen kanssa ja 0,5 yhteinen laitospulainen vaikeavammaisten päivätoimintakeskuksen kanssa. Lisäksi osa ryhmäkotien henkilöstöstä toimii päivätoiminnassa esimerkiksi lyhyiden sairauslomien sijaisina. Näiden kustannukset sisältyvät ryhmäkotien käyttötalouteen. Kehitysvammaisten päivätoiminnan vuotuiset käyttökustannukset (ilman vuokraa) ovat tämän hetken hintatasossa 620.000 euroa vuodessa.

palkat sivukuluineen	455.000
palvelujen ostot	116.000
tarvikkeet	22.000
työosuusrahat	27.000

Kustannukset on arvioitu 40 päivätoimintapaikan mukaan.

Henkilökunnasta 6 on koulutason ohjaajia, 6:llä on soveltuva keskiasteen koulutus. Esimiehenä toimivalta vaaditaan soveltuva korkeakoulututkinto. Henkilöstömitoitus on 0,3. Mitoitusta voidaan tarvittaessa nostaa henkilöstön yhteiskäytöllä alueella sijaitsevien ryhmäkotien kanssa. Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 120.000 euroa.

Päivätoiminta vaikeavammaisille

Henkilökunnan kokonaismäärä on 13, joista 0,5 on molempien toimintakeskusten yhteinen esimies ja 0,5 molempien toimintakeskusten yhteinen laitospulainen.

Henkilökunnasta 6 on koulutason ohjaajia, 7:llä on soveltuva keskiasteen koulutus. Esimiehenä toimivalta vaaditaan soveltuva korkeakoulututkinto.

Vaikeavammaisten päivätoiminnan vuotuiset käyttökustannukset (ilman vuokraa) ovat 581.000 euroa vuodessa.

palkat	455.000 euroa
palvelujen ostot	113.000 euroa
tarvikkeet	13.000 euroa

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 130.000 euroa.

Käynnistämiskustannuksia nostaa aistiviriketilan rakentaminen, tarvittavien apuvälineiden hankkiminen sekä asiakkaiden vaikeavammaisuudesta johtuva suuri avustamisen tarve.

26.3.2009 päivitettyt kustannukset:			
Lapinlahti 1.9.2012 alkaen	vakanssit	euroa	paikkoja
asuminen lisätty vuokravarauus	50	1 403 333 25 516/käyttöpäivä	51
laitos- ja asuinpaikkojen pur- kua		- 546 333 13 658/käyttöpäivä	-40
päivätoiminta	13	350 000 68/käyttöpäivä	40

Vahtimestaripalvelut

Palkkakustannukset henkilöstösivukuluineen ovat n 35 000 euroa vuodessa.

11. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus- ja ylläpitolvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

12. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Tässä mainitut toiminnot eivät ole ennen peruskorjausta Lapinlahden kiinteistössä, joten väistötilakustannuksia ei ole.

Peruskorjaustyöt tehdään yhtenä kokonaisuutena.

13. HANKESUUNNITTELUYHMÄ, AIKATAULU JA KUSTANNUSARVIO

Tilaaaja: Helsingin kaupunki, Tilakeskus
Erja Erra
Ari Salminen

Rakennuttaja:
Helsingin kaupunki, HKR-Rakennuttaja
Kimmo Tähtinen projektinjohtaja
Aulis Toivonen projektinjohtaja (myöhemmin)
Petri Mustonen lvi-valvoja
Martti Nurmi sähkövalvoja
Sari Hilden erityisasiantuntija

Käyttäjä: Helsingin kaupunki, Sosiaalivirasto
Pirkko Suppanen Tilapalvelut
Ari Lehtonen Pihkapuiston arviointi- ja vastaanot-
toyksikkö
Kristiina Räihä Asumispalvelut
Tuula Poikonen Vammaisten päivätoiminta

Museovirasto:
Tommi Lindh
Helena Rosen
Ulla Setälä

Arkkitehtisuunnittelu:

Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy
 Lasse Kosunen pääsuunnittelija
 Jouni Kulmala projektiarkkitehti
 Mikko Suominen projektiarkkitehti
 Pia-Mari Kilpimaa projektiarkkitehti

Arkkitehtitoimisto Koskinen& Schalin Oy
 Keijo Koskinen rakennushistoriallinen inventointi
 Kristiina Tervaskanto

Rakennesuunnittelu:

Vahanen Oy
 Vilho Pekkala
 Arto Roine
 Katri Olli

LVI-tekninen asiantuntija:

Hepacon Oy
 Olli Rintamäki

Sähkötekninen asiantuntija:

Projectus Team Oy
 Erkki Hakanen

Keittiösuunnittelu

HKR-ARK
 Helinä Lohilahti,

Palokonsultti

KK-Palokonsultti Oy
 Kalervo Korpela

Akustinen suunnittelu

Insinööritoimisto Akukon Oy
 Oskar Lindfors

Insinööritoimisto Helimäki Oy
 Tekn.lis Mikko Kylliäinen

Kuntotutkijat:

lukuisa määrä, tiedot kohdassa 6.2.1
 suurin osuus Ins.tsto M Vahanen Oy,
 Jarkko Ahonen

Tekniset liitteet erillisenä:

Liite 1, Tilaluettelo / tilavertailu
 Liite 2, Arkkitehtipiirustukset, 1:500 ja osakuvat 1:200
 Liite 3, Rakennustapaselostus, Päärak, Venetsiarak , Huoltorak,
 Liite 4, Rakennustapaselostus, Puutalot, Maalaustyöselostus
 Liite 5, Rakennetyypit
 Liite 6, Rakennushistoria ja suojelutavoitteet
 Liite 7, Museoviraston lausunto
 Liite 8, LVIA-selostus
 Liite 9, Sähköselostus

Liite 10, Palotekninen selostus
Liite 11, Akustinen selostus
Liite 12, Keittiösuunnitelma
Liite 13, Värikerrostutkimus

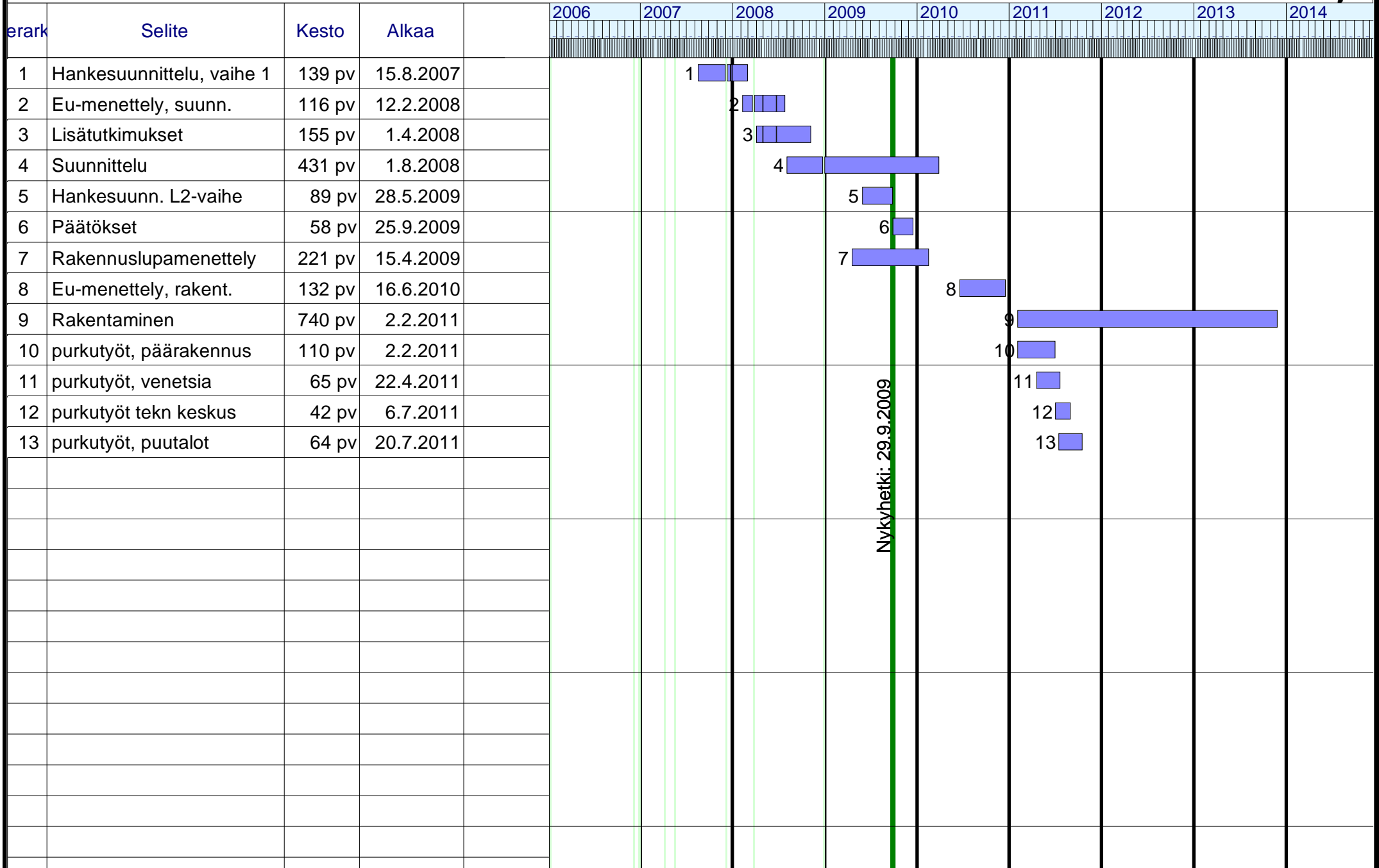
Helsingin kaupunki, HKR

Päällikkö: K Tähtinen

Lapinlahden sairaala, säilyttävä korjaus

luonnos 29.9.2009

Suunnittelija:



Nykyhetki: 29.9.2009

LAPINLAHDEN SAIRAALA
Peruskorjaus

2.9.2009

Hankenumero: R-02137
Hallintokunta:
Kortteli/osoite:
BRM2: 11 286
RM3:

Projektinjohtaja: A. Toivonen
Pääsuunnittelija:
Suunnitelmien päiväys:
Laatija: E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	7/2009	126,0	150,1

	ALV 0 %		ALV 22 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	30 240 000	2 679	36 892 800	3 269
LVI-tekniset työt	4 692 000	416	5 724 240	507
Sähkötekniset työt	3 790 000	336	4 623 800	410
	38 722 000	3 431	47 240 840	4 186
Taidehankinnat	0	0	0	0
	38 722 000	3 431	47 240 840	4 186
Rakennuttajan kustannukset	5 293 000	469	6 457 460	572
Tilakeskuksen kustannukset	387 200	34	387 200	34
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
YHTEENSÄ	€ 44 400 000	3 934	54 100 000	4 792

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 402 835 €, alv 0%

2.9.2009
pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, M.Laaksonen, Huynh-Nguyen, A Toivonen