



12.12.2016

Kaj/1

## § 1131

### Sofianlehdon A-talon toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelma

HEL 2016-011899 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 8.11.2016 päivätyn Sofianlehdon A-talon toiminnallisen muutoksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 4 438 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 7 000 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sofianlehdon A-talo toiminnallinen muutos tarveselvitys ja hankesuunnitelma 8.11.2016
- 2 STM:n poikkeuslupa, Sofianlehto

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Sofianlehdon A-talon hanke keskittää ja kehittää vaikeasti kehitysvammaisten lasten ja nuorten palvelut keskeiselle ja saavutettavalle sijainnille Helsingin kaupungin palvelutilaverkossa, ja mahdollistaa kehitys-



vammaisten henkilöiden laitoshoidon alasajon vuoden 2020 loppuun mennessä.

Sofianlehdon A-talon hanke perustustuu 27.5.2008 ja 30.10.2012 tehtyihin sosiaalilautakunnan päätöksiin kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehityshankkeesta (ASU-hanke), jonka tavoitteena on aikaan saada toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. Päivätoimintatilojen tarve Helsingissä kasvaa, kun Kirkkonummella sijaitsevan Killinmäen laitoshoidon lakkautetaan ja asukkaat muuttavat Helsinkiin rakennettaviin ryhmäkoteihin. Sofianlehdon A-talon hankkeen myötä sosiaali- ja terveysviraston on mahdollista keskittää palvelutoimintoja, jolloin tilankäyttö tehostuu vaihteittain noin 600 htm<sup>2</sup>.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja sosiaali- ja terveysviraston kanssa.

Hanke sisältää sosiaali- ja terveysviraston toimintakeskuksen, kehitysvammapoliklinikan ja lyhytaikaisen hoidon tilat.

Suomen Valtioneuvoston 11/2012 tekemä periaatepäätöksen mukaan vammaisten yksilöiden laitosasuminen lakkautetaan Suomessa asteittain, siten ettei yksikään vammaisen henkilö asu enää laitoksessa vuoden 2020 jälkeen. Tämä periaatepäätöksen mukaan jokaisella vammaisella ihmisellä on oikeus asua samoin kuin muutkin ihmiset. Periaatepäätös nojaa Suomen perustuslakiin sekä Suomen vuonna 2008 allekirjoittamaan YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskevaan yleissopimukseen (Convention on the Rights of Persons with Disabilities, CRPD). Kaikki EU:n jäsenmaat ovat allekirjoittaneet sopimuksen. EU:lla on vammaisstrategia vuosille 2010 - 2020, jonka tavoitteena on auttaa vammaisopimuksen määräysten täytäntöönpanossa niin EU:n kuin jäsenvaltioiden tasolla. Edellä mainitut sopimukset ja päätökset ohjaavat Suomen kuntia lakkauttamaan vammaisten ihmisten laitoshoidon ja kehittämään asumista sekä asumisen tukemiseksi tarvittavia palveluja.

Helsingin kaupunki on sitoutunut tähän tavoitteeseen, ja luopuu tällä hetkellä vammaisten henkilöiden laitoshoidosta hankkimalla kaupungin rajojen sisältä vammaisille henkilöille asuntoja muun muassa ryhmäkodeista. Jotta laitoshoidon alas ajaminen on mahdollista, palvelut tulee sijoittaa ja keskittää osaksi uusia asumisjärjestelyjä.

## Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta ja tarkoitus

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Sofianlehdon A-talossa on neljä kerrosta ja kellari, rakennus on valmistunut vuonna 1929 ja sen suunnittelija on arkkitehti Gunnar Taucher. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus oli lastentalo, ja rakennus on peruskorjattu kattavasti vuosina 1966 ja 1991. Tontilla on voimassa oleva asemakaava nro 11899 (2010). Tontilla on kaksi rakennusta, A-talo ja siitä kaakkoon sijaitseva Isonniitynkadun ryhmäkoti. A-talo on suojeltu asemakaavassa sr-1-merkinnällä, ja rakennuksen kerrosala ja pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Rakennuksessa on tällä hetkellä sosiaali- ja terveystieteiden kehitysvammaisten päivätoimintaa (1. krs) ja kehitysvammaisten poliklinikka (2. krs) sekä opetusviraston kehitysvammaisten TOI-ryhmät (3. krs). 4. kerros on poissa käytöstä, ja se on viimeksi toiminut ryhmäkoteina. Kellarissa sijaitsevat yhteiset sosiaalitilat, varastot ja tekniset tilat. 3. kerroksessa sijaitseva Käpylän koulun TOI-ryhmät siirtyvät ennen A-talon toteutuksen alkamista Käpylän koulun Hykkylän rakennukseen 2/2017.

Hankkeen toteutuksen jälkeen toiminnat on järjestetty seuraavasti kellarissa: Sosiaalitilat, varastot ja vammaisten työ- ja päivätoiminta, 1. kerros: Vammaisten työ- ja päivätoiminta, 2. kerros: Kehitysvammaopoliklinikka, 3. kerros: Kehitysvammaopoliklinikka ja vammaisten työ- ja päivätoiminta ja 4. kerros Osasto Visiitti (Lyhytaikaisen hoidot tilat).

Toiminnallisen muutoksen ja siihen liittyvien korjaustöiden tavoitekäyttöaika on 10 vuotta. Tavoitekäyttöaika perustuu käyttäjähallintokunnan toiminnan suunnittelun, A-talon kuntoarvion ja nykyisten teknisten järjestelmien kunnan perusteella tehtyihin johtopäätöksiin. Tämän takia rakennuksessa tehdään toiminnallisten muutosten lisäksi vain välttämättömiä teknisiä korjauksia käyttötarpeen mukaisessa laajuudessa. Kattavammat rakennustekniset ja teknisiin järjestelmiin kohdistuvat toimenpiteet sijaitsevat kellarissa ja 4. kerroksessa. Kellarissa poistetaan alapohjan laatta haitta-aineineen ja pilaantuneet maat. Samassa yhteydessä parannetaan vedeneristystä ja tehdään salaojat rakennuksen ulkopuolelle. 4. kerrokseen toteutetaan automaattinen palonsammutuslaitteisto, joka liittyy lyhytaikaisen hoidon tilojen toiminnan paloteknisiin vaatimuksiin.

Hankkeen tavoitteena on varmistaa Sofianlehdon A-talon tilojen terveellisyys, turvallisuus ja toiminnallisuus. Kunnostetut tilat soveltuvat luontevasti sosiaali- ja terveystieteiden tarvekuvauksen mukaiseen monipuoliseen runsaasti tukea ja apua tarvitsevien kehitysvammaisten palvelutoimintojen tarjoamiseen, ja tilojen varustus vastaa toiminnan edellyttämää vaatimustasoa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Hankkeen laajuus

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Toiminnallinen muutos ja siihen liittyvät tekniset korjaustoimenpiteet kattavat kellarin ja neljä kerrosta, joiden, yhteenlaskettu bruttoala on 4 438 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 3 333 htm<sup>2</sup>. Teknisten tilojen huoneistoala on 288 htm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 9/2016 lasketun hintatason mukaan 7 000 000 euroa alv. 0 % (1 577 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio on seuraava:

Rakennuksen vuokra hankkeen toteutuksen jälkeen on noin 71 326 euroa/kk (21,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 17,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 4,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 855 914 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 3 333 htm<sup>2</sup>, joka kattaa kaikki rakennuksen tilat. Tuottovaade on 3 % ja poisto-aika 30 vuotta.

Sosiaali- ja terveystalolle maksettavaksi tuleva pääomavuokra määräytyy toteutuneen investointikustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

Sosiaali- ja terveystaloston toiminta siirretään toteutuksen ajaksi väistötiloihin läheisyydessä sijaitsevan Sofianlehdon B-talon tiloihin, joissa toimitaan välillä 4/2017 - 5/2018.

Sosiaali- ja terveystalosto maksaa väistötiloista rakentamisen ajan Sofianlehdon toiminnan A-talon ja B-talon nykyisten tilojen vuokran suurista vuokraa. Väistötilat sijaitsevat Sofianlehdon B-talossa, niiden pinta-ala on yhteensä 1 974 htm<sup>2</sup>. Kehitysvammapoliklinikan pinta-ala on 871 htm<sup>2</sup> ja kehitysvamma- ja päivätoiminnan pinta-ala on 574 htm<sup>2</sup>. Osasto Visiitin (Lyhytaikaisen hoidot tilat), joka jatkaa nykyisissä tiloissa B-talossa, pinta-ala on 529 htm<sup>2</sup>. Väistötilojen vuokraksi muodostuu 34 663 euroa/kk.

Väistötiloille tehtävien pienten muutostöiden kustannus on noin 10 000 euroa. Väistötilojen kustannuksista ei aiheudu lisäkustannuksia perittäväan Sofianlehdon A-talon peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan.

Sofianlehdon A-talon kolmannessa kerroksessa sijaitseva Käpylän koulun TOI-ryhmät siirtyvät ennen A-talon toteutuksen alkamista Käpylän koulun Hykkylän rakennukseen 2/2017. Opetusvirasto on tehnyt 4.11.2016 päätöksen TOI-ryhmien siirtämisestä pois A-talosta. TOI-ryh-



mät sijoittuvat Hykkylän rakennukseen toistaiseksi, lopullinen sijoitus riippuu Käpylän kouluverkon liittyvistä päätöksistä jotka tarkentuvat myöhemmin.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kaupunginvaltuuston 2.12.2015 hyväksymässä talousarvion vuodeksi 2016 talonrakentamishankkeiden rakentamishajelmassa vuosina 2016 - 2025 hankkeelle on varattu 6 300 000 euroa alv. 0 % ja rakentamisen ajoitus 2016 - 2017. Tässä ohjelmassa yhtenä kokonaisuutena (Rak. A, päivätoimintakeskus, kehitysvammaopoliiklinikka ja LAH-tilat) toteutettava hanke on jaettu kahteen osaan (1) Rak. A (4. krs), Sofianlehdon lyhytaikaisyksikön tilat, 1 800 000 euroa alv. 0 % ja (2) Rak. A, Vaikeasti kehitysvammaisten päivätoimintakeskus, 4 500 000 euroa alv. 0 %.

Kaupunginjohtajan 5.10.2016 talousarvioehdotuksen vuodeksi 2017 ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2017 - 2019 talonrakentamishankkeiden rakentamishajelmassa vuosina 2017 - 2026 hankkeelle on varattu 6 300 000 euroa alv. 0 % ja rakentamisen ajoitus 2017 - 2018. Hankkeen lisärahoitustarve 700 000 euroa alv. 0 % ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamishajelmaa tarkistettaessa.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Hankesuunnittelu on tehty vuosina 2015 ja 2016, toteutussuunnittelu on aloitettu kesällä 2016 ja valmistuu vuoden 2017 alussa. Toteutus tehdään vuosina 2017 ja 2018 siten, että rakennus voidaan ottaa käyttöön toukokuussa 2018.

A-talon kellarin pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteet rahoitetaan kaupunginhallituksen käyttöön varatuista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahoista. Kellarin pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteiden toteutusvastuu on kiinteistöviraston tontti-osastolla.

TOI-ryhmien muutto on Sofianlehdon A-talosta erillinen ja opetusvirastolle kuuluva toiminnallinen muutos -hanke.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa tuli voimaan 1.7.2016 ja on voimassa 31.12.2019 asti. Lain mukaan kaupunki ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonlisäverottomat kokonaiskustan-



12.12.2016

Kaj/1

nukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Lakia sovelletaan myös vuokra- tai muuna käyttöoikeussopimuksena toteutettavaan rakennuksiin kohdistuvaan investointiin, jonka arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Näin ollen laki rajoittaa myös kyseessä olevan vuokrasopimuksen solmimista Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Kaupunki voi lain mukaan hakea poikkeuslupaa investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi sosiaali- ja terveysministeriöltä, kun investointi on perusteltu palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen.

Hankkeelle haettu poikkeuslupa on liitteenä 2.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sofianlehdon A-talo toiminnallinen muutos tarveselvitys ja hankesuunnitelma 8.11.2016
- 2 STM:n poikkeuslupa, Sofianlehto

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Opetusvirasto  
Sosiaali- ja terveysvirasto



## Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 22.11.2016 § 287

HEL 2016-011899 T 10 06 00

### Päätös

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti hyväksyä 8.11.2016 päivätyn tarveselvityksen Sofianlehdon A-talon toiminnallisesta muutoksesta siten, että hankkeen laajuus on 4438 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 000 000 euroa syyskuun 2016 kustannustasossa sekä antoi hankesuunnitelmasta kiinteistöviraston tilakeskukselle seuraavan lausunnon:

"Sofianlehdon A-talo sijaitsee Kätilöopiston-sairaalaa vastapäätä Helsingin Kumpulassa. Nykyiset talossa palvelevat toiminnot; toimintakeskus ja kehitysvammapoliklinikka jatkavat toimintaansa myös remontin jälkeen. Kehitysvammapoliklinikat Itäkeskuksesta, Malmilta ja Killinmäestä yhdistyvät remontin myötä Sofianlehdon kehitysvammapoliklinikan kanssa, jonne toiminnot keskittyvät. LAH-yksikkö (lyhytaikainen hoito) siirtyy Sofianlehdon B-talosta remontin myötä A-taloon. Hammashoitola ja Käpylän koulun TOI-ryhmät siirtyvät remontin alkaessa pois. Opetusvirasto on tehnyt TOI-ryhmien siirtymisestä päätöksen 4.11.2016.

Sosiaali- ja terveystalouden tilahankejohtoryhmä on linjannut 16.2.2016 hankkeen maksimikustannukseksi 9 000 000 euroa (ALV 0%). Remontin myötä tilat vähenevät 601m<sup>2</sup>. Remontilla pystytään vastaamaan kohtuullisesti toiminnallisiin muutoksiin. Toiminnallisten muutosten yhteydessä parannetaan rakennuksen teknisiä ominaisuuksia tarvittavilta osin. Suunnitellulla remontilla saavutetaan rakennukselle 10 vuoden tavoitekäyttöaika. Remontti on suunniteltu toteutettavaksi ajalle 05/2017–04/2018. Väistötiloina toimii Sofianlehdon B-talo. Työsuojelu on antanut lausunnon Sofianlehdon A-talon suunnitelmista 28.4.2016.

Hankesuunnitteluvaiheessa kustannusarvio on 7 000 000 euroa (ALV 0%). Hankkeelle on varattu 6 300 000 euroa (ALV 0%) talonrakentamishankkeiden rakentamishankkeiden vuosille 2016–2025, jonka lisäksi tarvitaan lisärahoitusta 700 000 euroa (ALV 0%).

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvioimana Sofianlehdon vuokrakustannukset on noin 21 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jolloin vuosivuokra on yhteensä 855 914 euroa syyskuussa 2016 lasketun hintatason mukaan. Lisäksi toiminnan käynnistäminen aiheuttaa sosiaali- ja terveystaloudelle 180 000 euron irtaimistokustannukset."

Esittelijä

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



12.12.2016

va. virastopäällikkö  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Suvi Kohonen, suunnittelija, puhelin: 310 28529  
suvi.kohonen(a)hel.fi  
Kalevi Aittola, insinööri, puhelin: 310 42665  
kalevi.aittola(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 17.11.2016 § 460

HEL 2016-011899 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 8.11.2016 päivätyn Sofianlehdon A-talon toiminnallisen muutoksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 4 438 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 000 000 euroa syyskuu 2016 kustannustasossa. Hanke sisältää sosiaali- ja terveystoimintakeskuksen, kehitysvammapoliklinikan ja lyhytaikaisen hoidon tilat.

Päätös tehdään sillä ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimintakeskus hyväksyy tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja Sosiaali- ja terveysministeriö päättää myönteisesti Sofianlehdon A-talon rakennusinvestointia koskevasta poikkeusluvasta.

Sosiaali- ja terveystoimintakeskus käsittelee tarveselvityksen ja hankesuunnitelman 29.11.2016. Tilakeskus on toimittanut hakemuksen poikkeusluvasta liitteineen Sosiaali- ja terveysministeriölle 9.11.2016 käsittelyä varten.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektinjohtaja, puhelin: 310 33911  
teemu.metsala(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi