



§ 29

Karviaismäen toimintakeskuksen muutostöiden hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-013449 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Karviaismäen toimintakeskuksen muutostöiden 25.1.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1365 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 342 000 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimi antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Karviaismäen toimintakeskus on sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut-osaston vammaistyön alainen yksikkö. Se on yksi yhdestätoista Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan omistamasta vammaisten työ- ja päivätoimintaa järjestävästä yksiköstä. Karviaismäki tarjoaa palvelujaan 44 asiakkaalle.

Toimintakeskuksen tarve pohjautuu kehitysvammaisten erityishuoltolaikiin, jonka nojalla toimintakeskus tarjoaa kuntouttavaa ja toimintakykyä ylläpitävää työ- ja päivätoimintapalvelua helsinkiläisille aikuisille kehitysvammaisille. Osa asiakkaista on vaikeasti liikuntavammaisia, aisti-



vammaisia, tai muuten toimintakyvyltään paljon tukea tarvitsevia. Tuen tarve on mm. motoriikan, sosiaalisten taitojen, päivittäistaitojen, kommunikaation sekä kognitiivisten taitojen alueella. Asiakkaat käyttävät erityisiä apuvälineitä mm. nostolaitteita ja isoja pyörätuoleja

Rakennuksen nykyiset poistumistiet eivät mahdollista asiakkaiden turvallista poistumista tulipalotilanteessa, vaan esteettömät ja paloturvalliset poistumistiet tarvitaan asiakkaiden liikuntavaikeuksien, lukuisten apuvälineiden, ja avustajien vuoksi.

Nykyiset wc- ja hygieniatilat eivät vastaa toiminnan tarvetta. Toimintakeskuksen asiakaskunnasta johtuen wc- ja pesutiloissa pitää asiakkaan hygienian hoitoon liittyvä avustus voida tehdä hoitotasolla ja myös asiakkaan suihkuttaminen tulee olla mahdollista.

Suunnitelma

Toimintakeskuksen sisätiloissa uusitaan wc-tilat ja varastokäytössä olevasta tilasta tehdään liikuntasali. Poistumistieturvallisuutta parannetaan rakentamalla kaksi poistumistieluiskaa.

Rakenteellisina toimenpiteinä rakennuksen julkisivunhalkeamat injektoidaan ja vesikate osakorjataan. Sisätiloissa rakenteellisina toimenpiteinä toimintatilan alakaton kiinnitykset korjataan ja viidessä huoneessa tehdään tiivistyskorjauksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä. Hankesuunnitelma on esityksen liitteenä nro 1.

Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2017 (RI 110,2; THI 180,6) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 342 000 euroa (983 euroa/brm²).

Väistötilat

Muutostöiden ajaksi tarvitaan korvaavat tilat. Väistötiloiksi on suunniteltu tiloja osoitteessa Sofianlehdon katu 8 B.

Väistötilojen vuokrakustannukset sisältäen tiloissa tarvittavat muutostyöt ovat yhteensä arviolta 210 600 euroa, alv. 0 %, 13 kk x 16 200 euroa. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.



Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Nykyinen vuokra on 8 723,09 euroa/kk (8,86 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 5,73 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,12 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 104 676 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 985 htm².

Vuokra perusparannuksen jälkeen on noin 19 749 euroa/kk (20,05 e/htm²/kk, josta pääomavuokra 15,98 e/htm²/kk ja ylläpitovuokra 4,07 e/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 236 991 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 985 htm². Vuokra-aika on 20 vuotta.

Hankkeen rahoitus

Hankkeelle on osoitettu 1 000 000 euroa (alv. 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2017 - 2022. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Hankkeen alustava toteutusaikataulu on 3/2018 - 11/2018.

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 2821P51236 Karviaism toiminnalliset muutokset HaSu
- 2 Viitesuunnitelmat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali ja terveystoimi



08.03.2018

Asia/9

Rya