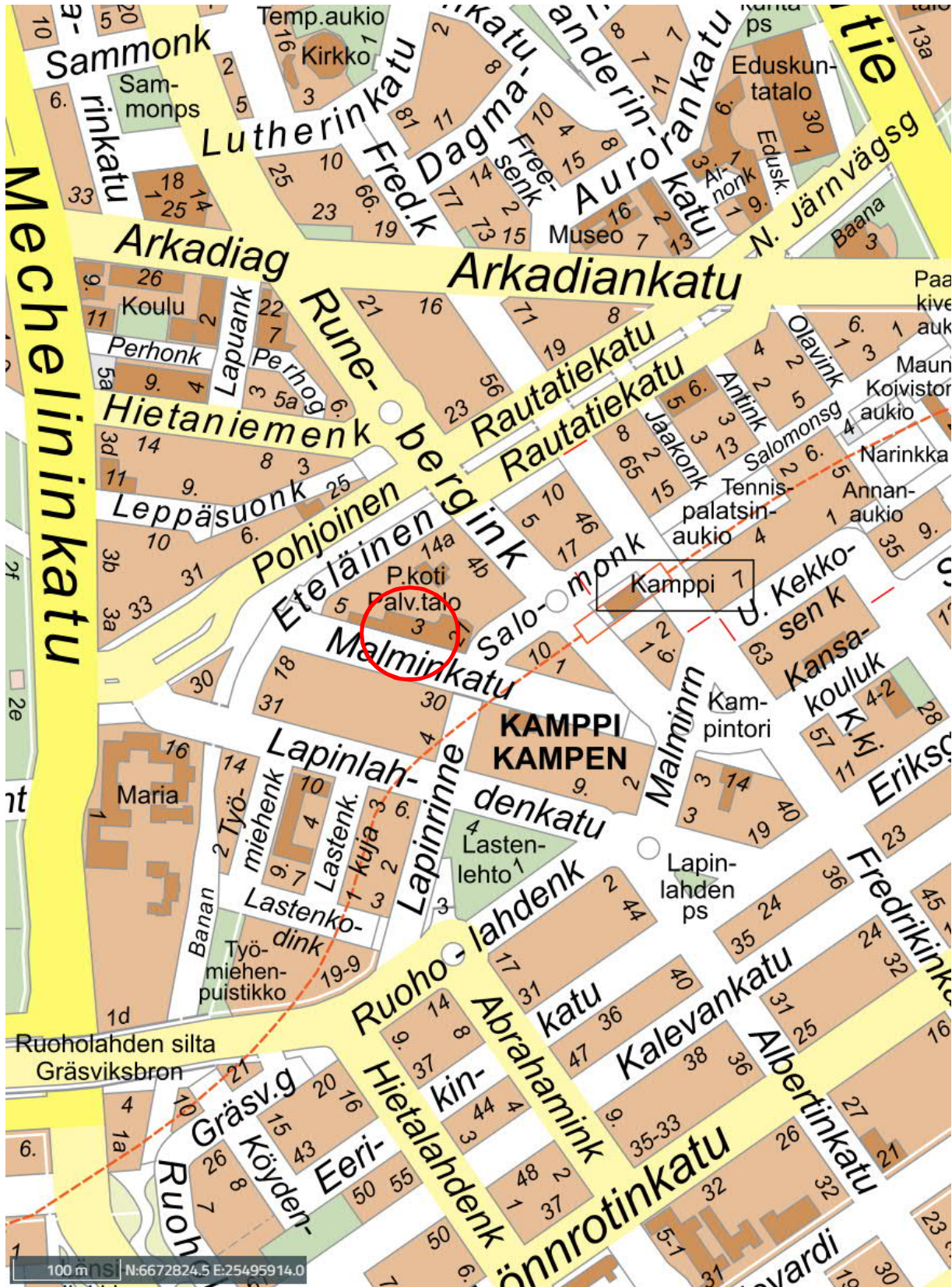


# Kampin perhekeskus

## Malminkatu 3F, 00100 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Kampin perhekeskus				<b>Hankenumero</b> 2821P51374			
<b>Osoite</b> Malminkatu 3 F, 00100 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 941			
<b>Sijainti</b> Helsinki				<b>Kohdenumero</b> 6403			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Sosiaali- ja terveystoimi / Perhekeskus				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
				2907	2485	1741	10318
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Malminkadun virastotalon, Malminkatu 3 F tilat muutetaan perhekeskukseksi. Tilojen nykyiset toiminnot siirtyvät keväällä 2020 muualle. Perhekeskus kootaan lasten ja perheiden palvelut keskitetyksi samaan pisteeseen uuden toimintakonseptin mukaisesti. Käyttäjätöimiala on hyväksynyt 30.10.2019 päivätyn tarvekuvauksen.							
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 3/2020; RI 104,4 ; THI 197,8)							
				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				0	0	0	0 €
Muutos / Korjaus / Perusparannus				2907	2485	1741	€
Yhteensä				2907	2485	1741	3,725 milj. €
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>			
				€ / htm <sup>2</sup>			
				€ / asiakas			
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
		po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )		18,3	5,69	23,99	46 587	559 048	
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )		10,21	5,69	15,9	30 874	370 492	
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 700 000 € + ATK-kustannukset 300 000 €							
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 4/2020 – 6/2020, rakentamisen valmistelu 6/2020 – 8/2020, toteutus 9/2020 – 7/2021							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 1 milj.€ vuosille 2020-2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä noin 3,725 milj. € rahoitustarve huomioidaan seuraavasti: Vuoden 2020 investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista ja vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.							
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio Ei väistötiloja			
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki (84 %), kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
<b>Lisätiedot</b>							

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	7
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	9
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	9
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	10
8	Rakentamiskustannukset.....	10
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	10
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	10
11	Hankkeen aikataulu.....	11
12	Rahoitussuunnitelma.....	11
13	Väistötilat.....	11
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	11

Hankesuunnitelmat liitteet ja tekniset asiakirjat (eivät hankesuunnitelman liitteenä, nähtävänä KYMP-toimialassa)

Liite 1 Käyttäjän tarvekuvaus

Liite 2 Tilaohjelma

Liite 3 Viitesuunnitelmat

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Suunnittelutyöryhmät

Liite 6 Rakennustapaselostus

Liite 7 LVIA-selostus

Liite 8 SÄH-rakennustapaselostus

Liite 9 Ääntäeristävien rakenteiden tiivistys- ja liitosohje

Liite 10 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kampin perhekeskus
Osoite:	Malminkatu 3 F, 00100 Helsinki
Kiinteistötunnus:	091-004-0179-0011 kaupunginosa 4 kortteli 179 tontti 11
Hanketyyppi:	toiminnallinen muutostyö
Hankenumero:	2821P51374
Kohdenumero:	6403
Rakennustunnus:	RATU 941
Omistustiedot:	Helsingin kaupunki (Osakeomistus 84 %)
Käyttötarkoitus:	sosiaali- ja terveyspalvelut
Käyttäjähallintokunta:	Sosiaali- ja terveystoimi

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit ”Sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030” -raportin pääpiirteiden mukaisesti. Suunnitelman mukaan vuonna 2030 Helsingissä on perhekeskuksia, terveys- ja hyvinvointikeskuksia, monipuolisia palvelukeskuksia sekä muita sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja. Näitä palveluja täydennetään sähköisillä ja asiakkaiden luo vietävillä palveluilla sekä tukemalla asukkaiden itsehoitoa ja omahoitoa.

Hankkeessa Malminkadun virastotalon nykyiset Eteläisen sosiaalikeskuksen tilat/ Malminkatu 3 F muutetaan perhekeskukseksi. Tämä edellyttää laajasti väliseinien purkamista ja rakentamista sekä ääneneristysten parantamista. Sosiaalikeskuksen toiminnot siirtyvät keväällä 2020 muualle (Kts.Kohta 3 Hankkeen tarpeellisuus / Toiminnalliset perustelut). Perhekeskukseen kootaan lasten, nuorten ja heidän perheidensä tarvitsemia palveluja keskitetysti samaan pisteeseen uuden toimintakonseptin mukaisesti.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelun ja kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden yhteistyönä.

### Aiemmat päätökset

Tarvekuvaus ”Kampin perhekeskus, toiminnallinen muutostyö, päiv. 31.10.2019” hyväksyttiin 10.12.2019 sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmässä.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kampin perhekeskus sijoittuu Malminkadun virastotalon toimitilakiinteistöön nykyisen Eteläisen sosiaalikeskuksen tiloihin Kampin metroaseman läheisyyteen.

1986 valmistuneen Malminkadun virastotalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto A-konsultit. Se sijaitsee keskeisellä paikalla kantakaupungin alueella. Virastotalon kanssa samassa kokonaisuudessa sijaitsee Kampin palvelukeskus sekä Kampin liikuntakeskus. Betonirunkoisten rakennusten vaaleat julkisivut ja ikkunajako edustavat aikansa selkeälinjaista muotokieltä. Liikkumis- ja toimintaesteisille järjestetään pysäköintipaikka kadun varteen ja saattoliikenne on mahdollista keskuksen pääoven eteen.

Virastotalossa on 4 maanpäällistä kerrosta sekä 2 kellarikerrosta. Se sijaitsee rakennuksen eteläosassa ja on toiminnallisesti itsenäinen yksikkö omine sisäänkäynteineen Malminkadun puolelta.

Malminkatu 3 F osalta rakennus on kerrossastoitu ja siinä on 2 osastoitua hissiä. Hissit sekä yhteensä viisi wc-tilaa yläkellarissa ja 1.- 4. kerroksissa soveltuu liikkumis- ja toimimisesteisille.

Tiloissa on tehty tilamuutoksia vuosikorjaustyypillisesti 1/2009 – 8/2010. Tässä yhteydessä osaan huoneiden väliseiniin on tehty uudet pako-ovet.

Sosiaali- ja terveystoimella on käytössään yhteensä n. 2907 brm<sup>2</sup> ja 2485 htm<sup>2</sup> 1.- 4. kerroksissa sekä yläkellarissa.

Kaikkien kerrosten tiloihin tehdään uuden toimintamallin mukaisia ja tilankäyttöä tehostavia muutoksia perhekeskukselle niiltä osin kuin se on tarpeellista. Osin nykyinen tilarakenne ja huonejako säilyvät pääpiirteissään entisellään. Muutostöissä ei kajota rakennuksen ulkovaippaan vaan julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset tehdään erillisenä urakkana kesän 2020 aikana.

Rakennuksen tontilla on voimassa oleva asemakaava 8959, joka on saanut lainvoiman 19.10.1985. Tontilla on asemakaavassa merkintä YSU Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta saa enintään 250 m<sup>2</sup> rakentaa liiketiloiksi. Alueella on 11.12.2020 saakka voimassa rakennuskielto 12561 asemakaavan laatimiseksi. Perhekeskukselle suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia toiminnallisia muutoksia eivätkä ne edellytä rakennuslupaa. Tarvittaessa muutostöille haetaan asianmukaiset luvat.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Sosiaali- ja terveystoimen tarveselvitys

##### Alueellinen tarkastelu

Kampin perhekeskuksen palvelualue käsittää eteläisen suurpiirin Töölön, Laakson ja Viiskulman neuvoloiden palvelualueet. Lapsiperheiden palveluiden keskittäminen yhteen toimitilaan tehostaa tällä hetkellä hajalleen sijoitettujen palvelujen saatavuutta.

Kampin perhekeskuksen tilat sijoittuvat julkisen liikenteen solmukohtaan. Keskus on helposti ja nopeasti saavutettavissa metrolla, linja-autolla ja raitiovaunulla. Pääsy rakennukseen on esteetön, jolloin myös liikuntarajoitteiset ja lastenvaunujen kanssa liikkuvat asiakkaat voivat asioida perhekeskuksessa.

Kampin perhekeskuksessa kohderyhmää ovat 0-18-vuotiaat lapset ja nuoret perheineen. Perhekeskuksen palvelut koostuvat lapsiperheille suunnatuista terveys- ja sosiaalipalveluista. Perhekeskus kokoaa lasten ja perheiden palveluja kaikille tarkoitetuista peruspalveluista varhaisen tuen palveluihin ja erityiseen tukeen.

0 - 17 -vuotiaiden määrä kasvaa eteläisen suurpiirin palvelualueella noin 2500 asukkaalla (15%) vuoteen 2030 mennessä, jolloin 0-17 vuotiaita ennustetaan asuvan alueella noin 19 300. Väestönkasvun ennuste huomioidaan keskuksen suunnittelussa.

### Väestöennuste

Eteläistä suurpiiriä palvelevat toiminnot: äitiys- ja lastenneuvola, suun terveydenhoito, puhe-, fysio- ja toimintaterapia, kasvatusta ja perheneuvonta, lapsiperheiden kotipalvelu, neuvolan psykologipalvelut ja lapsiperheiden sosiaaliohjaus		
Ikäluokat	Väestöpohja v. 2020	Väestöennuste v.2030
0-6 vuotiaat	7 416	7 913
7-17-vuotiaat	9 376	11 414
<b>Yht. 0-17-v.</b>	<b>16 792</b>	<b>19 327</b>
<b>Kasvu %</b>	<b>2,7%</b>	<b>15,1%</b>

### Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset:

Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman tavoitteena on varmistaa asukaslähtöinen näkökulma huomioiden pitkän tähtäimen palvelujen saatavuus. Palvelujen saavutettavuus, sähköisten ja digitaalisten palvelujen laajentaminen, tilankäytön tehostaminen ja tilojen yhteiskäyttö sisältyvät suunnitelmaan.

Tilat ovat monikäyttöisiä ja muuntojoustavia, ja ne mahdollistavat myös tulevaisuuden sote-keskuksen erityyppisiä palvelutoimintoja.

Kampin perhekeskuksessa taustatyötilat toteutetaan monitoimitilana, johon suunnitellaan erilaisia työtehtäviä tukevia alueita. Ensisijaisena tavoitteena on eri toimintojen välisen yhteistyön lisääntyminen ja synergian heijastuminen asiakastyöhön. Työhuoneet ja työpisteet jaetaan kaikkien käyttäjien kesken ja myös asiakasvastaanotto-tilat ovat yhteiskäyttöisiä, jolloin sosiaali- ja terveystoimialan tiloihin liittyvät periaatteet toteutuvat. Monitilat tukevat haluttua työmallia ja mahdollistavat vakanssimäärien joustavan lisäämisen palvelutarpeen mukaisesti ja huomioiden tilojen varausasteet.

### Toiminnalliset perustelut

Kampin perhekeskuksen tiloissa toimivat tällä hetkellä vammaispalvelujen tuetun työllistymisen palvelu, eteläisen alueen tietotekniikan tuki, etelän aikuissosiaalityö, seniori-info, etelän gerontologinen sosiaalityö ja etelän helppiseniorin asiakasohjausyksikkö sekä ruotsinkielinen asiakasohjaus ja gerontologinen sosiaalityön yksikkö. Vammaispalvelujen tuetun työllistymisen toiminta siirtyy Säästöpankinranta 2A:han ja etelän aikuissosiaalityön vastaanotto-tiloja sijoitetaan samaan osoitteeseen. Tietotekniikan palvelujen eteläinen ATK-tuki siirtyy Auroran sairaalaan. Loput toiminnot siirtyvät Käenkuja 1B:hen kevään-kesän 2020 aikana.

Malminkatu 3F:n nykyiset tilat eivät tue uutta perhekeskustoimintamallin toimintaa. Erillisissä yksiköissä työskennellään tällä hetkellä ammattilaisten omissa vastaanotto- ja työhuoneissa, joiden varustelu ei tue tilojen muuntojoustavaa yhteiskäyttöä. Yhteistä työskentelytilaa on liian vähän.

Perhekeskustoimintamallin toteuttamiseksi tarvitaan yhteisiä ryhmä-, taustatyöskentely- ja taukotiloja. Asiakastapaamiset tehdään edelleen vastaanottohuoneissa, jotka sisustetaan ja varustetaan kuitenkin mahdollisimman muuntojoustaviksi eri toimintojen käyttöä ajatellen.

Yhteisten taustatyöskentelytilojen lisäksi tarvitaan ns. hiljahuoneita keskittymistä vaativaan työhön ja puhelinhuoneita asiakaspuheluiden hoitoon.

Vakanssien kokonaismäärä Malminkatu 3F:ssä on tällä hetkellä noin 90. Perhekeskustoimintamallin siirtyessä tiloihin henkilöstön määrä nousee noin 110:een, jolloin tilojen käyttö tehostuu.

Asiakkaan kannalta uuden palvelukeskuksen etuna on monipuolisten palvelujen hyvä saatavuus niiden ammattilaisten toimesta, joita asiakas kulloinkin tarvitsee. Perhekeskus pystyy tarjoamaan kaikkia palveluja laajennettuna palveluaikana.

### **Perhekeskus**

Perhekeskus kokoaa samaan palvelupisteeseen lasten ja perheiden palveluja, ehkäisevistä palveluista erityispalveluihin. Näin turvataan perheelle kokonaisvaltainen ja heidän tarpeensa mukainen tuki eri ammattilaisten avulla. Lisäksi perhekeskukseen jalkautuu työntekijöitä muista palvelukeskuksista asiakkaan tarpeen mukaan, kuten aikuissosiaalityöstä tai aikuisten päihde- ja mielenterveyspalveluista. Kotiin tarjottavia palveluja ovat esimerkiksi lapsiperheiden kotipalvelu ja sosiaaliohjaus sekä perhetyö. Tavoitteena on tukea lasten ja perheiden tervettä ja turvallista kasvua vahvistamalla vanhempien vanhemmuutta ja voimavaroja ja turvaamalla kokonaisvaltainen, tarpeenmukainen tuki perheelle.

Perhekeskustoimintamallissa lisätään asiakaslähtöistä moniammatillista työskentelyä. Tilojen tulee tukea moniammatillista työskentelyä koko perheen ja lähiverkoston kanssa. Uusi toimintamalli edellyttää joustavaa ja tietoturvallista asiakas- ja potilastietojärjestelmien käyttöä työasemilla, kannettavilla tietokoneilla sekä mobiileilla laitteilla.

### **Kampin perhekeskus**

Kampin perhekeskukseen sijoittuvat seuraavat palvelut: äitiys- ja lastenneuvolan terveydenhoitajan ja lääkärin palvelut, alle kouluikäisten suun terveystarkastukset ja ennaltaehkäisevä hoito, lapsiperheiden kotipalvelu, neuvolan psykologipalvelut, lapsiperheiden sosiaaliohjaus, kasvatus- ja perheneuvonnan palvelut, lasten puhe-, fysio- ja toimintaterapia sekä lasten matalankynnyksen mielenterveysyksikön palveluja.

Yhteiskäytössä olevista tiloista saadaan synergiaetuja moniammatillisen työn toteuttamiseen. Perhekeskukseen on tarkoitus saada myös kolmannen sektorin palveluja, mikä huomioidaan tilojen suunnittelussa muuntojoustaviksi ja monikäyttöisiksi

Kallion perhekeskuksesta tarjotaan jalkautuvalla toimintamallilla muitakin palveluja Kampin perhekeskukseen mm. lapsiperheiden palvelutarpeen arviointi ja tuki, perhesosiaalityö, lastensuojelun avohuollon sosiaalityö, lastensuojelun tehostettu perhetyö ja vammaispalvelut.

Kampin perhekeskuksen palvelualueen väestöennuste vuoteen 2030 mennessä osoittaa alueella kasvua alle 18-vuotiaiden määrässä. Tämä ennustaa myös lapsiperheiden terveys- ja sosiaalipalveluiden tarpeen lisääntymistä tulevina vuosina alueella. Kampin perhekeskuksen tilojen- ja toimintamallien suunnittelussa varaudutaan asiakasmäärän kasvuun.

Kiinteistöön suunnitellut tilat jaetaan asiakaspalvelutiloihin ja ammattilaisten taustatyötiloihin. Asiakastilat ovat vastaanotto- odotus- ja ryhmätiloja. Taustatyötiloissa



toteutetaan puhelintyö, sähköinen palvelu, konsultaatiot, kirjaaminen, kokoukset ja tiimien tapaamiset. Tilat suunnitellaan ja varustetaan siten, että ne soveltuvat yleisluonteisesti eri ammattilaisten käyttöön. Sen lisäksi Kampin perhekeskukseen sijoittuvat tarvittavat tukipalvelut, mm. laitoshuolto ja turvallisuus- sekä vahtimestaripalvelut.

Ammattilaisten käytössä on jatkossa mobiiliin työskentelyn työvälineet eli kannettavat tietokoneet ja soveltuvat puhelimet. Mobiileilla työvälineillä, järjestelmillä ja tilaratkaisuilla mahdollistetaan eri työtehtävien suorittaminen silloin, kun se on tarkoituksenmukaisinta. Kaupungin tilastrategian mukaan työntekijöillä ei ole omia huoneita tai työpisteitä, vaan kaikki tilat ovat yhteiskäyttöisiä. Eri toiminnoilla tarpeet ovat erilaisia, joten joillakin ammattiryhmillä saattaa olla yhtä monta, tai lähes yhtä monta työpistettä kuin vakansseja. Kirjaamista voidaan toteuttaa joustavasti myös esimerkiksi asiakkaan kotona ja muissa kaupungin toimipisteissä.

Toimintamallit on suunniteltu toimialan hyväksytyjen ydinprosessien mukaan ja keskus on avoinna asiakkaille laajennettuna palveluaikana klo 7 - 20.

### Kampin perhekeskukseen sijoittuva henkilöstö

Tilojen tehokkaalla käytöllä vakanssimäärää tiloissa kasvatetaan alla olevan taulukon mukaisesti 90:stä vakanssista noin 110:een vakanssiin:

Toiminto	vakanssimäärä
Äitiys- ja lastenneuvolapalvelut, terveydenhoitajat, lähihoitajat ja osastohoitajat	37
Äitiys- ja lastenneuvolapalvelut, lääkärit	6
Suun terveydenhuolto	1
Neuvolan psykologipalvelut	5
Fysioterapiapalvelut	2
Toimintaterapiapalvelut	2
Puheterapiapalvelut	9
Lapsiperheiden sosiaaliohjaus	4
Lapsiperheiden kotipalvelu	16
Kasvatus- ja perheneuvonta	13
Lasten matalankynnyksen mielenterveysyksikkö	8
<b>Yht.</b>	<b>103</b>
Tukipalvelut	vakanssimäärä
Vahtimestarit	2
Vartijat	1
Laitoshuoltajat	2,5
<b>Yht.</b>	<b>5,5</b>
<b>Koko henkilöstö yhteensä</b>	<b>108,5</b>

### Tukipalvelut

Rakennuksen yk-kerrokseen sijoitetaan henkilökunnan pukuhuoneet ja puhtaiden sekä likaisten vaatteiden tilat. Puhtaat vaatteet sijoitetaan hyllymoduuleihin. Uudenmaan

sairaalapesula toimittaa hyllymoduulit niille suunniteltuun paikkaan. Pukukaappeja toteutetaan ensisijaisesti työvaatteita käyttäville ammattilaisille vakanssimäärän mukaisesti.

Henkilöstöruokailu tapahtuu Kampin palvelukeskuksen henkilöstöravintolassa. Lisäksi rakennukseen sijoitetaan kaksi taukotilaa, jossa on mahdollisuus säilyttää ja syödä omia eväitä.

Rakennukseen toteutetaan uusi lääkehuone. Rakentaminen, jäähdytys ja turvallisuusjärjestelmät toteutetaan toimialan ohjeiden mukaan.

Laitoshuollon tilat säilyvät sellaisinaan, mutta varustus tarkistetaan ja täydennetään. Siivouskeskus sijaitsee yk-kerroksessa, ja muissa kerroksissa on pienemmät siivoustilat.

Rakennukseen toteutetaan uusi huoltohuone, johon sijoitetaan desifionti- ja huuhtelulaite tarvittavat RST-kalusteet ja vesipisteet. Puhtaille ja likaisille välineille järjestetään asianmukaiset tilat.

Perhekeskukseen toteutetaan nykyistä laajentaen toimiva kulunvalvonta- ja rikosilmoitinjärjestelmä. Muut järjestelmät täydennetään käyttölaitteiden lisäksi ohjelmoiden vastaamaan perhekeskuksen laajemmista aukioloajoista johtuvia tarpeita. Turvallisuutta lisätään laajentamalla henkilöturvajärjestelmä ja kameravalvontajärjestelmä kattaviksi. Keskukseen laaditaan säädösten edellyttämä paikalliseen riskienarviointiin perustuva turvallisuus- ja pelastussuunnitelma. Vahtimestaripalveluille ja vartijalle varataan oma tila 1. kerroksen aulan yhteyteen.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Toiminnot sijoittuvat rakennuksen viiteen kerrokseen. Alimmassa kerroksessa on pääosin lapsiperheiden kotipalvelun taustatyötiloja ja lasten matalankynnyksen mielenterveysyksikön tiloja sekä koko keskuksen henkilökunnan sosiaalityötiloja. Katutasolla 1. kerroksessa on perhekahvila, vahtimestaripalvelut, avoneuvola, suun terveydenhuollon palvelut sekä fysioterapia. 2. kerroksessa on perheiden erityispalvelut, sisältäen lasten puheterapian, neuvolan psykologipalvelut, kasvatus ja perheneuvonnan palvelut ja lapsiperheiden sosiaaliohjauksen. Lisäksi kerroksessa on lasten toimintaterapia sekä ryhmätapaamistiloja. 3. ja 4. kerroksessa sijaitsee äitiys- ja lastenneuvolan palvelut.

Kaksi ylintä kerrosta on varattu neuvolan käyttöön, sillä niistä saa pienemmin muutostöihin neuvolatoimintaa hyvin palvelevat tilat. Tilat voidaan ohjata tarvittaessa ajanvarausjärjestelmällä muuhunkin käyttöön johon tilojen varustus ja kalustus sopivat.

Muutostyön tavoitteena on turvallinen, tarkoitukseen sopiva ja kestävä kehityksen mukainen hoito- ja palveluympäristö, jossa sekä asiakkaat että henkilökunta viihtyvät. Rakennuksessa liikkumisen tulee olla helppoa ja esteetöntä. Suunnittelussa otetaan huomioon erityisryhmien vaatimukset, muun muassa lastenvaunujen ja pyörätuoliliikenteen tilantarve. Samoin huomioidaan opastustarve. Opastus ja sisustus muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka tukee asiakkaiden turvallisuuden tunnetta ja tilan hahmottamista.

Eri toiminnallisten yksiköiden sijoittelu ja tilasuunnittelu tehdään siten, että ratkaisut mahdollistavat yksiköiden toiminnallisia kokonaisuuksia ja että toiminnan laajentuminen voidaan aikaansaada toimintayksiköiden sisällä.

### **Hankkeen laajuus**

- bruttoala: 2907 brm<sup>2</sup>
- huoneistoala: 2485 htm<sup>2</sup>
- hyötyala: 1741 hym<sup>2</sup>
  
- Laajuustiedot ovat arvioita suunnitelmista, kohde tarkemmitataan myöhemmin.

### **Laatutaso**

Toiminnallisen muutostyön suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

### **Toiminnallinen laatutaso**

Nykyisten tilojen järjestelyjä ja toimintojen sijoittelua muutetaan uuden toimintamallin ja tilankäyttöperiaatteiden mukaisesti. Toiminta- ja tilakonsepti perustuu jaettuuihin vastaanottohuoneisiin, monikäyttöisiin ryhmätiloihin ja yhteisiin taustatyöskentelytiloihin sekä hiljaisen työn ja puhelintyön huoneisiin.

Henkilöstön yhteiset taukotilat sijaitsevat yläkellarissa ja 4. kerroksessa.

Tulevaisuudessa lisääntyvään sähköiseen asiointiin ja sähköiseen työskentelytapaan varaudutaan kaikissa ratkaisuissa.

Kaikki kokous- ja ryhmähuoneet varustetaan rakennukseen soveltuvalla induktiosilmukkaratkaisulla. Kaikki kokous- ja ryhmätilat varustetaan av- ja atk-kaapeloinneilla.

Rakennuksen ilmanvaihto uusitaan huomioiden tilojen motikäyttöisyys jatkossa. Tilasuunnitelmissa tulee näkyä suositeltu henkilömäärä tiloittain. Materiaali- ja varustevalinnoissa on huomioitava hygieenisuus, helppo puhdistettavuus ja kestävyys. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet suunnitellaan ja valitaan siten, että ne ovat kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Pintamateriaalien tulee olla M1-luokiteltuja. Kiintokalusteiden tulee olla M1-luokiteltuja. Myös irtokalusteissa suositellaan M1-luokiteltuja tai muuten vähän emissioita tuottavia kalusteita.

Turvallisuuskohdat otetaan huomioon kaikkialla rakennuksessa ja erityisesti tiloissa, joissa asiakkaat liikkuvat. Vastaanottoiloissa on oltava vähintään kaksi uloskäyntiä tai kalustesijoittelun avulla huolehditaan henkilökunnan turvallisuudesta. Vahtimestarien ja järjestyksenvalvojen läsnäolo lisää sekä henkilökunnan että asiakkaiden turvallisuutta.

Tilojen suunnittelussa noudatetaan käyttäjän antamia lähtötietoja. Lääkehuone toteutetaan toimialan ohjeiden mukaan, sisältäen mm. jäähdytyksen, kamera- ja kulunvalvonnan. Muunto- ja käyttöjoustavuus huomioidaan siten, että vesipiste ja riittävä äänieristys järjestetään nykyisten rakenteiden sallimin muutoksin kaikkiin asiakaspalvelutiloihin.

### Rakennustekninen laatutaso

Tiloja muokataan uuden tilakonseptin mukaisesti. Taustatyötilojen ja ryhmätilojen tilajärjestelyissä puretaan vanhoja väliseiniä ja alakattoja, kun joitakin tiloja yhdistetään suuremmiksi. Työtilojen yhteyteen rakennetaan kompakteja ns. vetäytymistiloja, keskittymisrauhaa ja yksityisyyttä vaativalle työskentelylle. Vastaanottohuoneita lisätään ja muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi purkamalla osa vanhoista väliseinistä ja alakatoista ja rakentamalla uudet väliseinät ja alakatot.

Vanhat alakatot puretaan ja uusitaan käytävillä, auloissa, vastaanotto- ja työtiloissa sekä märkä- ja sosiaalityötiloissa. Lattianpinnoitteet puretaan ja uusitaan kauttaaltaan. Kaikissa vastaanottohuoneissa on sama luottamuksellisuuden vaatimus, jonka vuoksi ääneneristystä parannetaan kaikissa niissä kohdissa, joissa se rakenteellisesti on mahdollista mm. tiivistämällä tilarakenteiden liitoksia. Taustatyö- ja ryhmätilojen ääniympäristöä parannetaan lisäämällä äänenvaimennusta. Luottamuksellisten puhelujen tilojen rakenteissa huomioidaan ääneneristävyys. Nykyiset kiintokalusteet puretaan ja uusitaan pääosin. Esteettömyyden tasoa parannetaan nykyisestä mm. vaihtamalla vastaanottohuoneiden ovet ja pääsisäänkäynnin ovet esteettömyysvaatimuksia vastaaviksi

Tiloissa, joissa käyttötarkoitus säilyy ennallaan ja/tai joissa ei ole raportoitu toimintaa haittaavia puutteita, ei tehdä muutoksia tilarakenteisiin

### Talotekninen laatutaso

Kohteen nykyisiin LVIA-järjestelmiin tehdään tilamuutosten vaatimat muutokset. Ilmanvaihto säädetään kokonaisuudessaan siten, että ilmamäärät säädetään käytön tarpeiden mukaisiksi tilakohtaisesti.

Rakennuksen sähkötekniisiin järjestelmiin tehdään tilamuutosten vaatimia muutoksia. Valaistus uusitaan kaikkialla, missä alakatot uusitaan. AV- ja tietoteknisiä järjestelmiä täydennetään lisäämällä kaapelointeja, liitäntäpisteitä ja langattoman verkon pisteitä.

Rakennukseen tehdään toimiva kulunvalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmä. Järjestelmä laajennetaan ja täydennetään toiminnan tarpeiden mukaisesti. Rakennuksessa on henkilöturvajärjestelmä, jonka ilmoitus- ja hälytyslaitteita siirretään, muutetaan ja ohjelmoidaan tilamuutoksia vastaavaksi.

Auloihin lisätään kaapelointi ja sähköpisteet esim. itseilmoittamis-automaatteja ja info-TV-näyttöjä varten.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Uudesta toimintamallista aiheutuu erityisiä vaatimuksia tilojen yhteis- ja monikäyttöisyydelle. Tilojen tuleva käyttö huomioidaan mitoituksessa, ominaisuuksissa ja varusteissa. Asiakkaiden ja henkilöstön turvallisuus huomioidaan turvallisuusjärjestelmissä.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on sisäpuolinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan hankkeessa

Hankkeessa noudatettava sosiaali- ja terveystoimen uuden toimintamallin mukainen tilakonsepti toteuttaa tilatehokkuuden, tuottavuuden ja henkilöstötehokkuuden tavoitteita. Tilojen käyttöaika ja käyttöaste kasvavat palveluajan laajentuessa ja tilankäytön tehostuessa yhteiskäytön myötä.

Perhekeskustoimintojen keskittyessä Kamppiin, tilaa vapautuu muuhun käyttöön terveysasemien lisätiloiksi yhteensä n. 1500 htm<sup>2</sup>. Vapautuvat tilat ovat tämänhetkisiä vastaanottotiloja terveysasematilojen yhteydessä.

### Hankkeen riskit

Kampin perhekeskuksen tulevien tilojen kanssa samassa korttelissa olevien liikuntatilojen ja vanhusten palvelukeskuksen toiminta on käynnissä koko muutostyön ajan. Rakennustyön suunnittelu tulee laatia yhteistyössä kiinteistön muiden käyttäjien kanssa. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä tulee ennakoiden huomioida Malminkadun liikenteen sujuvuus, kiinteistön muiden käyttäjien ja asiakkaiden, ympäristön turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

## 8 Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2020; RI = 104,4; THI = 197,8 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 3,725 milj. € (1281 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty uusi sisäinen vuokra on noin 46 587 €/kk ja noin 559 048 €/vuosi. Vuokra on noin 23,99 €/ htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,3 €/htm<sup>2</sup>kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,69 €/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 1941 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilojen nykyinen vuokra on 30 874 €/kk ja 370 492 €/vuosi. Vuokra on 15,90 €/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 10,21 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,69 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Erillisiä väistötiloja ei tarvita eikä niistä aiheudu kustannuksia.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Kiinteistön ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Helsingin Malminkatu 3 keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Kaupungin osakeomistus on 84 % ja Malminkadun Pysäköinti Oy:n 16 %.

Peruskorjaushankkeista Helsingin kaupungin vastattavaksi tulevat kustannukset. Helsingin kaupunki on määrittänyt vaikutukset sisäiseen pääomavuokraan.

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, lääkintälaitteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalakalusteisiin, opastukseen ja sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 700 000 euroa vuonna 2021.

ATK-hankintoihin sosiaali- ja terveystoimi on varannut 300 000 euroa vuonna 2021.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2020 - 3/2020
- toteutussuunnittelu 4/2020 - 6/2020
- rakentamisen valmistelu 6/2020 - 9/2020
- rakentaminen 9/2020 - 7/2021
- tilojen luovutus SOTE:lle 1.8.2021
- käyttöönotto 8-9/2021

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2025 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 milj. € vuosille 2020-2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä noin 3,7 milj. € rahoitustarve huomioidaan seuraavasti: Vuoden 2020 investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista ja vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

## 13 Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita erillisiä väistötiloja. Toiminta siirtyy Kampin perhekeskukseen Töölön, Viiskulman ja Laakson terveysasemilta sekä muista etelän alueen sote-toimipisteistä.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa 84% osakeosuudella Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimelle.