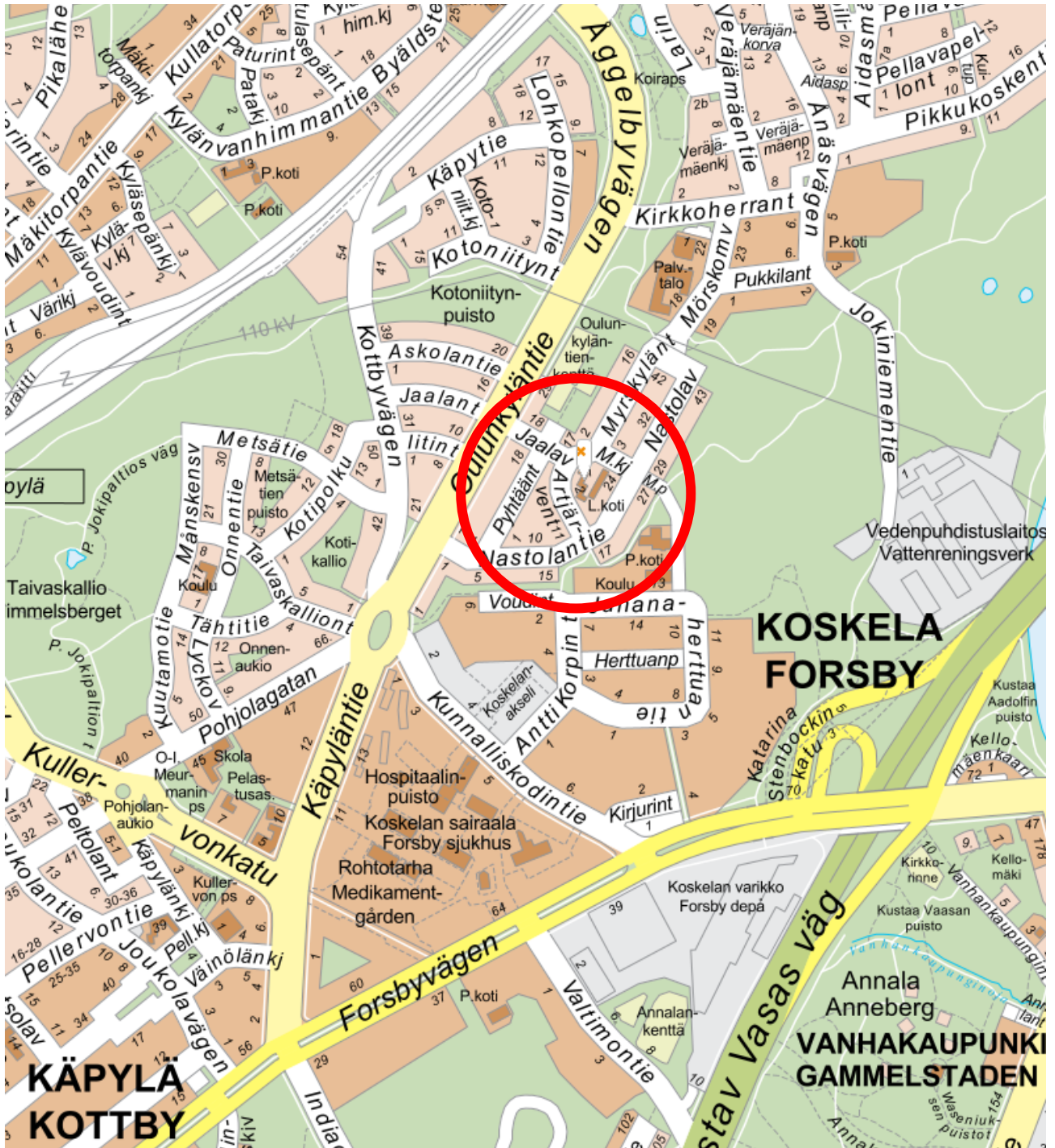


Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipiste Myrskylänkuja 1, 00600 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipiste, uudisrakennus				Hankenumbero 2821U51011	
Osoite Myrskylänkuja 1, 00600 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti 26 Koskela kortteli 984 tontti 2				Kohdenumbero 4216	
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimialan perhe- ja sosiaalipalvelut, lastensuojelu, lastenkotitoiminta				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 28 + 2	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Hankkeen tarpeellisuus Lastensuojelun asiakkaana olevien lasten sijaishuollon järjestäminen on välttämätöntä. Hankkeen tavoitteena on, että kaupunki voi itse tuottaa vertailu- ja kilpailukyistä lastenkotipalvelua. Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen tuottamalle perustason lastenkotihoidolle on runsaasti kysyntää.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2019 RI 103,9; THI 184,9)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	1447	1229	1112	6 470 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				4 658	€/ brm ²
				5 264	€/ htm ²
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)	25,16	6,79	31,95	39 267	471 199
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 190 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 7/2019 – 3/2020. Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen 4/2020 – 12/2021.					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 8,3 milj.€ vuosille 2019-21. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotuksesta valmisteltaessa.					
Väistötilat Rakentaminen edellyttää olevan lastenkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin, jotka sijaitsevat Sofialehdonkatu 8:ssa, rakennuksen B neljännessä ja viidennessä kerroksessa.					
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupaa Sosiaali- ja terveysministeriöstä investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus*
- Liite 3 Tilaohjelma*
- Liite 4 Viitesuunnitelma*

Tekniset asiakirjat nähtävänä kaupunkiympäristön toimiala / Elimäenkatu 5 toimipiste

- Liite 7 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*
- Liite 8 Rakennetyypit*
- Liite 9 Palotekninen suunnitelma*
- Liite 10 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*
- Liite 12 Keittiön laiteluettelo*
- Liite 13 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet*
- Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta*
- Liite 15 Rakennettavuusselvitys*
- Liite 17 Energiaselvitys*
- Liite 18 Elinkaaritavoitteet*
- Liite 19 Muistio asemakaavoitus, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus*
- Liite 20 Käyttäjän poistumisturvallisuusselvitys*
- Liite 21 Käyttäjän turvallisuussuunnitteluohje*
- Liite 22 Turvallisuusjärjestelmä ohje*

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipiste
Käyntiosoite	Myrskylänkuja 1, 00600 Helsinki
Sijainti	26 Koskela kortteli 984 tontti 2
Arvioitu laajuus	1447 brm ²
Hankenumbero	2821U51011

Tämä hankesuunnitelma koskee Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun lastenkotitoiminta.

Uudisrakennus on 28 paikkainen lastenkoti.
Uudisrakennus korvaa purettavan Myrskylänkujan toimipisteen lastenkodin tilat.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikan osoite on Myrskylänkuja 1, 00600 Helsinki. Tontilla oleva vanha lastenkoti on tullut elinkaarensa päähän ja se puretaan erillisenä hankkeena. Tontin omistaa Helsingin kaupunki.

Tontilla nyt oleva lastenkoti koostuu kahdesta rakennuksesta, jotka on rakennettu vuonna 1971. Rakennukset ovat Erik Adlercreutzin ja Nils-Hinrik Aschanin suunnitteleamia. Tiloissa on havaittu laajoja sisäilmaongelmia, joiden poistamiseksi on tehty siirtäviä korjauksia. Laajemmissa tutkimuksissa on todettu, että turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen tiloissa eivät ole jatkossa mahdollisia. Rakennusten alapohjat, seinärakenteet ja yläpohjarakenteet sekä vesikatot tulisi uusida kokonaan. Myös rakennuksen iv-tekniikka, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähkö- ja telejärjestelmät tulisi uusida. Olevien rakennusten purku on erillinen hanke. Kohteesta on tehty dokumentointi, johon on tallennettu valokuvin merkittävimmät tilat ja tilasarjat. Dokumenttiin on kerätty myös alkuperäiset pääpiirustukset sekä muutospirustukset ja aiemmat inventoinnit.

Kaavatilanne

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 10175 vuodelta 1995. Tontti nro 26984/2 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluevien rakennusten korttelialueeksi (YS).

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Tontti on kallioinen ja pohjamaa on routimatonta. Tontille on tehty rakennettavuus selvitys.

Kunnallistekniset liittymät

Nykyisten rakennusten kaukolämpöliittymä sekä käyttövesiliittymä säilytetään. Liittymien koko ja riittävyys tarkastetaan. Nykyiset jätevesi- ja hulevesiliittymäkohdat uusitaan.

Liikenne, huoltoliikenne ja pysäköinti

Asemakaavan mukaan rakennukselle tulee osoittaa vähintään yksi autopaikka kutakin 380 m² kohti. Huoltoliikenne tontille tapahtuu jatkossa Artjärventien puolelta.



Rakennuspaikan ajantasakaava, lähde: <https://kartta.hel.fi/>

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun mukaan oleva tontti on ideaalinen toiminnan kannalta. Toiminta on tässä paikassa vakiintunutta ja on osa asuinympäristöään. Sijainti rauhallisella pientaloalueella ja alueen vapaa-ajan viettomahdollisuudet luonnon lähellä ovat toiminnan kannalta erinomaisia. Liikenneyhteydet ovat toimivat ja helpottavat lasten kulkemista. Käpylän peruskoulu toimii lastenkodin lähikouluna ja on merkittävä yhteistyökumppani hoito- ja kasvatusprosesseissa.

Asiakkaita on perusteltua hoitaa mahdollisimman lähellä kotiympäristöään, jotta esim. koulun vaihtamiselta monissa tapauksissa vältytään. Myös hoitokontaktien (mm. lasten- ja nuorisopsykiatria) jatkuvuuden turvaaminen on tärkeää.

Toiminnalliset perustelut

Lastensuojelun asiakkaana olevien lasten sijaishuollon järjestäminen on välttämätöntä. Hankkeen tavoitteena on, että kaupunki voi itse tuottaa vertailu- ja kilpailukyistä lastenkotipalvelua. Lastenkodin tuottamalle perustason lastenkotihoidolle on runsaasti kysyntää.

Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1971. Tilat sijaitsevat kahdessa eri rakennuksessa. 2016-2017 rakennusten peruskorjauksesta tehtiin hankesuunnitelma, jossa selvitettiin hinta tekniselle peruskorjaukselle sekä laajemmalle perusparannukselle, jossa myös rakennusten toimintaa olisi kehitetty. Laajempikaan muutostyö ei poistaisi kahden erillisen rakennuksen aiheuttamia toiminnallisia puutteita, sillä toiminta on muuttunut merkittävästi 45 toimintavuoden aikana.

Uudisrakennuksen tilat mahdollistavat myös vaativampien asiakkaiden hoitamisen. Lisäksi uudishanke mahdollistaa lastenkodin henkilöstön resurssoinnin ja osaamisen keskittämisen, joilla voidaan paremmin vastata sijoitettujen lasten ja nuorten vaativiin ja vaihteleviin tarpeisiin.

Myrskylänkuja 1:ssä on tällä hetkellä 26 paikkainen lastenkoti. Uudishankkeen myötä Hyvösen lastenkodin paikkamäärä nousee 28 paikkaan perhe- ja sosiaalipalvelujen päällikön päätöksellä. Samalla tehostetaan laitoksen muuta tilankäyttöä.

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennus suunnitellaan siten, että lastenkodissa on neljä osastoa, joissa jokaisessa on seitsemän lasta. Tämän lisäksi tiloissa on itsenäistävän osastohoidon huoneet kahdelle nuorelle. Itsenäistävän osastohoidon huoneet eivät lukeudu lastenkodin paikkalukuun vaan nuoret siirtyvät niihin osastopaikalta määrääjäksi silloin kun se on heidän itsenäistymiseen tarvittavien taitojensa harjoittamisen kannalta järkevää. Tilat mahdollistavat myös uuden asiakkaan aiemman sisään muuttamisen osastolle niissä tilanteissa, joissa itsenäistynyt nuori asuu viimeiset viikot ennen muuttoaan itsenäistävän osastohoidon huoneessa. Tämä tekee toiminnasta joustavaa ja taloudellisesti tehokasta käyttöasteen pysyessä korkeana.

Lastenkodissa tulee työskentelemään arviolta 30 henkilöä kolmessa vuorossa seitsemänä päivänä viikossa. Henkilökunta koostuu ohjaajista sekä johtajasta ja keittäjästä. Lisäksi tiloissa työskentelee psykologi, toimistos sihteeri ja laitoshuoltaja, jotka eivät ole lastenkodin henkilökuntaa.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu enimmäislaajuus on 1447 brm² ja 1229 htm².

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Viitesuunnitelmat

Laatutaso

Hanke toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin rakennusvalvontaviraston ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sekä nuorten että työntekijöiden turvallisuuteen.

Hanke toteutetaan noudattaen puhtaustasoa P1 ja tilaajan kosteudenhallintaohjeita. Hankkeen sisäilmasto-olosuhteet ovat sisäilmastoluokaltaan tasoa S2 (ei jäähdytystä). Rakennusmateriaalien päästöluokitus on M1.

Arkkitehtisuunnittelu

Tontilla oleva vanha lastenkoti puretaan. Paikalle rakennetaan uudisrakennus. Uudisrakennuksen yhteydessä myös tontin piha-alueet ja liittymät uusitaan suunnitelmien mukaisesti. Kohde toteutetaan pääkäyttötarkoituseriin majoitustilat

Rakennesuunnittelu

Rakennus on osin kaksikerroksinen ja osin yksikerroksinen. Rakennuksen alapohja on maanvarainen. Alemman kerroksen pystyrunko on teräsbetonista ja välipohja rakennetaan ontelolaatoilla. Rakennuksen toinen kerros ja yläpohja ovat puurunkoisia. Rakennuksen julkisivut ovat kokonaan puuverhottuja. Vesikatto on pääosin harjakattoja ja vesikatteena on konesaumattu pelti.

GEO-suunnittelu

Tontti sijoittuu avokallioiselle alueelle, jolla maakerrokset ovat ohuet. Tontilla sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan perustuksineen. Uudisrakennukset perustetaan anturoilla joko suoraan tai murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Rakennuksia ja putkijohtoja varten louhitaan kalliota. Alimmat lattiat tehdään maanvaraisina. Alustatilat tuuletetaan koneellisesti katolle. Rakennuspaikat salaojitetaan ja routasuojataan.

LVI-suunnittelu

Rakennus liitetään HSY:n vesi- ja jätevesivesiverkostoon. Hulevedet johdetaan rauhoituskaivoon ennen verkostoon liittämistä. Rakennuksen lämmitys tulee Helenin kaukolämpöverkoston kautta. Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan hajautetusti. Ilmanvaihtokoneet varustetaan LTO-järjestelmillä, keittiötä lukuun ottamatta.

Sähkösuunnittelu

Rakennus liitetään Helenin pienjänniteverkkoon sekä Elisan tiedonsiirtoverkkoon. Tiloihin asennetaan tiedonsiirto-, merkinanto- ja turvallisuusjärjestelmät. Tieto- ja turvateknisten järjestelmien suunnittelu perustuu sotien turvallisuussuunnitteluohjeeseen. Tilat varustetaan äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmällä. Valaisimina käytetään normaaleja LED-luettelovalaisimia.

Keittiösuunnittelu

Keittiö suunnitellaan valmistuskeittiöksi.

Liite 7 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus

Liite 8 Rakennetyypit

Liite 9 Palotekninen suunnitelma

Liite 10 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus

Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus

Liite 12 Keittiön laiteluettelo

Liite 13 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet

Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 15 Rakennettavuusselvitys

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Uusilla tiloilla mahdollistetaan turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen. Uudisrakennuksessa suositaan avaria, helposti valvottavia tiloja. Tiloissa varaudutaan myös vaativampaan laitoshoitoon tarpeiden mahdollisesti muuttuessa. Tilasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että tiloihin ei synny vaikeasti valvottavia katvealueita ja että osastot saadaan sijoitettua toiminnallisesti lähekkäin. Uudisrakennuksen tilasuunnittelussa on kuultu laajasti henkilökuntaa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin talonrakennushankkeen ympäristöasiakirjaa ja sen mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta- ja raportointia.

Energiatehokkuustavoite

Hanke toteutetaan lähes 0-energiatasoisena. Energialuokka on A, mikä edellyttää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Rakennuksen energiatehokkuus perustuu pieniin lämpöhäviöihin ja saatavissa olevan energian järkevään hyödyntämiseen. Näitä ratkaisuja ovat ylä- ja alapohjarakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja ovien korkea lämmöneristyskyky ja rakennuksen hyvä ilmatiiveys. Teknisten järjestelmien valinnassa kiinnitetään huomiota energiatehokkuuteen sekä niiden yhteistoimintaan. Valaistus ja ilmanvaihtojärjestelmä valitaan kokonaisuudessaan energiatehokkaaksi. Automaation rooli korostuu energiankäytön hallinnassa, energiaa ei käytetä sellaisissa paikoissa, joissa sitä ei tietyinä hetkenä ole tarpeellista terveellisyyden, turvallisuuden tai viihtyisyyden vuoksi. Huoneiden haitallista lämpenemistä hallitaan rajoittamalla ikkunoiden kokoa sekä ikkunaväleihin asennettavilla sälekaihtimilla.

Liite 17 Energiaselvitys

Liite 18 Elinkaaritavoitteet

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Lastensuojelun asiakkaana olevien lasten sijaishuollon järjestäminen on välttämätöntä. Hankkeen tavoitteena on, että turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen tiloissa ovat jatkossa mahdollisia. Perustason lastenkotihoidolle on runsaasti kysyntää.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

”Uudistuvat palvelut”

Riippumatta sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta. Kaikkein haavoittuvimpien ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Hankkeen riskit

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupaa Sosiaali- ja terveysministeriöstä investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi. Lain mukaan kaupunki ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa.

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.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 740 000 € (4 658 €/brm²).

Rakennuskustannuksia lisää hankkeen pieni koko.

9 Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 31,95 €/ htm²/kk, yhteensä 39 267 €/kk ja noin 471 199 €/v. Neliövuokran perusteena on 1229 htm². Pääomavuokran osuus on 25,16 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,79 €/htm²/kk. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat toimialan mukaan 190 000 € (alv 0%). Kustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Hankesuunnittelu 12/2018 – 6/2019

Toteutussuunnittelu 7/2019 – 3/2020

Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen 4/2020 – 12/2021

Liite 5 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019-2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle

varattu määrärahaa yhteensä 8,3 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021.

13 Väistötilat

Rakentaminen edellyttää olevan lastenkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Hankkeessa tarvitaan väliaikaiset tilat 24:lle lastenkotipaikalle. Väliaikaiseksi tilaratkaisuksi esitetään Sofianlehdokatu 8:n rakennuksen B kerroksia neljä ja viisi. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1447 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 6 740 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.