



§ 201

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Koskelan seniorikeskuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2020-010581 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali ja terveyslautakunta puolsi Koskelan seniorikeskuksen hankesuunnitelmaa, jossa palvelukeskuksen ja siihen liittyvien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on 2 958 hsm² ja ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava asuntopuoneistoala on 11 408 (asm²) käsittäen 224 palveluasuntoa pienryhmäkoteihin sijoitettuna. Koko hankkeen bruttoala on 20 860 neliometriä (m²). Arvio sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokrasta on noin 900 000 euroa vuodessa.

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta antoi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle seuraavan lausunnon hankesuunnitelmasta (liite 1):

"Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystoimialan (nyk. sosiaali- ja terveystoimiala) palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit "Sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030" -raportin pääpiirteiden mukaisesti.

Koskelan seniorikeskus on palveluverkkosuunnitelman mukainen ja toteuttaa palveluverkkoa. Hanke on kiireellinen.

Hankekohtaiset tiedot

Asuntaryhmät on suunniteltu toimialan seniorikeskusten laatuvaatimuksia vastaavasti. Asuntaryhmien yhteistilojen tulee olla viihtyisät ja turvalliset. Kuten hankesuunnitelmassa todetaan, tavoitteena on tehokas tilankäyttö, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokran.

Tärkeänä lähtökohtana hankesuunnittelussa on tavoite, että seniorikeskus muistuttaa mahdollisimman normaalia asuinympäristöä. Keskeisiä taustaideoita ovat muistikylä, muistiystävällinen kaupunki, muistiystävällinen seniorikeskus, asuinympäristön pysyvyys (aging in place), palvelukampus, aktiivinen toimijuus sekä osallisuus ja yhteisöllisyys. Näitä seuraten mahdollistetaan asukkaiden vapaa liikkuminen sekä yhteisöllisyys. Digiteknologisen ratkaisujen sisällyttäminen antavat asukkaille turvallisen ympäristön sekä tukevat hyvää elämän laatua. Lisäksi tärkeänä tavoitteena on ekologisuus, joka ilmenee kokonaisvaltaisena jätteen lajitteluna, puurakentamisena sekä aurinko- ja maalämpöenergian hyödyntämisenä



Palvelutilat ja päivätoimintakeskus katutasossa ovat oikein mitoitettuja sekä riittäviä, ja ne mahdollistavat ulkopuolisten palveluntuottajien toiminnan muodostaen selkeän kokonaisuuden. Palvelukeskuksen hyötyala on 1 851 (hym²) ja päivätoimintayksikön 282 hym². Kolme liiketilaa on sijoitettu lähelle päivätoimintaa ja näiden koko yhteenlaskettuna on 101 hym².

Kotihoidon tilat on mitoitettu tarvittavalle henkilökuntamäärälle, mikä palvelee lähialuetta. Suunnitelmien tarkentuessa on tärkeää, että tilojen toteuttamisessa keskitytään siihen, että tilat tukevat kotihoidon moniammatillisen tiimityön toimintamallia. Kotihoidon tiloille on varattu 236 hym² hankesuunnitelman tilaohjelman mukaan.

Tukipalvelujen ja logistiikkaratkaisujen toimivuus on huomioitu, ja tilavaraukset on tehty robottien latausta ja logistiikkaa varten.

Tavoitteina ovat monikäyttöiset ja muuntojoustavat tilat, jotka mahdollistavat myös tulevaisuuden muuttuvat toimintojen tilantarpeet. Tilat toteuttavat kaupungin toimitilastrategiaa.

Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

Ensimmäinen kerros on betonirakenteinen ja pääosin tiiliverhoiltu. Muut kerrokset ovat pääosin puurakenteisia ja julkisivut puuverhoituja. Lämmitysjärjestelmänä on maalämpö yhdistettynä jäteveden lämmöntalteenottoon ja aurinkopaneeleihin.

Rakennuskustannukset ovat 71 868 090 euroa. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan maaliskuussa 2022, jolloin rakennus olisi otettavissa käyttöön kevättalvella 2024. Hanke on kiireellinen, sillä uusi rakennus korvaa huonokuntoiset Koskelan alueella sijaitsevat seniorikeskuksen ja kotihoidon tilat.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa suunnittele ja rakenna -urakkana (SR-urakkana), mikä nopeuttaa toteutuksen aikataulua. Keväällä 2021 valitaan toteuttaja hintatarjousten perusteella. Rakennuksen rakennuttaa Asuntotuotantotoimisto (Att) ja se tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) hallintaan.

Vuokra- ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Rakennus korvaa Koskelan alueella sijaitsevan seniorikeskuksen ja kotihoidon tilat, joista sosiaali- ja terveystoimiala luopuu. Tilojen yhteisliiömäärä on 19 000 m² ja vuokra on 37 500 euroa kuukaudessa ja 4 500 000 euroa vuodessa.

Asunnot ja niihin liittyvien tilojen huoneistoala on 11 408 htm², palvelukeskuksen ja siihen liittyvien tilojen huoneistoala on 2 958 htm² eli yh-



teensä 14 366 htm². Viitesuunnitelmiin perustuvilla kustannuksilla asukkaille tuleva vuokra on noin 600 euroa kuukaudessa. Sosiaali- ja terveystoimialan tilojen vuokra on noin 900 000 euroa vuodessa.

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainalla ja erityisasumisen investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalakalusteisiin, opastukseen ja sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 1 890 000 euroa vuonna 2023.

Tietojärjestelmähankintoihin sosiaali- ja terveystoimi on varannut 300 000 euroa vuonna 2023."

Käsittely

Tilapalvelupäällikkö Carl Slätis oli kutsuttuna asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyssä.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Katariina Siitonen, suunnittelija, puhelin: 310 28429
katariina.siitonen(a)hel.fi
Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Carl Slätis, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 26307
carl.slatis(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Koskelan seniorikeskuksen hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelma (Henkilötiedot peitetty)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilapalvelupäällikkö Carl Slätis on kutsuttuna asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyssä.



20.10.2020

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä ja antaa lausunnon hankesuunnitelmasta.

Lausunnon on pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotantotoimisto (Att). Lausunto osoitetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka tekee asiasta hankepäätöksen. Lausunnon määräaika on 20.10.2020. Sosiaali- ja terveyslautakunta tekee samalla tarvepäätöksen puoltaessaan hankesuunnitelmaa.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Katariina Siitonen, suunnittelija, puhelin: 310 28429
katariina.siitonen(a)hel.fi
Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Carl Slätis, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 26307
carl.slatis(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Koskelan seniorikeskuksen hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelma (Henkilötiedot peitetty)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto
Helsingin kaupungin asunnot Oy